

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 868

Número de Repertorio: 1787

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha catorce de Marzo del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 868 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1707016216	MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO	COMPRADOR
0102815883	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	3-13-01-12-028	76208	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 14 marzo 2022

Fecha generación: lunes, 14 marzo 2022



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

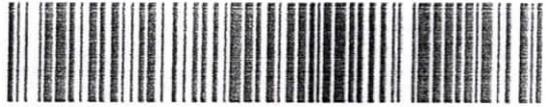


3 2 1 4 3 4 3 Y E U C H 2 5





Factura: 002-003-000041264



20221308006P00767

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P00767						
ACTO O CONTRATO:							
CANCELACIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE MARZO DEL 2022, (17:24)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDENO LEON
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308006P00767						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE MARZO DEL 2022, (17:24)						



OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	REPRESENTA DO POR	CÉDULA	0102815883	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO	REPRESENTA DO POR	CÉDULA	1707016216	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTA DO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		80000.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P00767
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE MARZO DEL 2022, (17:24)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P00767
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE MARZO DEL 2022, (17:24)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	




 NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
 NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P00767**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000041264**

5

6 **ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN PARCIAL**

7 **DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR**

8

9 **OTORGADA POR:**

10 **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.**

11 **CUANTÍA: INDETERMINADA.**

12

13 **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

14

15 **OTORGADA POR EL SEÑOR:**

16 **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA.**

17 **A FAVOR DEL SEÑOR:**

18 **JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO.**

19 **CUANTÍA: US\$80.000,00**

20

21 **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA CON**

22 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.**

23

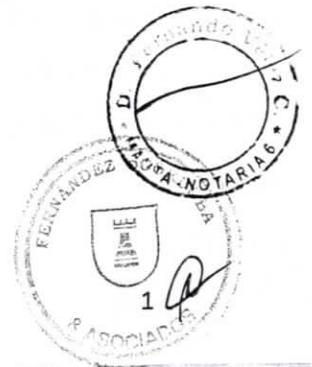
24 **OTORGADA POR EL SEÑOR:**

25 **JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO.**

26 **A FAVOR DE:**

27 **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.**

28 **CUANTÍA: INDETERMINADA.**





DI 2 COPIAS

//CSL//

1
2
3
4 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
5 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes, **OCHO DE MARZO DEL AÑO**
6 **DOS MIL VEINTIDÓS**, ante mí **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ**
7 **CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena capacidad, libertad y
8 conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de “**VENDEDOR**” el
9 señor **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, portador de la cédula de ciudadanía
10 número cero, uno, cero, dos, ocho, uno, cinco, ocho, ocho, guion tres (**010281588-3**),
11 debidamente representado por el señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**,
12 portador de la cédula de ciudadanía número cero, uno, cero, dos, cinco, nueve, seis,
13 uno, cinco guion dos (**010259615-2**), nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y tres
14 años de edad, de estado civil soltero, de ocupación constructor, domiciliado en la
15 ciudad de Cuenca en la Urbanización Colinas de Challuabamba, Casa N°6 y de
16 tránsito por este Cantón Manta, con número telefónico 0984351366, correo
17 electrónico constructoramejia@gmail.com, por los derechos que representa en
18 calidad de Apoderado Especial, conforme consta en el poder certificado que se
19 adjunta como habilitante a la presente; por otra parte, en calidad de “**COMPRADOR**
20 **Y DEUDOR HIPOTECARIO**” el señor **JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO**,
21 portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, siete, cero, uno, seis,
22 dos, uno, guion seis (**170701621-6**), estado civil soltero, debidamente representado
23 por el señor **EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ**, portador de la cédula de
24 ciudadanía número cero, uno, cero, tres, dos, cero, ocho, cuatro, cinco guion cero
25 (**010320845-0**), nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y cuatro años de edad, de
26 estado civil casado, de profesión Administrador Público, domiciliado en la Ciudad de
27 Cuenca en la Calle Roma y Paris, Ciudadela Roma I y de tránsito por este Cantón
28 Manta, con número telefónico 0983336515, correo electrónico



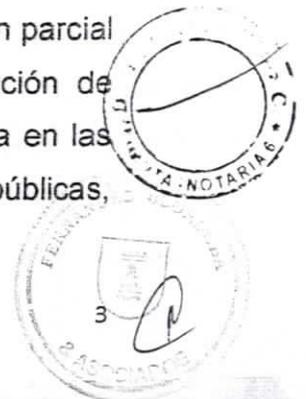


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 emiranda0716@gmail.com , por los derechos que representa en calidad de
2 Apoderado General, conforme consta con el poder que se adjunta como **habilitante**;
3 y, por otra parte en calidad de **"ACREEDOR HIPOTECARIO"** el **BANCO PICHINCHA**
4 **COMPAÑÍA ANÓNIMA**, con RUC. número 1790010937001, debidamente
5 representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, portadora de
6 la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, siete, ocho, cuatro, tres, cero, tres
7 guion cinco (**130784303-5**), nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y siete años, de
8 estado civil casada, de profesión Ingeniera, domiciliada en la calle dos entre avenidas
9 once y doce, del Edificio Pichincha del cantón Manta, con número telefónico
10 052626844, correo electrónico lgcedeno@pichincha.com , por los derechos que
11 representa en su calidad de Apoderada Especial del **BANCO PICHINCHA**
12 **COMPAÑÍA ANÓNIMA**, conforme consta con el poder certificado que se adjunta
13 como **habilitante** a la presente escritura. Los comparecientes se encuentran hábiles
14 en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en
15 virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias
16 fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como
17 documentos **habilitantes**. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos
18 y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y
19 separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
20 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de
21 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad
22 y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo
23 custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través
24 del convenio suscrito con esta notaría, que se agregará como documento **habilitante**
25 del presente contrato, me piden que eleve a escritura pública de Cancelación parcial
26 de hipoteca abierta y prohibición de enajenar; Compraventa; y, Constitución de
27 Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar contenida en las
28 siguientes minutas: **"SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas,





1 sírvase hacer constar la escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA
2 ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR; COMPRAVENTA; Y, CONSTITUCIÓN
3 DE HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y
4 GRAVAR, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA PARTE:**
5 **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE**
6 **ENAJENAR: SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas, sírvase
7 hacer constar la escritura de cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición de
8 enajenar, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:**
9 Interviene en la celebración de la presente escritura pública, como única parte, el
10 **BANCO PICHINCHA C.A.**, legalmente representado por la señora **LIZMARINA**
11 **GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, en su calidad de APODERADA ESPECIAL DEL
12 BANCO PICHINCHA C.A. , de conformidad con el nombramiento cuya copia se
13 acompaña. La señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, es ecuatoriana,
14 mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en la ciudad de Manta.
15 **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Mediante escritura pública otorgada el veinte de
16 octubre del dos mil veinte, celebrada ante la Notaria Pública Primera del cantón Manta,
17 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintidós de octubre del
18 dos mil veinte, el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, en su calidad
19 de DEUDOR HIPOTECARIO con el Banco Pichincha C.A., constituyó primera
20 hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, sobre el inmueble de su propiedad
21 consistente en lote de terreno, ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Nueva
22 Esperanza de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, con la clave catastral 3-13-
23 01-12-000, cuyos linderos, dimensiones, y superficie, se especifican en la mencionada
24 escritura de constitución de hipoteca. Posteriormente realizan la Constitución de
25 Propiedad Horizontal del Condominio "PALERMO", acto celebrado ante el Notario
26 Público Primero del cantón Manta, el Abogado Santiago Fierro Urresta, el treinta y uno
27 de mayo del año dos mil veintiuno, inscrito en el Registro de la Propiedad del mismo
28 cantón, el ocho de junio del año dos mil veintiuno, en la cual se encuentran la **Vivienda**



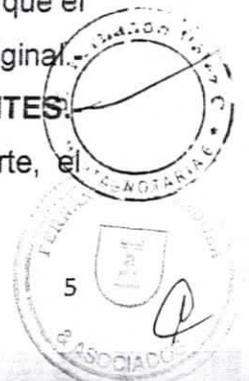


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

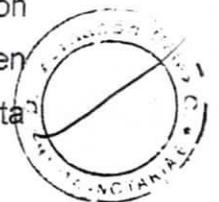


1 **28 T1. SEGUNDA: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y**
2 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.-** Con estos antecedentes, y previo acuerdo de las
3 partes, la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, en la calidad en la que
4 comparece, **CANCELA PARCIALMENTE LA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN**
5 **DE ENAJENAR** constituida mediante escritura pública otorgada el veinte de octubre
6 del dos mil veinte, celebrada ante la Notaria Pública Primera del cantón Manta,
7 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintidós de octubre del
8 dos mil veinte. Realiza la **cancelación Parcial** en referencia a la **Vivienda 28 T1**, la
9 misma que se encuentra detallada en la escritura de Constitución de Propiedad
10 Horizontal del Condominio "PALERMO", celebrada ante el Notario Público Primero del
11 cantón Manta, el Abogado Santiago Fierro Urresta, el treinta y uno de mayo del año
12 dos mil veintiuno, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el ocho de
13 junio del año dos mil veintiuno. **TERCERA: ACLARACIÓN.-** Se deja expresa
14 constancia de que esta cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición de
15 enajenar no altera ni modifica en nada ninguna de las restantes obligaciones
16 pendientes de pago contraídas a favor del Banco del Pichicha C.A., del ingeniero
17 **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, que consten de documentos públicos o
18 privados, hasta su total solución o pago. **CUARTA: ANOTACIÓN Y GASTOS.-** Se
19 tomará nota de este particular en el Registro de la Propiedad del Cantón de Manta, al
20 margen de la correspondiente inscripción siendo de cuenta y cargo del ingeniero
21 **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, todos los gastos que se ocasionen, quien
22 queda plenamente autorizada a solicitar dicha inscripción, así como la marginación
23 correspondiente a este contrato. **QUINTA: CUANTÍA:** La cuantía del presente
24 instrumento por su naturaleza es indeterminada. **SEXTA:** El señor Notario se dignará
25 tomar nota de este levantamiento y cancelación parcial de hipoteca, y dispondrá que el
26 señor Registrador de la Propiedad se sirva anotar al margen de la inscripción original.
27 **SEGUNDA PARTE: COMPRA-VENTA: PRIMERA COMPARECIENTES:**
28 Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, el





1 ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, debidamente representado por el
2 señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, por los derechos que representa
3 en calidad de Apoderado Especial, conforme consta en el Poder Especial certificado
4 que se adjunta como habilitante a la presente escritura, a quien en adelante se le
5 denominará simplemente **LA PARTE VENDEDORA**; y, por otra parte el señor **JOSÉ**
6 **ANTONIO MIRANDA LUCERO**, soltero, debidamente representada por el señor
7 **EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ**, por los derechos que representa en calidad
8 de Apoderado General, conforme consta en el Poder General certificado que se
9 adjunta como habilitante a la presente escritura, parte a la cual en adelante se le
10 denominará simplemente como **LA PARTE COMPRADORA**. Los comparecientes son
11 de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Cuenca,
12 de estado civil soltero el vendedor y soltero el comprador respectivamente, hábiles
13 para contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara LA PARTE
14 VENDEDORA que es la propietaria de un bien inmueble, consistente en un lote de
15 terreno y construcción, signado como **VIVIENDA 28 T1(FA)** del "CONDominio
16 PALERMO", ubicado en las inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza, calle
17 pública que conduce al Programa Habitacional Si Mi Casa, de la parroquia Eloy Alfaro,
18 cantón Manta, provincia de Manabí. Especificaciones particulares: Consta de: planta
19 baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Lavandería y Escalera; planta
20 alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería
21 y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA:** 56,31m².
22 Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma vivienda en 56,31m².; Por abajo:
23 Lindera con terreno del condominio en 56,31m².; Por el Sur: Lindera con Patio de la
24 misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,90m., desde este punto
25 gira hacia el Sur en 2,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; Por el
26 Norte: Lindera con Patio de la misma vivienda en 6,30m.; Por el Este: Lindera con
27 Vivienda 29 T2 en 7,95m.; Por el Oeste: Lindera con Patio de la misma vivienda en
28 10,55m. Área: 56,31m². **PLANTA ALTA:** 70,40m². Por arriba: Lindera con cubierta





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

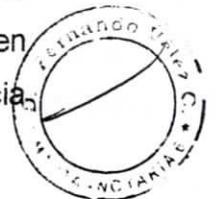


1 de la misma vivienda en 70,40m².; Por abajo: Lindera con Planta Baja y Patio de la
2 misma vivienda en 70,40m².; Por el Sur: Lindera con vacio hacia Patio de la misma
3 vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira
4 hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este
5 punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.;
6 Por el Norte: Lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda en 6,30m.; Por el
7 Este: Lindera con vacio hacia Vivienda 29 T2 en 10,85m.; Por el Oeste: Lindera con
8 vacio hacia Patio de la misma vivienda en 11,85m. Área: 70,40m². **PATIO: 58,56m².**
9 Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en
10 58,56m².; Por abajo: Lindera con terreno condominio en 58,56m².; Por el Sur: lindera
11 con calle 2 del condominio en 7,30m.; Por el Norte: Lindera con limite condominio en
12 7,30m.; Por el Este: Lindera con Vivienda 29 T2 y planta baja de la misma vivienda,
13 partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste
14 en 6,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia
15 el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto
16 gira hacia el Este en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.; Por el
17 Oeste: lindera con calle Transversal 2 y área comunal condominio en 15,77m. Área:
18 58,56m². **CUADRO DE ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 28 T1(FA) Planta Baja= ÁREA
19 NETA: 56,31 m².; ALÍCUOTA: 0,0051 %; ÁREA DE TERRENO: 62,03 m².; ÁREA
20 COMÚN: 27,02 m².; ÁREA TOTAL: 83,33 m². Planta Alta= ÁREA NETA: 70,4 m².;
21 ALÍCUOTA: 0,0064 %; ÁREA DE TERRENO: 77,56 m².; ÁREA COMÚN: 33,78 m².;
22 ÁREA TOTAL: 104,18 m². Patio= ÁREA NETA: 58,56 m².; ALÍCUOTA: 0,0053 %;
23 ÁREA DE TERRENO: 64,51 m².; ÁREA COMÚN: 28,10 m².; ÁREA TOTAL: 86,66 m².
24 Clave catastral: 3-13-01-12-028. La propiedad antes descrita fue adquirida por el
25 ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, mediante escritura pública de
26 Compraventa, celebrada el veinticinco de junio del año dos mil veinte, en la Notaría
27 Pública Primera del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo
28 cantón, el dos de julio del año dos mil veinte, donde adquieren el lote de terreno con





1 una superficie total de DOCE MIL SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON
2 CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS. Posteriormente, con fecha ocho de junio del
3 año dos mil veintiuno, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta,
4 la escritura pública de Constitución de Propiedad Horizontal del "Condominio
5 Palermo", aprobada mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-087, de fecha
6 catorce de mayo del año dos mil veintiuno, acto celebrado ante la Notaría Pública
7 Primera del Cantón Manta, el treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno.-
8 **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, la PARTE
9 VENDEDORA da en venta y perpetúa enajenación a favor de LA PARTE
10 COMPRADORA el inmueble consistente en un lote de terreno y construcción, signado
11 como **VIVIENDA 28 T1(FA)** del "CONDOMINIO PALERMO", ubicado en las
12 inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza, calle pública que conduce al
13 Programa Habitacional Si Mi Casa, de la parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta,
14 provincia de Manabí. Especificaciones particulares: Consta de: planta baja que posee
15 Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Lavandería y Escalera; planta alta que contiene
16 3 Dormitorios, 3 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo
17 las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA:** 56,31m². Por arriba: Lindera
18 con la planta alta de la misma vivienda en 56,31m².; Por abajo: Lindera con terreno
19 del condominio en 56,31m².; Por el Sur: Lindera con Patio de la misma vivienda,
20 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur
21 en 2,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; Por el Norte: Lindera con
22 Patio de la misma vivienda en 6,30m.; Por el Este: Lindera con Vivienda 29 T2 en
23 7,95m.; Por el Oeste: Lindera con Patio de la misma vivienda en 10,55m. Área:
24 56,31m². **PLANTA ALTA:** 70,40m². Por arriba: Lindera con cubierta de la misma
25 vivienda en 70,40m².; Por abajo: Lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda
26 en 70,40m².; Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo
27 desde el Este hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en
28 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia



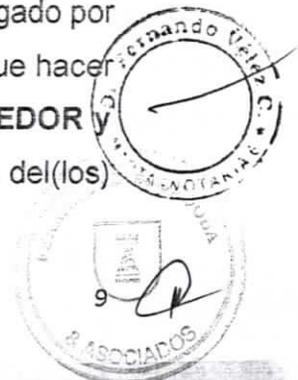


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; Por el Norte: Lindera
2 con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 6,30m.; Por el Este: Lindera con vacío
3 hacia Vivienda 29 T2 en 10,85m.; Por el Oeste: Lindera con vacío hacia Patio de la
4 misma vivienda en 11,85m. Área: 70,40m². **PATIO: 58,56m²**. Por arriba: Lindera con
5 espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 58,56m².; Por abajo:
6 Lindera con terreno condominio en 58,56m².; Por el Sur: lindera con calle 2 del
7 condominio en 7,30m.; Por el Norte: Lindera con límite condominio en 7,30m.; Por el
8 Este: Lindera con Vivienda 29 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde
9 el Norte hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,30m., desde
10 este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m.,
11 desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este
12 en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.; Por el Oeste: lindera con
13 calle Transversal 2 y área comunal condominio en 15,77m. Área: 58,56m². **CUADRO**
14 **DE ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 28 T1(FA) Planta Baja= ÁREA NETA: 56,31 m².;
15 ALÍCUOTA: 0,0051 %; ÁREA DE TERRENO: 62,03 m².; ÁREA COMÚN: 27,02 m².;
16 ÁREA TOTAL: 83,33 m². Planta Alta= ÁREA NETA: 70,4 m².; ALÍCUOTA: 0,0064 %;
17 ÁREA DE TERRENO: 77,56 m².; ÁREA COMÚN: 33,78 m².; ÁREA TOTAL: 104,18
18 m². Patio= ÁREA NETA: 58,56 m².; ALÍCUOTA: 0,0053 %; ÁREA DE TERRENO: 64,51
19 m².; ÁREA COMÚN: 28,10 m².; ÁREA TOTAL: 86,66 m². Clave catastral: 3-13-01-12-
20 028.- **CUARTA: PRECIO.**- Las partes de mutuo acuerdo establecen como justo precio
21 la suma de **OCHENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**,
22 pagados de la siguiente manera: 1.- CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
23 UNIDOS DE AMÉRICA, cancelados previo a la firma de la presente escritura en dinero
24 en efectivo, y, 2.- El valor restante de SETENTA Y SEIS MIL DÓLARES DE LOS
25 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que serán pagados mediante crédito otorgado por
26 el Banco Pichincha C.A., por lo que las partes no tendrán reclamo alguno que hacer
27 en el futuro por este concepto. De igual forma las partes, estas son: **VENDEDOR** y
28 **COMPRADOR**, por el presente acto declaran bajo juramento que el precio del(los)





1 Inmueble(s) objeto(s) del presente contrato es el que consta en esta cláusula e incluye
2 cualquier obra adicional, alícuota, parqueadero, bodega, patio, etcétera, que haya
3 adquirido el **COMPRADOR** al **VENDEDOR** y que no existe ni ha existido ningún
4 acuerdo, contrato o pago adicional al que consta como precio en esta escritura. Así
5 mismo el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA** en mi(nuestra) calidad
6 vendedor(s) del(los) inmueble(s) declaro(mos) bajo juramento que he(mos) acatado y
7 revisado el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 80 y 86 de
8 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y los artículos
9 56 y 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión
10 del Suelo, así como con la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC y las normas
11 técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización – INEN.- **QUINTA:**
12 **TRANSFERENCIA.**- La PARTE VENDEDORA declara que está conforme con el
13 precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la
14 PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes
15 descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión
16 o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales,
17 usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son
18 anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de
19 determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la
20 transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y
21 especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa.-
22 **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.**- La PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de
23 dominio que la PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos,
24 al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el
25 indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACIÓN.**- La PARTE VENDEDORA declara
26 que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra
27 hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el Certificado
28 del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 manera, la PARTE VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a
2 condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias,
3 reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.
4 La PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en
5 seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: REGLAMENTO INTERNO.-** La
6 PARTE COMPRADORA declara que acepta de manera definitiva el Reglamento
7 Interno del Condominio Palermo establecido por la PARTE VENDEDORA, y declara
8 aceptarlo como obligatorio.- **DÉCIMA: LICITUD DE LOS FONDOS.-** La PARTE
9 COMPRADORA declara que parte de los recursos que se pagan y se entregan por el
10 precio pactado por la compra del bien materia del presente contrato no proviene de
11 ninguna actividad ilegal o ilícita relacionada o vinculada con la producción,
12 comercialización y/o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. En
13 tal sentido, exime a la PARTE VENDEDORA, de toda responsabilidad respecto de la
14 veracidad de la información de la declaración que efectúa, así como de cualquier
15 responsabilidad que pudiere generarse en caso de que la misma sea declarada falsa
16 produciendo daños y perjuicios a terceros. El saldo del precio convenido se paga con
17 un crédito obtenido en el sistema financiero.- **DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.-** Todos
18 los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato
19 serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la
20 plusvalía que de haberlo será de cuenta de la PARTE VENDEDORA.- **DÉCIMA**
21 **SEGUNDA: AUTORIZACIÓN.-** La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE
22 COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el
23 Registro de la Propiedad del Cantón.- **DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN.-** Los
24 contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por
25 contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en
26 seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de
27 futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de
28 Manta y los artículos establecidos y regidos por el COGEP.- **TERCERA PARTE:**





1 **CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y**
2 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES:**

3 Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: **Uno) Banco Pichincha**
4 **C.A.** legalmente representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO**
5 **LEÓN**, en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, según consta del documento que
6 se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este
7 contrato, se podrá denominar **“ACREEDOR HIPOTECARIO”** y/o **“BANCO”**.- Se
8 entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el
9 Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos) El señor JOSÉ ANTONIO**
10 **MIRANDA LUCERO**, debidamente representado por su Apoderado General, el señor
11 **EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ**, según consta del documento que se adjunta
12 como documento habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este
13 contrato, se podrá denominar **“PARTE DEUDORA HIPOTECARIA”**. **SEGUNDA.-**
14 **ANTECEDENTES: Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor
15 **JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO** es propietario del inmueble consistente en
16 un lote de terreno y construcción, signado como **VIVIENDA 28 T1(FA)** del
17 **“CONDOMINIO PALERMO”**, ubicado en las inmediaciones de la ciudadela Nueva
18 Esperanza, calle pública que conduce al Programa Habitacional Si Mi Casa, de la
19 parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno) El**
20 inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por escritura de compraventa,
21 que a su favor hiciera el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, según se
22 desprende en la segunda parte de este instrumento.- **Uno punto dos) Los linderos,**
23 **dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble**, según el título de
24 dominio, son los siguientes: Consta de: planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina,
25 Baño Social, Lavandería y Escalera; planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños
26 y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las medidas y linderos
27 las siguientes: **PLANTA BAJA: 56,31m2.** Por arriba: Lindera con la planta alta de la
28 misma vivienda en 56,31m2.; Por abajo: Lindera con terreno del condominio en



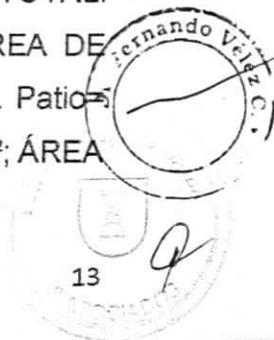


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 56,31m².; Por el Sur: Lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este
2 hacia el Oeste en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m., desde este
3 punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; Por el Norte: Lindera con Patio de la misma
4 vivienda en 6,30m.; Por el Este: Lindera con Vivienda 29 T2 en 7,95m.; Por el Oeste:
5 Lindera con Patio de la misma vivienda en 10,55m. Área: 56,31m². **PLANTA ALTA:**
6 70,40m². Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda en 70,40m².; Por
7 abajo: Lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 70,40m².; Por el Sur:
8 Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el
9 Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m.; desde este punto
10 gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde
11 este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; Por el Norte: Lindera con vacío hacia Patio
12 de la misma vivienda en 6,30m.; Por el Este: Lindera con vacío hacia Vivienda 29 T2
13 en 10,85m.; Por el Oeste: Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en
14 11,85m. Área: 70,40m². **PATIO:** 58,56m². Por arriba: Lindera con espacio aéreo y
15 parte de planta alta de la misma vivienda en 58,56m².; Por abajo: Lindera con terreno
16 condominio en 58,56m².; Por el Sur: lindera con calle 2 del condominio en 7,30m.;
17 Por el Norte: Lindera con limite condominio en 7,30m.; Por el Este: Lindera con
18 Vivienda 29 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el
19 Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,30m., desde este punto gira
20 hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este
21 punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 3,90m.,
22 desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.; Por el Oeste: lindera con calle
23 Transversal 2 y área comunal condominio en 15,77m. Área: 58,56m². **CUADRO DE**
24 **ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 28 T1(FA) Planta Baja= ÁREA NETA: 56,31 m².; ALÍCUOTA:
25 0,0051 %; ÁREA DE TERRENO: 62,03 m².; ÁREA COMÚN: 27,02 m².; ÁREA TOTAL:
26 83,33 m². Planta Alta= ÁREA NETA: 70,4 m².; ALÍCUOTA: 0,0064 %; ÁREA DE
27 TERRENO: 77,56 m².; ÁREA COMÚN: 33,78 m².; ÁREA TOTAL: 104,18 m². Patio=
28 ÁREA NETA: 58,56 m².; ALÍCUOTA: 0,0053 %; ÁREA DE TERRENO: 64,51 m².; ÁREA





1 COMUN: 28,10 m².; ÁREA TOTAL: 86,66 m². Clave catastral: 3-13-01-12-028. Para
2 los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la
3 forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más.
4 **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**
5 **Y GRAVAR:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca
6 abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble
7 de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen
8 a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones
9 constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos
10 aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de
11 conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que
12 recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye
13 sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca
14 y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna
15 parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado
16 expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE**
17 **DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita
18 en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que
19 constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble
20 hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición
21 voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la
22 cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula
23 siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad
24 del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara
25 que mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y
26 gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por
27 tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de
28 gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

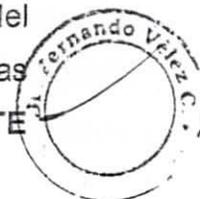


1 se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos
2 mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la
3 finalidad de garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA**
4 **HIPOTECARIA**, esto es el señor **JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO**, en forma
5 individual o conjunta o con terceras personas, hubiera adquirido o adquiriera en el
6 futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el
7 Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo
8 sucesivo le hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros,
9 descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de
10 facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos
11 que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que
12 tenga contraídas o que contrajera frente a terceras personas que cedan, endosen o
13 transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**
14 **HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s)
15 obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como
16 obligado principal o accesorio, cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las
17 obligaciones. **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones
18 de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el
19 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a)
20 De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias
21 concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de
22 sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE**
23 **DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o
24 transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR**
25 **HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o
26 Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las
27 obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula
28 precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados





1 suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o
2 justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR**
3 **HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus
4 derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la
5 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- b) La cancelación de uno o más préstamos u
6 obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los
7 correspondientes documentos, posibilitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
8 para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en
9 general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo
10 facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las facilidades
11 crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones,
12 por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no
13 concederlas. Respecto de la(s) operación(es) de crédito indicadas, los
14 comparecientes declaran y aceptan que el gravamen hipotecario constituido estará en
15 plena vigencia hasta la cancelación de la(s) obligación(es) que respalda. La hipoteca
16 constituida mediante esta escritura pública se extinguirá mediante la cancelación total
17 de la(s) obligación(es) caucionada(s). **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO**
18 **VENCIDO: EI ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren vencidos los
19 plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la **PARTE**
20 **DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo
21 vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo
22 que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria,
23 en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
24 incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta
25 hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de
26 una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del
27 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas
28 judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la **PARTE**



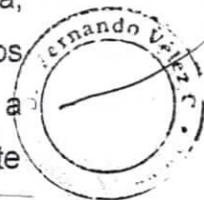


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no
2 conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con
3 los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si habiéndose
4 deteriorado y/o perdido y/o destruido el(los) bien(es) gravado(s); o si las garantías
5 rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el
6 cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la **PARTE**
7 **DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a satisfacción del
8 **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un año o más los
9 impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos
10 que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o
11 en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere demandada
12 coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus
13 trabajadores, o si el patrimonio de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** sufre un
14 detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por este medio se
15 constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA**
16 **HIPOTECARIA** se encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o
17 quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o
18 sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de estos
19 hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o
20 enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente
21 sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR**
22 **HIPOTECARIO**; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan;
23 g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE**
24 **DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto
25 Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva,
26 etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que presente los
27 comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a
28 cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente



17



1 cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
2 adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor
3 privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la
4 efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**;
5 j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del
6 **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente
7 las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a
8 actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias
9 estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas
10 causas contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA**
11 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este
12 contrato. II) Si a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE**
13 **HIPOTECARIA**, de existir, se le instaurare en su contra cualquier tipo de acción
14 judicial o administrativa que tenga relación con alguna actividad ilegal o delictiva o de
15 lavado de activos, o si el inmueble hipotecado se destinare a dichas actividades, o si
16 sobre las cuentas corrientes, de ahorro o inversiones de la **PARTE DEUDORA**
17 **HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se pudiesen
18 detectar transacciones inusuales e injustificadas. Para los efectos previstos en
19 literales precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el
20 **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total
21 de lo debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los
22 gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los
23 tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto
24 relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.-**
25 **DECLARACIONES:** Uno) La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja
26 expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se
27 encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a
28 ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición,
2 modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según
3 lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad
4 correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento
5 habilitante. **Dos)** Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria
6 que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos
7 y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la
8 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de
9 las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre
10 que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier
11 causa o motivo. **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente contrato por su
12 naturaleza es indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE SEGURO:** La **PARTE**
13 **DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros
14 riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que
15 deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones con el **ACREEDOR**
16 **HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la conformidad del **ACREEDOR**
17 **HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A.,
18 mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De
19 no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo
20 establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren
21 del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores
22 quedarán también afianzados por la presente hipoteca. En este último caso, la Parte
23 Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que se originaren en razón de dicho
24 contrato, prima o renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima
25 de interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones
26 vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere
27 efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores.
28 La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR**





1 **HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza
2 para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por
3 esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no
4 tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna
5 responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la
6 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.- DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo
7 establecido anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su
8 voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca
9 abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda
10 del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y
11 gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten
12 al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara
13 que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición
14 de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de
15 conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA**
16 **HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por
17 intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado
18 cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA**
19 **HIPOTECARIA** los gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar
20 todas las facilidades del caso para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.-**
21 **AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente
22 convienen que, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en
23 mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO**
24 podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la
25 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que exista a
26 su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones
27 impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se
28 deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual
2 manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de
3 recursos para dichos fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no
4 tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por
5 esta última. **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE DEUDORA**
6 **HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de
7 los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a
8 favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo
9 con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además
10 de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones
11 que se realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y
12 contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.-**
13 **GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la
14 presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad
15 correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y
16 serán de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que
17 se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren
18 amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.-**
19 **AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura
20 para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la
21 Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- LICITUD:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y/o
22 **Garantes Hipotecarios**, de haber, conocen y declaran de manera expresa que los
23 fondos acreditados o que se acreditarán como producto del o de los desembolsos
24 otorgados o que se llegaren a otorgar, no serán destinados a ninguna actividad ilegal
25 o delictiva, así como tampoco consienten ni consentirán que terceros efectúen
26 depósitos o transferencias a sus cuentas provenientes de esas actividades. **DÉCIMA**
27 **SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la **PARTE**
28 **DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda sometida





1. a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar
2 donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran
3 ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR**
4 **HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo. **DÉCIMA OCTAVA.- DECLARACIÓN**
5 **JURAMENTADA:** En pleno ejercicio de sus facultades y con conocimiento de su
6 obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las
7 penas de perjurio, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara bajo juramento que
8 el inmueble materia de esta hipoteca se encuentra sometido al régimen de propiedad
9 horizontal y que no es posible entregar un nombramiento de administrador y un
10 certificado de expensas de condominio por cuanto a la fecha no está designado
11 administrador del condominio, en tal razón, en caso de existir algún rubro por este
12 concepto, nos responsabilizamos de su pago y eximimos de cualquier responsabilidad
13 al señor Notario ante quien se realiza el presente contrato y al señor Registrador de
14 la Propiedad. **DÉCIMA OCTAVA: DECLARACIÓN ESPECIAL.-** La **PARTE**
15 **DEUDORA HIPOTECARIA**, declara bajo juramento que es solicitante de un crédito de
16 Vivienda de Interés Público / Vivienda de Interés Social según el caso, de acuerdo a
17 las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que
18 establece que se considera como elegible el crédito de vivienda de interés público, el
19 otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o
20 construcción de vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual de
21 hasta 228.42 Salarios Básicos Unificados, y con un valor por metro cuadrado menor
22 o igual de hasta 2.49 Salarios Básicos Unificados; y, considera como elegible el crédito
23 de vivienda de interés social, el otorgado con garantía hipotecaria a personas
24 naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con
25 valor comercial menor o igual de hasta 177,66 Salarios Básicos. Por lo tanto, declara
26 bajo juramento que, la vivienda que pretende adquirir o construir con el crédito que se
27 le otorga a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, es la única y corresponde al primer
28 uso de dicha vivienda, ya que actualmente no es propietario de otra vivienda,



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA
N. 130784303-5

CEDEÑO LEON
LIZMARINA GEOKASTA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1974-07-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
FARID ENRIQUE RIVADENEIRA BRIONES




INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION INGENIERA

APellidos y Nombres del Padre
CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

APellidos y Nombres de la Madre
LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
PORTOVIEJO
2016-07-13

FECHA DE EXPIRACION
2026-07-13

V43-434222






CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCION: 2
CANTON: PORTOVIEJO
FARROQUIA: 12 DE MARZO
ZONA: 1
JUNTA No. 0010 FEMENINO

80708063



1307843035

CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 01 fojas utiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 08 MAR 2022

Dr. Fernando Veloz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307843035

Nombres del ciudadano: CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE JULIO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 28 DE ABRIL DE 1994

Datos del Padre: CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE MARZO DE 2022

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



N° de certificado: 225-687-71132



225-687-71132

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Factura: 001-002-000055191



20211701038P00908

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
 NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
 EXTRACTO

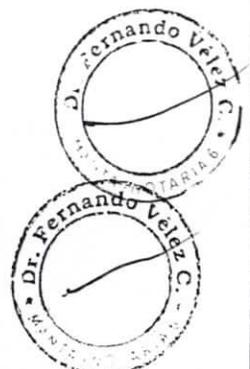


Escritura N°:		20211701038P00908					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010957001	ECUATORIANA	MANDANTE	SANTIAGO BAYAS PAREDES
A FAVOR DE:							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307843035	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			INAQUITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20211701038P00908
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)
OTORGA:	NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
OBSERVACION:	

[Handwritten Signature]

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
 NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO





**PAGINA
BLANCA**

1
2 **ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908**

3
4 **PODER ESPECIAL**

5
6 **OTORGADO POR EL:**

7
8 **BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR**
9 **EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE**
10 **GERENTE GENERAL.**

11
12 **A FAVOR DE:**

13
14 **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON**

15
16 **CUANTÍA: INDETERMINADA**

17
18 **DI 21 COPIAS**

19
20 **LA**

21 En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la
22 República del Ecuador, hoy día **SIETE DE JULIO DE DOS MIL**
23 **VEINTE Y UNO**, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo
24 Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,
25 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la
26 celebración de la presente escritura, **BANCO PICHINCHA C.A.,**
27 **DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO**
28 **BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL.**



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 conforme consta de los documentos que se adjuntan como
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra
6 domiciliado en la Avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión
7 sesenta (N45-60) y Pereira del Distrito Metropolitano de Quito,
8 provincia de Pichincha, teléfono dos nueve ocho cero nueve
9 ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y
10 contraer obligaciones, a quien (es) de conocer doy fe en virtud
11 de haberme exhibido su(s) documentos (s) de identificación
12 debidamente certificado(s) que se agrega(n) al presente
13 instrumento como habilitante(s). Advertido el compareciente
14 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura,
15 así como examinado que fue en forma aislada y separada de
16 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
17 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide
18 que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA**
19 **NOTARIA**: En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo
20 sírvase insertar una de **Poder Especial**, al tenor de las
21 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**
22 Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor
23 **Santiago Bayas Paredes**, en calidad de **Gerente General** de
24 **Banco Pichincha Compañía Anónima**, de acuerdo al
25 nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor
26 de edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es
27 Avenida Amazonas Número cuatro cinco seis cero (4560) y
28 Alfonso Pereira de la ciudad de Quito-Ecuador, con número



1 telefónico cero dos dos nueve ocho cero guión nueve ocho
2 cero (02 2 980-980). **SEGUNDA PODER ESPECIAL.** El Banco
3 Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General,
4 señor Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del
5 Presidente del Banco y por decisión del Comité Ejecutivo,
6 confiere Poder Especial, amplio, indelegable y suficiente que
7 en derecho se requiere, a favor de **CEDEÑO LEON LIZMARINA**
8 **GEOKASTA**, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la
9 ciudad de Portoviejo, portador de la cédula de ciudadanía
10 número UNO TRES CERO SIETE OCHO CUATRO TRES CERO
11 TRES CINCO (1307843035) para que a nombre y
12 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice
13 los siguientes actos en la provincia de Manabí. **UNO.- UNO.**
14 **UNO)** Comparecer en todos los actos y suscribir cualquiera de
15 los contratos de préstamo, compraventa de cartera, de
16 arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo
17 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A.,
18 sujetándose siempre a los políticas generales de crédito y a
19 los manuales y procedimientos del Banco, previa verificación
20 de que en cada uno de estos contratos se hayan respetado los
21 distintos cupos de créditos determinados por el Banco; **UNO.**
22 **DOS)** Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o
23 cedente; **UNO. TRES)** Cancelar los contratos de arrendamiento
24 mercantil o leasing y reserva de dominio; **UNO. CUATRO)**
25 Suscribir los documentos relacionados a la venta de los bienes
26 inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las opciones de
27 compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la
28 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o

38

3
Dr. Fernando Velez C.
MANTA - NOTARIO

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 leasing; **UNO. CINCO)** Celebrar contratos ampliatorios,
2 aclaratorios y reformatorios que sean convenientes o
3 necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los
4 contratos principales y accesorios antes mencionados; **UNO.**
5 **SEIS)** Adquirir bienes muebles o inmuebles para efectos de
6 operaciones de arrendamiento mercantil inmobiliario y
7 mobiliario. **DOS.-** Celebrar y suscribir: **DOS. UNO)** Contratos
8 de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de
9 crédito domésticas o internacionales, que hayan sido
10 autorizadas por los órganos competentes del Banco, así como
11 cualquier otro contrato mediante el cual el Banco Pichincha
12 C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin
13 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa,
14 contratos de custodia de valores, transporte de valores,
15 convenios para emisión de cheques especiales, contratos de
16 pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería, etcétera;
17 **DOS. DOS)** Convenios o contratos de cualquier otra clase de
18 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas
19 corrientes, apertura de líneas de crédito, reestructuración de
20 deudas, reserva de intereses así como cualquier otro convenio
21 o contrato que tenga relación con los productos o servicios y
22 negociaciones de crédito que se realicen con los clientes del
23 Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y
24 procedimientos del Banco; **DOS. TRES)** Contratos de
25 fideicomiso mercantil de cualquier clase, pudiendo ser, sin ser
26 limitativo, de administración, de garantía, o cualquier clase de
27 encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de, fiducia
28 mercantil, así como cualquier tipo de contrato necesario para



1 la administración de este tipo de fideicomisos, encargos
2 negocios fiduciarios y también está facultado para asistir a las
3 reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado
4 que se contemple en los respectivos contratos, así como
5 suscribir los documentos requeridos en el ejercicio de sus
6 funciones dentro de estos organismos; **DOS. CUATRO)**
7 Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos
8 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o
9 industriales, y otras garantías que se otorguen para garantizar
10 operaciones de crédito con el Banco, para la instrumentación
11 de operaciones de compra de cartera, de arrendamiento
12 mercantil de ser legalmente posible y, en general, para
13 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato
14 bancario; **DOS. CINCO)** Contratos de Ampliación, aclaración o
15 reforma a cualquiera de los contratos mencionados en este
16 poder, buscando siempre la seguridad del Banco; **DOS. SEIS)**
17 Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial,
18 de prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas
19 a favor del Banco Pichincha C.A, siempre y cuando dichas
20 cancelaciones y liberaciones consten en los medios emitidos
21 por los organismos de crédito y de acuerdo con los niveles de
22 aprobación correspondientes; **DOS. SIETE)** Contratos de mutuo
23 hipotecario y demás documentación legal relacionada con
24 créditos hipotecarios que confiere el Banco, incluyendo todo
25 tipo de adendum modificatorio a las condiciones contractuales
26 de los créditos hipotecarios; **DOS. OCHO)** Correspondencia del
27 Banco dirigida a sus clientes así como cualquier
28 documentación relacionada con los créditos y servicios que



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 otorga el Banco; **DOS. NUEVE)** Correspondencia dirigida a
2 entidades públicas o privadas en materias que sean
3 pertinentes a las funciones del mandatario; **DOS. DIEZ)** Cartas
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos
5 aprobados con garantía hipotecaria; **DOS. ONCE)** Suscribir
6 formularios del Servicio de Rentas internas con información
7 que requieran entregar los clientes, y que hayan solicitado al
8 Banco un servicio al respecto. **TRES.-TRES. UNO)** Comparecer
9 a las cesiones como cedente o cesionario, y si es del caso
10 endosar o ceder títulos valores, documentos o contratos por el
11 valor que corresponda, siempre sin responsabilidad del Banco;
12 **TRES. DOS)** Ceder y/o endosar hipotecas, prendas o cualquier
13 otra garantía otorgada, cedida y/o endosada, a favor del Banco
14 Pichincha C.A., en cumplimiento a negociaciones debidamente
15 realizadas que impongan al Banco la obligación de hacer tal
16 cesión y/o endoso; **TRES. TRES)** Endosar o ceder por valor al
17 cobro o en procuración títulos valores tales como pagarés,
18 letras de cambio y/o cualquier otro, documentos o contratos,
19 para que se realicen las gestiones de cobro aun por la vía
20 judicial; **TRES. CUATRO)** Cobrar y hacer efectivas garantías
21 bancarias, cartas de crédito stand by, y en general cualquier
22 documento de fianza emitidas o transferidas a la orden o a
23 favor del Banco Pichincha C.A.; **TRES. CINCO)** Ceder o
24 endosar a favor de los garantes o terceros, sin responsabilidad
25 del Banco, los documentos de crédito siempre que tales
26 créditos hayan sido cancelados por éstos; **TRES. SEIS)**
27 Aceptar cesiones y transmisiones de derechos que realicen
28 clientes a favor del Banco, en cumplimiento a acuerdos en el

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 los que haya actuado el Mandatario al amparo del poder
2 anterior, durante el período de transición en que el Gerente
3 General anterior fue legalmente reemplazado. **SEXTA.-**
4 Expresamente se deja constancia que el otorgamiento de este
5 poder especial no modifica o altera otros poderes especiales
6 conferidos, ni tampoco limita el derecho de nombrar otros
7 apoderados especiales en cualquier momento. El apoderado
8 está obligado a cumplir el presente mandato con estricta
9 sujeción a las instrucciones y políticas del Banco; ejercerá el
10 mandato mientras sea funcionario del Banco Pichincha C.A. o
11 hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero.
12 **SÉPTIMA.- CUANTÍA.** - la cuantía por su naturaleza es
13 indeterminada. Señora Notaria, sírvase añadir todas las
14 cláusulas de estilo necesarias para la completa validez del
15 presente instrumento y copia certificada de la protocolización
16 del nombramiento del Gerente General del Banco, como
17 documento habilitante. Hasta aquí, la minuta que queda
18 elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada
19 por la Doctora Margarita Rosales, con matrícula profesional
20 número seis dos cinco dos del Colegio de Abogados de
21 Pichincha (6252 C.A.P.).- El compareciente autoriza
22 expresamente la consulta en línea y verificación de sus
23 respectivos datos en el Sistema Nacional de Consulta
24 Ciudadana de la Dirección General de Registro Civil,
25 Identificación y Cedulación.- Para la celebración
26 otorgamiento de la presente escritura se observaron los
27 preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por
28 mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifican en la aceptación

Fernando Velaz C.
8

1 giro del negocio del Banco; **TRES. SIETE**) Ceder o endosar
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de títulos
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional,
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco con
5 el financiamiento de dicha institución, así como para que
6 suscriba todo contrato necesario para instrumentar dichas
7 operaciones. **CUATRO.** - Podrá suscribir a nombre del Banco
8 Pichincha C.A. actas de finiquito, solicitudes y acciones de
9 visto bueno y cualquier otro documento necesario para dar por
10 terminada la relación laboral con los trabajadores del Banco
11 Pichincha C.A., en su respectiva jurisdicción. **TERCERA.-**
12 **RESPONSABILIDAD.-** El apoderado especial tendrá todas las
13 facultades para realizar los actos enunciados, debiendo
14 ceñirse en todos los actos a las disposiciones legales,
15 estatutarias y reglamentarias del Banco Pichincha C.A., sus
16 políticas internas y las decisiones de los órganos competentes
17 del Banco. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de
18 la Gerencia General, a quien tendrá que informar el ejercicio
19 del presente mandato. **CUARTA.-PLAZO.-** El plazo de vigencia
20 del presente mandato es indefinido a contarse desde esta
21 fecha sin perjuicio de lo cual el Banco Pichincha Compañía
22 Anónima podrá revocar este poder. Este poder no deberá ser
23 considerado insuficiente para los fines indicados. **QUINTA.-**
24 **RATIFICACIÓN.-** El Gerente General del Banco Pichincha C.A.
25 confiere el presente poder para que el Mandatario continúe el
26 mandato que recibió del anterior Gerente General, en los
27 términos de este documento. Con tal antecedente, el Gerente
28 General ratifica ahora, expresamente, los actos y contratos en



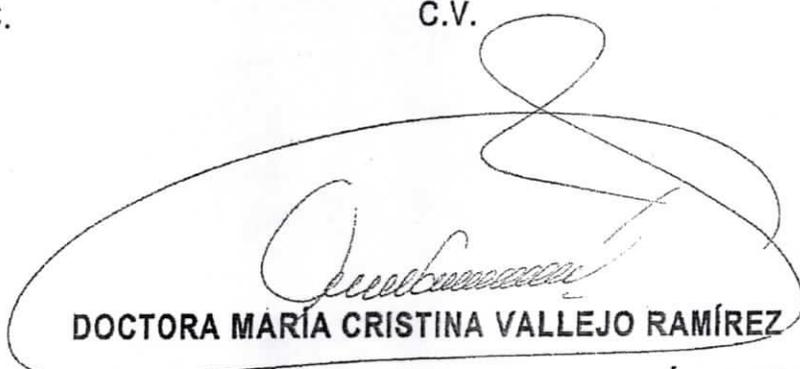
1 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando
2 incorporada en el protocolo de esta Notaría la presente escritura de,
3 todo lo cual doy fe.-



4
5
6
7 f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8 C.C.

C.V.

9
10
11
12 

13 DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ

14 NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

15
16
17
18
19
20 **ESPACIO**
21 **EN**
22 **BLANCO**
23
24
25
26
27
28





**PAGINA
EN
BLANCO**

A handwritten signature or mark is located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized, cursive mark that is difficult to decipher.

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1705254561

Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ERAZO ZONNIA CATALINA

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: BAYAS MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIBBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



Nº de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSUACION

N. 170525456-1



CIUDADANIA: ECUATORIANA
APELLIDOS Y NOMBRES: BAYAS PAREDES SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO: 1958-08-23
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: MASCULINO
ESTADO CIVIL: CASADO
ZONA: CATALINA ERAZD

INSTRUCCION SUPERIOR EMPLEADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: BAYAS MIGUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: LINDO BENITEZ ROSA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: QUITO 2017-11-07
FECHA DE EXPIRACION: 2027-11-07

W4342222



CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCION: 3
CANTON: QUITO
PARROQUIA: CUMBAYA
JUNTA No. 0005 MASCULINO

N. 20007668
1705254561

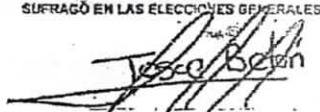


CCM 1705254561

BAYAS PAREDES SANTIAGO

CIUDADANO/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



F. PRESIDENCIAL DE LA JRV

NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18 Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los) documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mi. En foja(s).

Quito, a 07 JUL. 2021

DRA. MARIA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO EN BLANCO



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561
Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 217-439-40357



217-439-40357





**ESPÁCIO
EN
BLANCO**

**ESPÁCIO
EN
BLANCO**



Quito, 23 de abril del 2021

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha G.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,

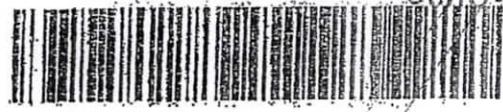

Ab. Gabriela Ycaza Pesantes
Matricula No. 10.263 CA Guayas





Factura: 002-002-000105881

Notaria 38
NOTARIA 38
QUITO - ECUADOR



20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (MÉJ)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA INDETERMINADA

PETICION DE			
NOMBRES(RAZON SOCIAL)	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACION
BANCO PICHINGHA CA	REPRESENTADO POR SANTIAGO BAYAS PAREDES	RUC	170010937001

OBSERVACIONES:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINGHA CA, JUNTO CON LA RAZON DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO. (DL 2 COPIAS)
----------------	--

[Handwritten Signature]

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA
 NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



[Handwritten Signature]



DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



1 **ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798**
 2 Se protocolizó, ante mí, y en fe de ello, confiero esta
 3 **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN**
 4 **DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL**
 5 **BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR**
 6 **SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE**
 7 **INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN**
 8 **QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y**
 9 **tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe.**

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

[Firma manuscrita]

Dr. Santiago Guerrón Ayala
 Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
 Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES, FIEL
 COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA de los documento(s)
 que antecede(n). En (3) foja(s), exhibido(s) ante mí.

Quito, a **07 JUL. 2021.**

[Firma manuscrita]
DRA. MARÍA-CRISTINA VALLEJO R. **Notaría 38**
 NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO





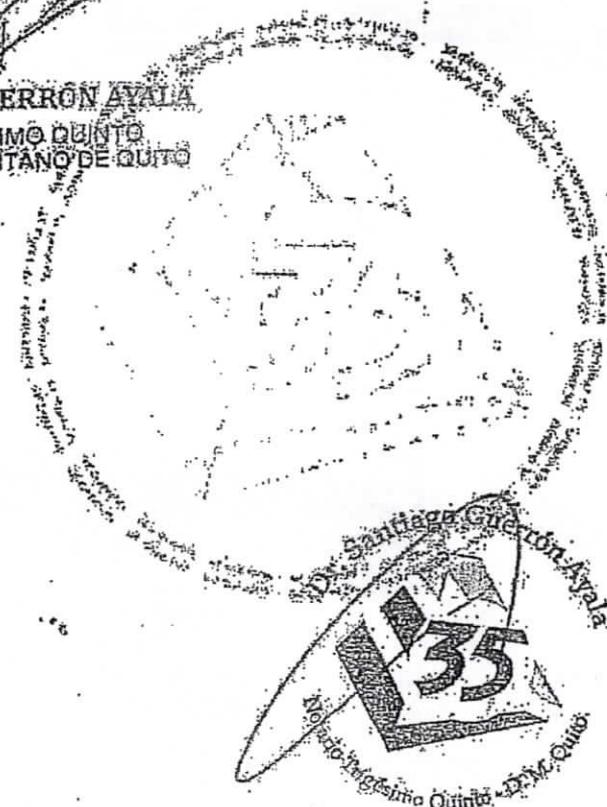
DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA ^{Notario 38}
 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO ^{Notario 38}
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 QUITO, ECUADOR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798

PROTOCOLIZACIÓN: A petición de la Abogada Gabriela Yeaza Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo; el NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO FICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO, que antecede: - Quito a veinte y tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe. -

DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



TRÁMITE NÚMERO: 21423



3 0 8 0 7 7 4 1 1 8 1 1 1 3

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN



RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO:

NÚMERO DE REPERTORIO:	62523
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	22/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7284
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINGHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN:	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO (Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

REF. COD. EST.- RM.- 4053 DEL 19/07/2019.- NOTARIA TERCERA / QUITO / 08/06/2019.

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

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 22 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
 REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



[Handwritten Signature]

Página 1 de 1

Quito D.M., 06 de abril de 2021.

Señor
Santiago Bayas Paredes
Presente.

De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el martes 16 de marzo del 2021, tuvo el acierto de re-elegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 6, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud, usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de Sva. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A." escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. 56-DT-2019-647 de 14 de junio del 2019) inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

Atentamente,


Antonia Acosta Espinosa
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo. Quito, 06 de abril de 2021.


Santiago Bayas Paredes
C.I. 170525456-1


Dr. Santiago F. Guzmán Ayala
135
Notario Tercero Quito - Ecuador


Dr. Fernando Velez C.
Notario Tercero Quito - Ecuador



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

Notaría 338
QUITO ECUADOR

SRI
Servicio de Rentas Internas



NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PICHINCHA CA.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: BAYAS PAREDES SANTIAGO
CONTADOR: CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AUGUSTO

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 01/02/1917 **FEC. CONSTITUCION:** 01/02/1917
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1981 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 08/06/2018

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: ÑAQUITO Barrio: ÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60
 Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia ubicación: FRENTE AL
 MUNICIPIO ZONA NORTE Telefono Trabajo: 022981132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado-Postal: 261
 QUITO Email: echisagu@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONOMICAS FINANCIERAS
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

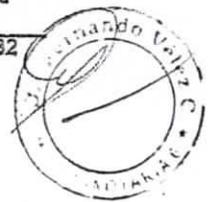
Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gov.ec.
 Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en sujetos de retención de impuestos de acuerdo al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
 Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no haya realizado operaciones de compraventa, transferencia bienes o preste servicios únicamente con tarifa del IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% en el objeto de retención de 100% del IVA.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

AGENCIA
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
 Firma de Personal Responsable
ATENCION TRANSACCIONAL
 CDD: SC34938
 08 JUN 2018

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

Usuario: KMYCD1Q414 Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE Fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 394	ABIERTOS:	270
JURISDICCION:	ZONA 9 PICHINCHA	CERRADOS:	124

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
En _____ foja(s).
Quito, a 07 JUL. 2021

[Firma]
DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. **Notaria 38**
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

SRI DIRECCIÓN ZONAL 9
Se verifica que los documentos de copia y
certificados de verificación originales presentados,
se encuentran en conformidad.
COD: 5034938
08 JUN 2018
USUARIO: [Firma] AGENCIA
Firma del Servicio responsable
ATENCIÓN TRANSACCIONAL

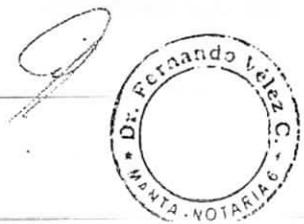
[Firma]

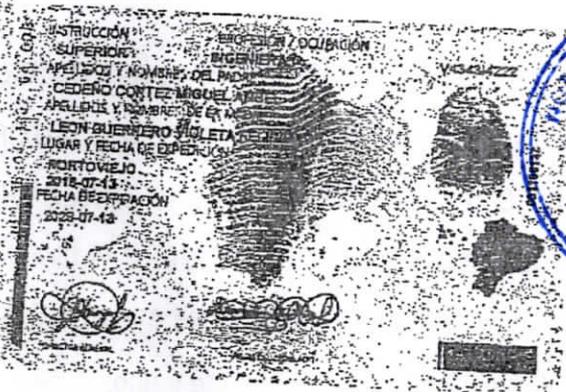
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

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

Usuario: KMVC01D414 Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE Fecha y hora: 02/05/2018 14:18:32





NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
En ¹ foja(s).
Quito, a 07 JUL. 2021
[Signature]
DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO
EN
BLANCO





Notaria 38

QUITO - ECUADOR

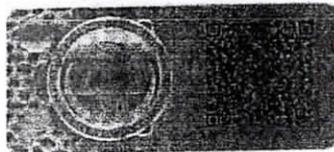
Dra. María Cristina Vallejo R.

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de la **PODER ESPECIAL**, OTORGADO POR EL: BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, A FAVOR DE: LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON.-Firmada y sellada en Quito, a SIETE de JULIO de dos mil veinte y uno. -



DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO
K.M.



**ESPACIO
EN
BLANCO**

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada fue presentada y devuelta al interesado en 13 fojas útiles

Manta, 08 - Marzo - 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

010259615-2

CIUDADANIA
 QUEZADA CARCHI
 CRISTIAN EDUARDO
 AZUAY
 CUENCA
 SAN BLAS
 FECHA DE NACIMIENTO 1978-06-15
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCION SUPERIOR ESTUDIANTE

E4344V2242

QUEZADA JOSE EDUARDO
 CARCHI MARIA TERESA
 CUENCA
 2016-10-24
 2026-10-24



CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA AZUAY
 CIRCUNSCRIPCION
 CANTON CUENCA
 PARROQUIA SAN BLAS
 ZONA:
 JUNTA No 0021 MASCULINO

N 19553336
 0102596152



0102596152

QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

Cristian Quezada



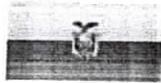
[Signature]

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 01 fojas utiles, anverso, reverso son iguales a sus originales

Manta. 08 MAR 2022

Dr. Fernando Velaz Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0102596152

Nombres del ciudadano: QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 19 DE AGOSTO DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: QUEZADA JOSE EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CARCHI MARIA TERESA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE OCTUBRE DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE MARZO DE 2022

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

N° de certificado: 229-687-71187



229-687-71187

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0102815883

Nombres del ciudadano: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 28 DE SEPTIEMBRE DE 1980

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MEJIA CUELLO JORGE ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: QUEZADA ASTUDILLO DIGNA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE NOVIEMBRE DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE MARZO DE 2022

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



N° de certificado: 222-687-71275



222-687-71275

Ing. Fernando Alvear C.

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





**ESPÁCIO
EN
BLANCO**

**ESPÁCIO
EN
BLANCO**

ESCRITURA N°
20210101015P00728
ESCRITURA PÚBLICA DE
PODER ESPECIAL

Otorgado por:

ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA

A FAVOR DE:

CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI

CUANTÍA: INDETERMINADA

DÍ (2) COPIAS

**** YT ****

En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, república del Ecuador, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO ante mí, DOCTOR XAVIER POZO VIDAL, NOTARIO PÚBLICO DECIMOQUINTO DEL CANTÓN CUENCA, comparece a la celebración de la presente escritura el señor ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA, soltero, portador de número 0102815883. El compareciente autoriza la



DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA



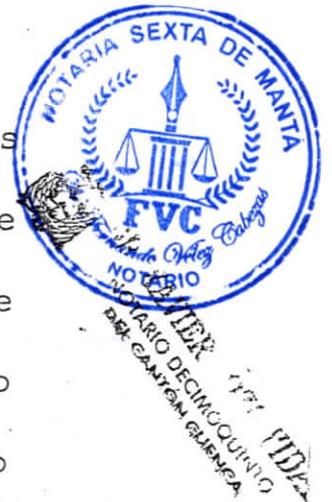
revisión e incorporación de sus datos biométricos a esta escritura, y manifiesta ser de nacionalidad ecuatoriana, de 40 años de edad, de profesión Ingeniero, teléfono 0984351366, correo electrónico andymejiaq80@gmail.com, domiciliado en la Av. de las Américas y Juan Larrea de esta ciudad de Cuenca,, hábil para todo acto y contrato, capaz ante la ley, a quien por presentar el documento de identidad de conocer doy fe, y luego de verificar la libertad con la que procede, así como instruido que han sido por mí el Notario, respecto del objeto y resultado del presente instrumento, manifiesta que elevan a escritura pública el contenido de la siguiente minuta:

"SEÑOR NOTARIO.- En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de **PODER ESPECIAL**, al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- COMPARECIENTE.- comparece a la celebración de la presente escritura el señor **ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA**, soltero, portador de la cédula número 0102815883. **El compareciente**

autoriza la revisión e incorporación de sus datos biométricos a esta escritura, y manifiesta ser de nacionalidad ecuatoriana, de 40 años de edad, de profesión Ingeniero, teléfono 0984351366, correo electrónico andymejiaq80@gmail.com, domiciliado en la Av. de las Américas y Juan Larrea de esta ciudad de Cuenca, capaz ante la ley.-

SEGUNDA.-OBJETO.- El señor **ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA**, soltero, portador de la cédula número 0102815883, declaran que otorgan PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, soltero, portador de la cédula número 0102596152, para qué a nombre y representación de los mandantes, realice lo siguiente: 1) Para realizar la venta de los inmuebles que formar parte del Condominio Palermo en la ciudad de Manta provincia de Manabí. 2) Para que pacte el precio de venta, firme, trámite y gestione las escrituras, promesas de compraventa, compraventa definitiva, aclaratorias, ratificatorias, resciliatorias,

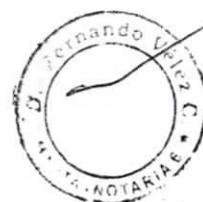


etc., ante cualquier autoridad pública o privada y en especial en una de las Notarías de la República del Ecuador. 3) Para que firme, trámite y gestione todos los documentos pertinentes para realizar las escrituras de cancelación o levantamiento de hipotecas o prohibiciones de enajenar, en una de las notarías de la República del Ecuador. 5) Para que firme los certificados de estar al día en el pago de las alícuotas. 6) Facultándole para que de ser necesario contrate los servicios de un abogado en libre ejercicio profesional pero únicamente con fines de procuración judicial. 7) Además le faculta para que firme, trámite y gestione todos los documentos necesarios para la consecución de dicho fin sin que pueda argumentar falta o insuficiencia de poder. Los comparecientes declaran expresamente que la enumeración detallada anteriormente, no podrá limitar, de ninguna manera, las atribuciones y facultades del apoderado en los términos de este instrumento. El apoderado queda investido de las más amplias

facultades que en Derecho se requieren, y en ningún caso se podrá alegar falta o insuficiencia de poder. Se entienden incorporadas en este poder especial las facultades contempladas en el artículo 41 y siguientes del C.O.G.E.P. su cuantía por su naturaleza es indeterminado. Usted, señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia del presente instrumento.- **ATENTAMENTE,**
ABOGADO RUBEN GUAMAN MATRICULA 01-2016-93 DEL FORO DE ABOGADOS DEL AZUAY.- Hasta aquí la minuta. El compareciente hace suyas las estipulaciones constantes en la minuta inserta, la aprueban en todas sus partes y ratificándose en su contenido la dejan elevada a escritura pública para que surta los fines legales consiguientes.- **DOCUMENTOS HABILITANTES.-**



DR. XAVIER POZO VIEAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTON CUENCA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0102815883

Nombres del ciudadano: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 28 DE SEPTIEMBRE DE 1980

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MEJIA JORGE ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: QUEZADA DIGNA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 29 DE JUNIO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE MARZO DE 2021

Emisor: XAVIER DANILO POZO VIDAL - AZUAY-CUENCA-NT 15 - AZUAY - CUENCA



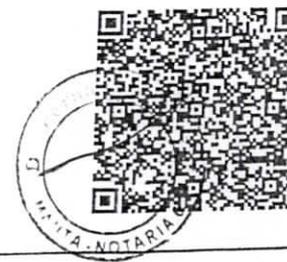
de certificado: 219-398-35972



219-398-35972

Eco. Rodrigo Avilés J.

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



INSTRUCCIÓN SUPERIOR: PROFESIÓN / OCUPACIÓN: INGENIERO E233313327

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MEJIA JORGE ABELARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: QUEZADA DIGNA ESPERANZA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: CUENCA 2015-06-29

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2025-06-29

DIRECCIÓN GENERAL: FIRMA DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA No. 010281588-3

CIUDADANÍA: APELLIDOS Y NOMBRES: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

LUGAR DE NACIMIENTO: CUENCA

FECHA DE NACIMIENTO: 1980-09-28

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M ESTADO CIVIL: SOLTERO

CC No. 54387578

Blank area with faint text and a signature.

CERTIFICADO DE VOTACION 7 FEBRERO 2021

PROVINCIA: AZUAY

CIRCUNSCRIPCION: CANTÓN: CUENCA

PARROQUIA: SUCRE

ZONA: JUNTA No. 0016 MASCULINO

MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

CC No. 0102815883

CERTIFICO que la anterior fotocopia en: fojas es igual al original que se presentó para su constatación en Cuenca, ..15 de MAR 2021 de 20 ...

[Signature]

DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTON CUENCA



HASTA AQUÍ DOCUMENTOS HABILITANTES. - Leída que
fue, la presente escritura íntegramente al
otorgantes por mí el Notario se ratifican en su
contenido y firman conmigo en unidad de acto
todo lo cual doy fe.-



[Handwritten signature]
ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA
C.C. 0102815883

[Handwritten signature]
DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA

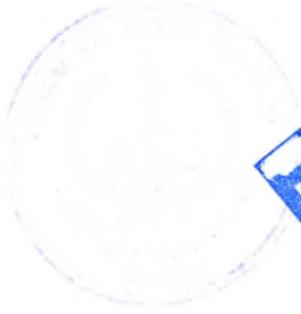
Se otorgo ante mí, en fe de ello confiere
esta *[Handwritten signature]* COPIA CERTIFICADA
que la firmo y sello en la ciudad de Cuenca
el día de su celebración.

 **DR. XAVIER POZO VIDAL**
NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTON CUENCA

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en...05.....fojas útiles
Manta, 08 - Ma(30) - 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MIRANDA TAVAREZ
EDWARD STEVE
LUGAR DE NACIMIENTO
Estados Unidos de América
New York
FECHA DE NACIMIENTO: 1978-02-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
MARIA CRISTINA
PENÁ NAJERA

N. 010320845-0

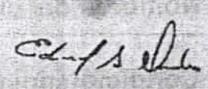


INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ADMR. PUBLICO
V4344V4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MIRANDA ORTIZ JOSE VICENTE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
TAVAREZ CANELA MARIBEL
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CUENCA
2017-05-05
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-05-05

000589010






CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: AZUAY
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: CUENCA
PARROQUIA: MACHANGARA
ZONA: 1
JUNTA No. 0007 MASCULINO

N° 90519946
0103208450



CC N° 0103208450
MIRANDA TAVAREZ EDWARD STEVE

CIUDADANO

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUPRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



PRESIDENTA DE LA JURV

Edward Steve Miranda Tavez



DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en ... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 08 MAR 2022 *[Signature]*

Dr. Fernando Velaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0103208450

Nombres del ciudadano: MIRANDA TAVAREZ EDWARD STEVE

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 18 DE FEBRERO DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ADMR. PUBLICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PEÑA NAJERA MARIA CRISTINA

Fecha de Matrimonio: 15 DE NOVIEMBRE DE 2012

Datos del Padre: MIRANDA ORTIZ JOSE VICENTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: TAVAREZ CANELA MARIBEL

Nacionalidad: DOMINICANA

Fecha de expedición: 5 DE MAYO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE MARZO DE 2022

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

N° de certificado: 225-687-71325



225-687-71325

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1707016216

Nombres del ciudadano: MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/HUAYNACABAC

Fecha de nacimiento: 8 DE ENERO DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MIRANDA ORTIZ JOSE VICENTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LUCERO ANDRADE ALBA SUSANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE OCTUBRE DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE MARZO DE 2022

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



Jose Miranda



N° de certificado: 220-687-71530



220-687-71530

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





**ESPÀCIO
EN
BLANCO**

**ESPÀCIO
EN
BLANCO**



Factura: 001-100-000041086



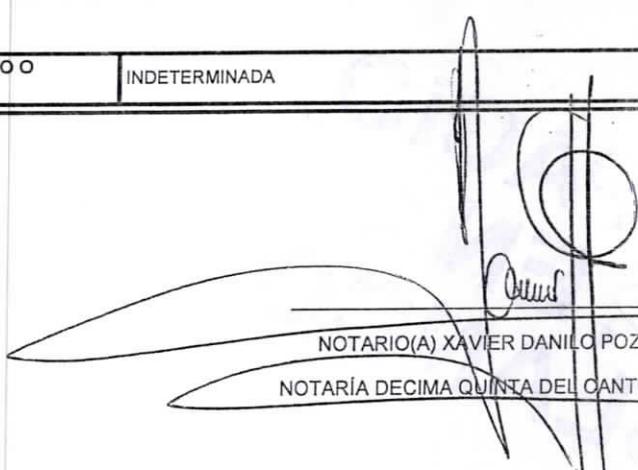
20200101015P02753

NOTARIO(A) XAVIER DANILO POZO VIDAL
NOTARÍA DECIMA QUINTA DEL CANTON CUENCA

EXTRACTO



Escritura N°:		20200101015P02753					
ACTO O CONTRATO:							
PODER GENERAL PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		4 DE DICIEMBRE DEL 2020, (10:38)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1707016216	ECUATORIANA	MANDANTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MIRANDA TAVAREZ EDWARD STEVE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0103208450	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
AZUAY		CUENCA		HUAYNACAPAC			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


 NOTARIO(A) XAVIER DANILO POZO VIDAL
 NOTARÍA DECIMA QUINTA DEL CANTÓN CUENCA





**ESPÁCIO
EN
BLANCO**

**ESPÁCIO
EN
BLANCO**



ESCRITURA N°

20200101015P02753

ESCRITURA PÚBLICA DE PODER GENERAL

OTORGADO POR:

JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO

A FAVOR DE:

EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ

CUANTÍA: INDETERMINADA

DÍ (2) COPIAS

**** YT ****

En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, república del Ecuador, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, ante mí, DOCTOR XAVIER POZO VIDAL, NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTÓN CUENCA. Comparece a la celebración de la presente escritura el señor JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO, soltero, portador de la cédula

DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA





número 1707016216. **El** compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de 47 años de edad, ocupación chofer, teléfono 9739418075, correo electrónico jml73nicolas@hotmail.com, domiciliado en la calle 71 WINGRA AVF RUTHERFORD NJ 07010, de Estados Unidos y de tránsito por esta ciudad de Cuenca, capaz ante la ley, a quien por presentar su cédula de ciudadanía de conocer doy fe, y cumplidos los requisitos legales previos, manifiesta que eleva a escritura pública el contenido de la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO:**

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase extender una de la que conste el PODER GENERAL, que confiere el señor **JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO**, al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA.-**

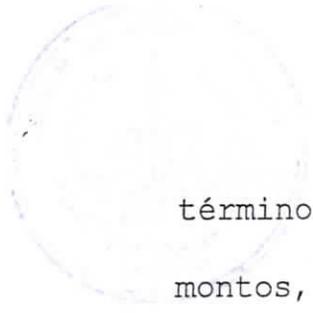
COMPARECIENTE: Comparece el señor **JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, hábil por derecho para contratar



y obligarse, en calidad de mandante. SEGUNDO

PODER.- El mandante señor **JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO**, por sus propios derechos, confiere Poder General, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del señor **EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ**, portador de la cédula número **0103208450**, domiciliado en esta ciudad de Cuenca, para que a su nombre y representación, pueda realizar los siguientes actos y contratos: a) Para que administre sin restricción alguna todos los bienes muebles e inmuebles, presentes o futuros; b) Para que pueda, comprar, vender, permutar, dar en arrendamiento o anticresis, recibir adjudicaciones, celebrar contratos de compraventa, respecto a dichos bienes muebles e inmuebles; c) Para solicitar o contratar préstamos a nombre del mandante con cualquier institución del sistema financiero ecuatoriano para lo cual queda enteramente facultado para pactar libremente los





términos y condiciones de tales créditos como montos, plazos, tasas de interés, etc, y para que en garantía de dichos préstamos o los que actualmente tuviere el mandante o los que adquiriera en el futuro, pueda hipotecar cualquier inmueble de propiedad del mandante o los que adquiriera en el futuro, grave o acepte cualquier limitación de dominio, a favor de cualquier institución bancaria o financiera del país, sobre bienes muebles o inmuebles de propiedad del mandante, y para que suscriba todos los documentos relacionados con los préstamos que se otorguen e hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar o gravámenes que se constituyan, tales como pagarés, contratos de mutuo, tablas de amortización, escrituras públicas, contrate póliza de seguros, solicite avalúos, firme cartas de autorización, así como cualquier otro documento sea este público o privado que sea necesario para la obtención de



dichos préstamos y para la constitución de tales garantías, o que fueren requeridos para recibir dinero a mutuo o dar en préstamo, cobrar créditos, pagar deudas, recibir arriendos, extender recibos, finiquitos y cancelaciones, según sea del caso. Para suscribir toda clase de instrumentos públicos o privados; e) Abrir o manejar, cuentas corrientes o de ahorro en instituciones bancarias, asociaciones mutualistas, cooperativas o instituciones análogas; girar cheques, retirar dinero o realizar depósitos, endosar y cancelar cheques, pagarés o letras de cambio o girarlos y emitirlos, contratar, sobregiros, efectuar transferencias, solicitar servicios y efectuar todo tipo de transacciones y operaciones bancarias permitidas por la ley respecto de tales cuentas; para estos efectos, podrán registrar su firma, para que pueda ejercer estas facultades; f) Para celebrar actos y contratos civiles, mercantiles,

DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
EN CUENCA



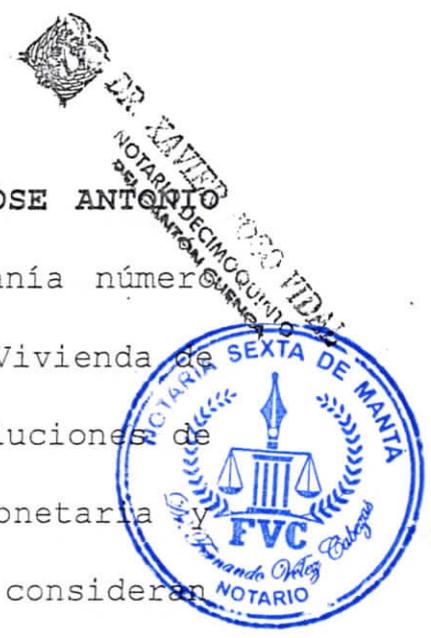
bancarios o financieros permitidos por las leyes, sin limitación alguna, sean estos locales o internacionales; g) para representarle al mandante, en las compañías a las cuales pertenezca como socio o accionista, ejerciendo los derechos que le corresponda por disposiciones de la Ley o de los Estatutos, endose títulos de acciones o ceda participaciones, intervenga en aumentos de capital y, en general, todas las facultades societarias, sin limitación alguna; h) para intervenir como actora o demandada o tercera interesada, en cualquier clase de juicios e instancias de carácter civil, mercantil, tributario o administrativo, suscribiendo demandas o peticiones o escritos necesarios, auspiciados por un profesional de derecho, y para delegar este Poder únicamente en caso de ser necesario en una persona de su confianza y reasumirlo a su arbitrio; i) Para que intervenga presentando

solicitudes, reclamos y cualquier petición
escrito ante autoridades administrativas de
cualquier sector, y ante entidades seccionales; j)
Para realizar pagos de impuestos o contribuciones
fiscales o municipales a que pudiere estar
obligada; k) Para realizar peticiones, para
levantar el patrimonio familiar, solicitar
posesiones efectivas, **particiones judiciales y
extrajudiciales**, para obtener insinuaciones
Judiciales o Notariales; l) Para que solicite las
declaratorias de propiedad horizontal, en el
Municipio respectivo para lo cual queda
facultado para firmar toda clase de documentos
sean públicos o privados, relacionados con la
obtención de este trámite, así mismo, si es del
caso, poder firmar aclaratorias o modificatorias;
m) Para que pueda adquirir vehículos y preñarlos,
constituirlos en arrendamiento mercantil e con
reserva de dominio; n) Para que contrate seguros



o respecto de los existentes pague primas haga efectivo el cobro de los riesgos amparados por los seguros, renueve pólizas o presente reclamos atinentes a esta materia. o) Autorizo a mi apoderado para que firme las cartas de autorización para revisión del buró de crédito y Central de Riesgos; p) DECLARACIÓN JURAMENTADA: Adicionalmente el/la APODERADO(A) está facultado(a) a suscribir cuanto documento sea necesario para solicitar, rendir y formalizar la Declaración Juramentada ante cualquiera de los Notarios Públicos del Ecuador, que como parte de los requisitos para la concesión del Crédito de Vivienda de Interés Público, estoy(amos) obligado(s) a presentar, para lo cual podrá facilitar o entregar información y en general realizar cualquier tipo de acto o gestión para obtener la requerida Declaración Juramentada; misma que se deberá ceñir al siguiente texto:

"DECLARACIÓN JURAMENTADA.- El señor **JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO**, con cédula de ciudadanía número 1707016216, solicitante del Crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que establecen que se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual a USD. NOVENTA Y UN MIL TRECIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD. NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, declaro bajo juramento que la vivienda que pretendo adquirir o construir con el crédito que se me otorgue, es la única, ya que actualmente NO soy propietario de otra vivienda. Autorizo a



la institución financiera otorgante del crédito, así como a las autoridades para que soliciten y verifiquen esta información." El presente Mandato incluye todas las facultades accesorias inherentes al mismo, que sean propias y necesarias al pleno cumplimiento de su objeto. Además le faculta de manera especial para los siguiente: **a)** Para que firme, tramite, y, gestione, ante cualquier autoridad pública o privada y en especial en la Empresa Eléctrica con sus siglas CNEL de la Ciudad de Manta, y en la Empresa de Agua con sus siglas EPAM, para solicitar el cambio de medidor o un nuevo medidor ya sea de luz eléctrica y/o agua potable. **b)** Facultándole para que firme tramite y gestión todos los documentos necesarios para la consecución de dicho fin, sin restricción de ninguna naturaleza y sin que por cláusula especial que en este mandato no constare se le pueda argüir de insuficiente. La cuantía por su

naturaleza es indeterminada.- Usted señor Notario,
se servirá agregar las demás cláusulas de estilo.-

**ATENTAMENTE, ABOGADA VIVIANA MEJIA MATRICULA 01-
2015-172 DEL FORO DE ABOGADOS DEL AZUAY.-** Hasta

aquí la minuta. El compareciente hace suyas las
estipulaciones constantes en la minuta inserta
la aprueban en todas sus partes y ratificándose
en su contenido la dejan elevada a escritura
pública para que surta los fines legales
consiguientes.- **DOCUMENTOS HABILITANTES.-**

DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA





ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

IGM 19 10 1954 12 205

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ESTUDIANTE
 V434412242
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MIRANDA ORTIZ JOSE VICENTE
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: LUCERO ANDRADE ALBA SUSANA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: CUENCA
 2019-10-15
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2029-10-15
 000034289
 Director General: *[Signature]*
 Firma del Cedulaado: *[Signature]*

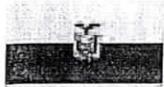
REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
 No. 170701621-6
 CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN
 CIUDADANÍA: ECUATORIANA
 APELLIDOS Y NOMBRES: MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO
 LUGAR DE NACIMIENTO: AZUAY
 CUENCA
 HUAYNACAPAC
 FECHA DE NACIMIENTO: 1973-01-08
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO



CERTIFICO que la anterior fotocopia en
 fojas es igual al original que se
 presentó para su constatación
 Cuenca, ... 04 de DIC 2020 de 20 ...

[Signature]
~~DR. XAVIER POZO VIDAL~~
 NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTÓN CUENCA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1707016216

Nombres del ciudadano: MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/HUAYNACAPAC

Fecha de nacimiento: 8 DE ENERO DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MIRANDA ORTIZ JOSE VICENTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCERO ANDRADE ALBA SUSANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE OCTUBRE DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE DICIEMBRE DE 2020

Emisor: XAVIER DANILO POZO VIDAL - AZUAY-CUENCA-NT 15 - AZUAY - CUENCA



Nº de certificado: 200-366-07227



200-366-07227

Eco. Rodrigo Avilés J.

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



HASTA AQUÍ DOCUMENTOS HABILITANTES.- Leída que
fue, la presente escritura íntegramente al
otorgante por mí el Notario se ratifica en
su contenido y firma conmigo en unidad de acto de
todo lo cual doy fe.-

DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA



Jose Antonio Miranda Lucero

JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO
C.C. 1707016216

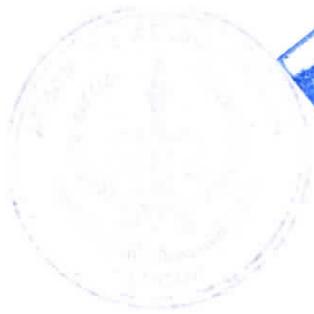
[Signature]
DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA

Se otorgo ante mí en fe de ello contiene
esta *primera*... COPIA CERTIFICADA
que la firma y sello en la ciudad de Cuenca
el día de su celebración



[Signature]
DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTÓN CUENCA





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Factura: 001-100-000050720



20210101015000738

NOTARIO(A) XAVIER DANILO POZO VIDAL
NOTARÍA DECIMA QUINTA DEL CANTON CUENCA
RAZÓN MARGINAL N° 20210101015000738



MATRIZ	
FECHA:	29 DE NOVIEMBRE DEL 2021, (9:27)
TIPO DE RAZÓN:	NO REVOCATORIA
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	04-12-2020
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20200101015P02753

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MIRANDA TAVAREZ EDWARD STEVE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0103208450
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	04-12-2020
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20200101015P02753

Xavier Danilo Pozo Vidal
 NOTARIO(A) XAVIER DANILO POZO VIDAL
 NOTARÍA DECIMA QUINTA DEL CANTÓN CUENCA





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

RAZÓN: SIENTO COMO TAL, QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS A MI CARGO, LA ESCRITURA DE PODER GENERAL NRO. 20200101015P02753, OTORGADA POR EL SEÑOR JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO A FAVOR DEL SEÑOR EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ, EN FECHA CUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, MISMA QUE CONSTA DE LA COPIA CERTIFICADA QUE ANTECEDE, HASTA LA PRESENTE FECHA, NO SE ENCUENTRA REVOCADO; DE TODO LO CUAL DOY FE. CUENCA, A LOS VEINTE Y NUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. EL NOTARIO. -



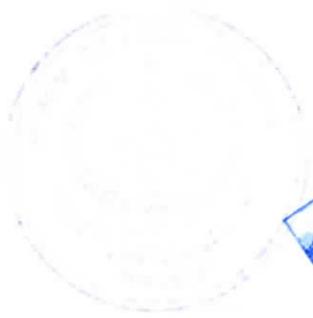
[Handwritten signature]
DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTON CUENCA

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada fue presentada y devuelta al interesado en... fojas útiles

Manta, 08 - Marzo - 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

76208

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22006536
Certifico hasta el día 2022-02-24:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3-13-01-12-028
Fecha de Apertura: martes, 08 junio 2021
Información Municipal:

Tipo de Predio: VIVIENDA
Parroquia: ELOY ALFARO

Dirección del Bien: Inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza -VIVIENDA 28 T1(FA)

LINDEROS REGISTRALES: VIVIENDA 28 T1(FA) del "CONDOMINIO PALERMO", ubicado en las inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza, calle pública que conduce al Programa Habitacional Si Mi Casa de la parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, provincia de Manabí.

Consta de: planta baja que posee Sala Comedor, Cocina, Baño Social, Lavandería y Escalera, planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes:

PLANTA BAJA 56,31m²

Por arriba: lindera con la planta alta de la misma vivienda en 56,31m²

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 56,31m²

Por el Sur: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.

Por el Norte: lindera con Patio de la misma vivienda en 6,30m.

Por el Este: lindera con Vivienda 29 T2 en 7,95m.

Por el Oeste: lindera con Patio de la misma vivienda en 10,55m.

Área: 56,31m²

PLANTA ALTA 70,40m²

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 70,40m²

Por abajo: lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 70,40m²

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 6,30m.

Por el Este: lindera con vacío hacia Vivienda 29 T2 en 10,85m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 11,85m.

Área: 70,40m²

PATIO 58,56m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 58,56m²

Por abajo: lindera con terreno condominio en 58,56m²

Por el Sur: lindera con calle 2 del condominio en 7,30m.

Por el Norte: lindera con límite condominio en 7,30m.

Por el Este: lindera con Vivienda 29 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,95m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.

Por el Oeste: lindera con calle Transversal 2 y área comunal condominio en 15,77m.

Área: 58,56m²

CUADRO DE ALÍCUOTAS: VIVIENDA 28 T1(FA)

Planta Baja= ÁREA NETA: 56,31 m²; ALÍCUOTA: 0,0051 %; ÁREA DE TERRENO: 62,03 m²; ÁREA COMUN: 27,02 m²; ÁREA TOTAL: 83,33 m².

Planta Alta= ÁREA NETA: 70,4 m²; ALÍCUOTA: 0,0064 %; ÁREA DE TERRENO: 77,56 m²; ÁREA COMUN: 33,78 m²; ÁREA TOTAL: 104,18 m².

Patio= ÁREA NETA: 58,56 m²; ALÍCUOTA: 0,0053 %; ÁREA DE TERRENO: 64,51 m²; ÁREA COMUN: 28,10 m²; ÁREA TOTAL: 86,66 m².

• **SOLVENCIA:** LA VIVIENDA DESCRITA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	5 miércoles, 03 enero 1996	3	4
	REMANENTE	2327 miércoles, 14 mayo 2014	46112	46125



COMPRA VENTA

COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	730 jueves, 02 julio 2020	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR	627 jueves, 22 octubre 2020	0	0
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	13 martes, 08 junio 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 03 enero 1996

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial : 3

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6

Folio Final : 4

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 diciembre 1995

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Predio ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Nueva Esperanza de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. con una Superfici total de DIECISIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MENDOZA MEJIA ROSA JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	ALVAREZ CEDEÑO LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GUEVARA MACIAS CARMEN ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	VERA CEDEÑO EDISON EDILBERTO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 5] REMANENTE

Inscrito el: miércoles, 14 mayo 2014

Número de Inscripción : 2327

Folio Inicial: 46112

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3797

Folio Final : 46125

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 abril 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA DE AREA REMANENTE DEL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA CIUDADELA NUEVA ESPERANZA DE LA PARROQUIA ELOY ALFARO DEL CANTON MANTA. CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE DOCE MIL SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MENDOZA MEJIA ROSA JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ALVAREZ CEDEÑO LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 02 julio 2020

Número de Inscripción : 730

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1543

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 25 junio 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA El área remanente del lote de terreno, ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Nueva Esperanza de la parroquia Eloy

Alfaro del cantón Manta. Con una superficie total de: DOCE MIL SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: Con cincuenta metros cuarenta y un centímetros y calle pública (Vía que conduce al programa habitacional Si Mi Casa) POR ATRAS: Con ochenta y siete metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad del señor Vicente Mendoza POR EL COSTADO DERECHO: Con ciento sesenta y tres metros treinta y ocho centímetros y propiedad del Sr. Carlos Alfredo Cevallos Cantos POR EL COSTADO IZQUIERDO: Partiendo desde el lindero del frente (calle pública/vía que conduce al programa habitacional Si Mi Casa) hacia atrás con cuarenta y cinco metros once centímetros, desde este punto gira hacia el costado izquierdo en línea paralela al lindero del frente con treinta y siete metros y lindera con sus dos extensiones con la propiedad del Sr. Gregorio Patricio Ponce Rivadeneira, desde este punto gira hasta encontrarse con el lindero de atrás con ciento dieciséis metros ochenta y nueve centímetros y lindera con propiedad del Sr. Vicente Mendoza. Con una superficie total de: DOCE MIL SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCO CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	MENDOZA MEJIA ROSA JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALVAREZ CEDEÑO LUIS ALBERTO	CASADO(A)	MANTA



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 5] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: jueves, 22 octubre 2020

Número de Inscripción : 627

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3205

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 octubre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Hipoteca Abierta y prohibicion voluntaria de enajenar y gravar.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[5 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 08 junio 2021

Número de Inscripción : 13

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2531

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 mayo 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONDOMINIO "PALERMO" Mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-087 de fecha 14 de mayo del 2021. se declara al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO PALERMO" de propiedad del señor Andrés Santiago Mejía, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, ubicado en la Ciudadela Nueva Esperanza, parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, con clave catastral No. 3-13-01-12-000, con una superficie de terreno de 12.062,05 m2. * Los PLANOS de la Propiedad Horizontal del Condominio "PALERMO" quedan Archivado dentro del Libro de Propiedad Horizontal formando parte de la Inscripción Nro.13 de fecha 08 de Junio del 2021.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro: COMPRA VENTA
Número de Inscripciones: 3



HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	5

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

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

Emitido el 2022-02-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22006536 certifico hasta el día 2022-02-24, la Ficha Registral Número: 76208.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 4 3 8 7 8 P Z F U T M 4



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 022022-057667

N° ELECTRÓNICO : 217195

Fecha: 2022-02-17

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-13-01-12-028

Ubicado en: CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 28 T1(FA)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDELA NUEVA ESPERANZA



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 185.27 m²
Área Comunal: 88.9 m²
Área Terreno: 204.1 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0102815883	MEJIA QUEZADA-ANDRES SANTIAGO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14,287.00
CONSTRUCCIÓN: 73,114.42
AVALÚO TOTAL: 87,401.42
SON: OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS UN DÓLARES 42/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



158312X2VKYEJ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-02-18 11:35:44

N° 032022-059175

Manta, lunes 07 marzo 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-13-01-12-028 perteneciente a MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO con C.C. 0102815883 ubicada en CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 28 T1(FA)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUADDELA NUEVA ESPERANZA BARRIO NUEVA ESPERANZA PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$87,401.42 OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS UN DÓLARES 42/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: miércoles 06 abril 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



159821UXYNRMJ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° 022022-058464

Manta, miércoles 23 febrero 2022



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
HIPOTECA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-13-01-12-028 perteneciente a MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO con C.C. 0102815883 ubicada en CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 28 T1(FA)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDADELA NUEVA ESPERANZA BARRIO NUEVA ESPERANZA PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$87,401.42 OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS UN DÓLARES 42/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022*



Código Seguro de Verificación (CSV)



1591103YDIN5K

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° 022022-057806

Manta, viernes 18 febrero 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO** con cédula de ciudadanía No. **0102815883**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 18 marzo 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1584515FNRSUB

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/059845

DE ALCABALAS

Fecha: 03/03/2022

Por: 874.01

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 03/03/2022



VE-664382



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Identificación: 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Adquiriente-Comprador: JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO

Identificación: 1707016216

Teléfono:

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 21/06/2020

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

Precio de Venta

3-13-01-12-028 87401.42 204.10 CONDOMINIOPALERMOVIVIENDA28T1FAPLANTABAJAPLANTAALTAPATIOCIUDADELANUEVAESPERANZA 87,401.42

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	874.01	262.20	0.00	611.81
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	262.20	0.00	0.00	262.20
Total=>		1,136.21	262.20	0.00	874.01

Saldo a Pagar



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/059846

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 03/03/2022

Por: 63.35

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 03/03/2022

Contribuyente: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

VE-764382

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Dirección: N/A y NULL

Detalle:



Base Imponible: 82184.17

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Identificación: 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Adquiriente-Comprador: JOSE ANTONIO MIRANDA LUCERO

Identificación: 1707016216

Teléfono:

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 21/06/2020

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
3-13-01-12-028	87401.42	204.10	CONDOMINIOPALERMOMIVIENDA28T1FAPLANTABAJAPLANTAALTAPATIOCIUDADELANUEVAESPERANZA

Precio de Venta

87,401.42

Observación:

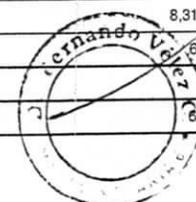
PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	63.35	0.00	0.00	63.35
Total=>		63.35	0.00	0.00	63.35

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	87,401.42
PRECIO DE ADQUISICIÓN	5,217.25
DIFERENCIA BRUTA	82,184.17
MEJORAS	73,114.42
UTILIDAD BRUTA	9,069.75
AÑOS TRANSCURRIDOS	755.81
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	8,313.94
IMP. CAUSADO	62.35
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	63.35



COMPROBANTE DE PAGO

N° 563684

Código Catastral 3-13-01-12-028	Área 204.1	Avalúo Comercial \$ 87401.42	2022-02-21 13:31:58		
			Dirección	Año	Control N° Título
			CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 28 T1(FA)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDADELA NUEVA ESPERANZA	2022	572547 563684

Nombre o Razón Social IEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	Cédula o Ruc 0102815883
--	----------------------------

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORA				
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+), Rebajas(-)	Valor a Pagar	
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	34.96	-2.45	32.51	32.51
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2020	29.01	11.42	17.99	17.99
MEJORAS 2021	10.88	4.43	6.75	6.75
TASA DE SEGURIDAD	34.96	0.00	34.96	34.96
TOTAL A PAGAR			\$ 92.21	\$ 92.21
VALOR PAGADO			\$ 92.21	\$ 92.21
SALDO			\$ 0.00	\$ 0.00



Fecha de pago: 2022-02-21 13:13:55 - GAVILANES VELEZ MARIO ANDRES
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT3768576197856



Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web
<https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
INFORME DE REGULACIÓN URBANA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
FECHA DE APROBACIÓN: 24-02-2022
N° CONTROL: RU-02202205968

PROPIETARIO: **MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO**
UBICACIÓN: **CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 28 T1(FA)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDADELA NUEVA ESPERANZA**
C. CATASTRAL: **3130112028**
PARROQUIA: **ELOY ALFARO**

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Póliducto	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servicio de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CÓDIGO	P-HORIZONTAL
OCUPACIÓN DE SUELO	REGLAMENTO
LOTE MIN:	-
FRENTE MIN:	-
N. PISOS:	-
ALTURA MÁXIMA	-
COS:	-
CUS:	-
FRENTE:	-
LATERAL 1:	-
LATERAL 2:	-
POSTERIOR:	-
ENTRE BLOQUES:	-

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁREA NETA: 185.27 m
ÁREA COMUN: 88.9 m
ALÍCUOTA: 0.0168 %
ÁREA TOTAL: 274.17 m

USO DE SUELO: URBANO - CONSOLIDADO
NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Nota: La presente Regulación es de carácter Administrativo, otorgado de acuerdo con los datos y archivos tipificados en el Registro de la Propiedad de Manta, los mismos que se encuentran detallados en los dictámenes de las solvencias, y que sirven para corroborar la veracidad de los datos ingresados por el usuario como son identificación del ciudadano y clave catastral. Esta Dirección no se responsabiliza en caso de existir inconvenientes de tipo personales, legales, procesos de Litigios, sobrep

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1115331DEMF3N6T

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA



GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA, registrador de la propiedad del cantón Manta, a solicitud de: **SANTANA MERO EFREN EMILIO**.

CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO HAY CONSTANCIA** que a nombre del señor(a): **MIRANDA LUCERO JOSE ANTONIO** portador(a) de cédula de ciudadanía No. **1707016216** se encuentre inscrito bien inmueble dentro de esta jurisdicción cantonal.

Se aclara que en la petición no señala de que año se inicia la búsqueda ni el estado civil del requerido, por lo antes mencionado se ha procedido a realizar dicha revisión a partir del año 1971 hasta la presente fecha.

Lunes, 21 febrero 2022 ✓



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



9 4 3 3 3 1 M F K E N X 9





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

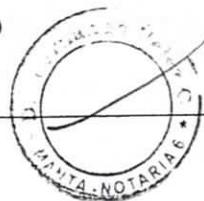
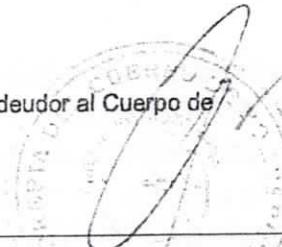
Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
81728	2022/02/21 12:42	21/02/2022 12:42:00p. m.	778649	

VOR DE MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO C.I.: 0102815883

MANTA CERTIFICADO de Solvencia

CERTIFICADO Nº 5399

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO	
Solvencia	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p>			
<p>TESORERO(A)</p>		<p>USD 3.00</p>	
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00
<p>SILVA MERO IVAN FABRICIO SELLO Y FIRMA DE CAJERO</p>		<p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO TITULO ORIGINAL</p>	



UMENTO VÁLIDO HASTA 2022/03/23



BanEcuador B.P.
07/03/2022 03:26:43 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1297436382
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdaylet
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6TA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000004463
Fecha: 07/03/2022 03:26:54 p.m.

No. Autorizaci3n:
0703202201176818352000120565140000044632022152711

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Factura: 001-002-000026890

20211309002P00453

NOTARIO(A) SARA VICTORIA PERDOMO VELASQUEZ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MONTECRISTI

EXTRACTO



Escritura N°:	20211309002P00453						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACION JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10 DE JUNIO DEL 2021, (12:06)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0102815883	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MONTECRISTI			EL COLORADO		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) SARA VICTORIA PERDOMO VELASQUEZ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MONTECRISTI





**ESPÀCIO
EN
BLANCO**

**ESPÀCIO
EN
BLANCO**



1 20211309002P00453
2 FACTURA: 001-002-000026890
3
4

5 DECLARACION JURAMENTADA

6
7
8 OTORGA:

9
10 ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA

11
12 CUANTÍA: INDETERMINADA

13
14 DI 2 COPIAS

15
16 JL

17 En la ciudad de Montecristi, hoy día diez de junio del año
18 dos mil veintiuno, ante mí, Doctora Sara Perdomo
19 Velásquez, Notaria Segunda del Cantón Montecristi,
20 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a
21 la celebración de la presente escritura el señor **ANDRES**
22 **SANTIAGO MEJIA QUEZADA**, soltero, portador de la cédula
23 de ciudadanía número cero uno cero dos ocho uno cinco
24 ocho ocho guion tres (010281588-3), por sus propios y
25 personales derechos, mayor de edad, Ecuatoriano,
26 domiciliado en el cantón de Manta, Edificio Poseidón, de
27 tránsito por este cantón de Montecristi, con número
28 telefónico cero nueve ocho cuatro tres cinco uno tres seis



Dra. Sara Perdomo Velásquez



1 seis (0984351366), hábil para contratar y obligarse, a quien
2 de conocer, doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula
3 de ciudadanía, cuya copia fotostática me solicita se adjunte
4 al presente instrumento debidamente certificada y me
5 autoriza a la obtención de su información en el Registro
6 Personal Único, de conformidad con el artículo setenta y
7 cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos
8 Civiles cuyo custodio es la Dirección General de Registro
9 Civil, Identificación y Cedulación, a través del convenio
10 suscrito con esta Notaría y que se adjunta a este
11 instrumento. Advertido el compareciente, por mí la Notaria
12 de los efectos y resultados de esta escritura, así como
13 examinado que fue en forma aislada y separada de que
14 comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
15 amenaza, temor reverencial ni promesa o seducción,
16 además me solicita realizar el presente instrumento de
17 manera presencial y me pide que eleve a escritura pública
18 la siguiente declaración juramentada que dice lo siguiente:
19 **"YO, ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA, DECLARO**
20 **BAJO JURAMENTO Y ADVERTIDO DE LA GRAVEDAD DE**
21 **LAS PENAS DE PERJURIO QUE: SOY PROPIETARIO Y**
22 **CONSTRUCTOR DEL CONDOMINIO DENOMINADO**
23 **PALERMO UBICADO EN LA VIA CIRCUNVALACION**
24 **TRAMO II, DE LA PARROQUIA ELOY ALFARO, DEL**
25 **CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ, DECLARO**
26 **QUE EN EL MENCIONADO CONDOMINIO NO EXISTE**
27 **ADMINISTRADOR LEGALMENTE NOMBRADO, POR LO**
28 **TANTO LIBERO DE TODA RESPONSABILIDAD AL**

Notaría Segunda

Montecristi



1 SEÑOR/A NOTARIO/A Y REGISTRADORA DE LA
 2 PROPIEDAD POR ESTE CONCEPTO. DE IGUAL MANERA
 3 DECLARO QUE DE GENERARSE ALGUN VALOR POR
 4 GASTOS DE EXPENSAS, ME HAGO RESPONSABLE DEL
 5 MISMO". Para la presente declaración se cumplieron los
 6 preceptos legales del caso; y, leída que fue esta escritura
 7 íntegramente en presencia física del compareciente por mi
 8 la Notaria, aquel se ratifica en todo lo expuesto, y firma
 9 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. -

Handwritten signature of Andrés Santiago Mejía Quezada



10
 11
 12
 13 ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA
 14 C.C.0102815883

15
16
17 LA NOTARIA

Handwritten signature of Dra. Sara Perdomo Velásquez

18
 19
 20
 21 DRA. SARA PERDOMO VELASQUEZ
 22 NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MONTECRISTI

23
24
25
26
27
28 JL

Dra. Sara Perdomo Velásquez



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

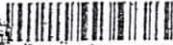


CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 010281588-3

APELLIDOS Y NOMBRES
 MEJIA QUEZADA
 ANDRES SANTIAGO

LUGAR DE NACIMIENTO
 AZUAY
 CUENCA
 SAN BLAS

FECHA DE NACIMIENTO: 1980-09-28
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: SOLTERO



INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN/OCUPACIÓN INGENIERO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 MEJIA JORGE ABELARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 QUEZADA DIGNA ESPERANZA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 CUENCA
 2015-06-29

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2025-06-29

001027541



DIRECCIÓN GENERAL REGISTRO CIVIL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: AZUAY

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: CUENCA

PARROQUIA: SUCRE

ZONA:

JUNTA No. 0016 MASCULINO

N° 54397578



CC N°: 0102815883

MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

CNE

CIUDADANO

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

7

PRESIDENTE DE LA IPV

NOTARÍA SEGUNDA DE MONTECRISTO
 de acuerdo al Art 19 Numero 5 de la Ley Notarial, Es Fie.
 copia del Original foja(s) Certifico
 Montecristo, 10 JUN 2021

Sara Perdomo Velásquez

Dra. Sara Perdomo Velásquez
 NOTARIA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0102815883

Nombres del ciudadano: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/CUENCA/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 28 DE SEPTIEMBRE DE 1980

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MEJIA JORGE ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: QUEZADA DIGNA ESPERANZA

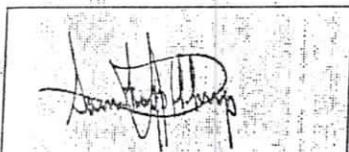
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 29 DE JUNIO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 10 DE JUNIO DE 2021

Emisor: SARA VICTORIA PERDOMO VELASQUEZ - MANABI-MONTECRISTI-NT 2 - MANABI - MONTECRISTI



de certificado: 212-428-91893



212-428-91893

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0102815883

Nombre: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 10 DE JUNIO DE 2021

Emisor: SARA VICTORIA PERDOMO VELASQUEZ - MANABI-MONTECRISTI-NT 2 - MANABI - MONTECRISTI

Id de certificado: 214-428-91972



214-428-91972





Se otorgó ante mí una escritura de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, suscrita por **ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA**, y en fe de ello, confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, firmada y sellada en Montecristi, el diez de junio de 2021, JL.



[Handwritten Signature]
DRA. SARA PÉRDOMO VELASQUEZ
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MONTECRISTI



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada fue presentada y devuelta al interesado en...-05-...fojas útiles

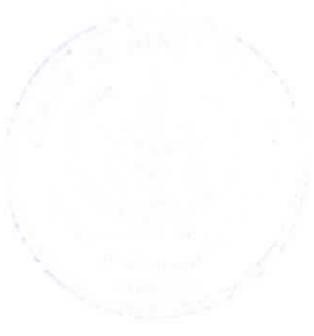
Manta,

06 MAR 2022

[Handwritten Signature]

.....
Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-260520210951
Manta, 26 de Mayo del 2021



ASUNTO: NOTIFICACION DE RESOLUCION EJECUTIVA CONDOMINIO PALERMO

Señor
Andrés Santiago Mejía Quezada
REPRESENTANTE CONDOMINIO PALERMO

Señor
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, anexo Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-087 suscrita electrónicamente por el Ing. Emilio Ronnie Macías Loor, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos - Delegado Alcalde de Manta, en la cual Resuelve: "Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO PALERMO, de propiedad del señor Andrés Santiago Mejía, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Nueva Esperanza, parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, con clave catastral No. 3-13-01-12-000 con un superficie de terreno de 12.062,05 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL

Copia

Angel Edmundo Carvajal Vallejo
DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA

Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno
PROCURADORA SÍNDICA

Ligia Elena Alcivar Lopez
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO Y
PERMISOS MUNICIPALES

Elaborado por
GABRIELA ALEXANDRA DELGADO CHOEZ

DALTON ALEXI
PAZMIÑO CASTRO



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-087

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*.
- Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

ANA JAZMIN
JTIERRIZ
ROMORENO
código de identificación por
124, JAZMIN GUTIERREZ
GUTIERREZ
14/03/2021 09:14:11:23:58
10



Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."



Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."



Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

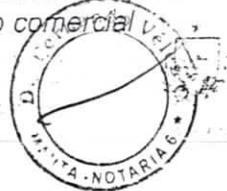
LIANA JAZMIN
GUTIERREZ
OROMORENO
trazado digitalizado por
ANA JAZMIN GUTIERREZ
OROMORENO
el: 2023.05.14 11:24:15
V007

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".

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

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial

Telefonos: ...
E-mail: ...



exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **“REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino”.

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **“RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente”.

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: “j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto”.

Que mediante comunicación de fecha 17 de marzo del 2021, suscrita por el señor Andrés Santiago Mejía Quezada, indica lo siguiente: “Por medio de la presente

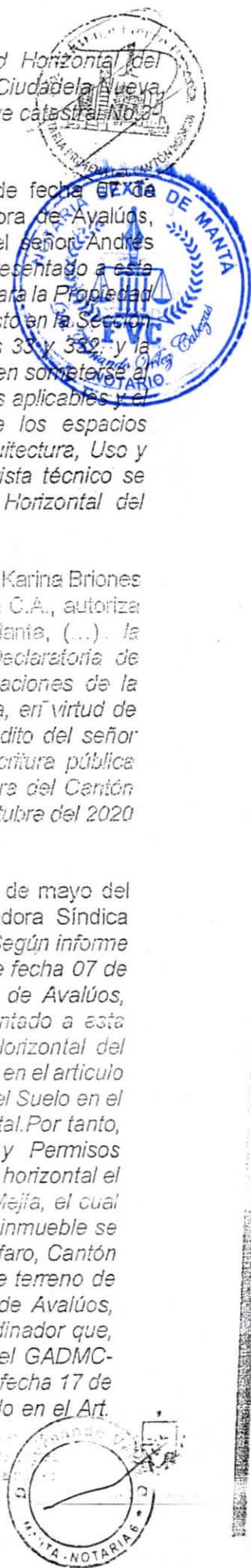
sírvase a considerar la realización del estudio de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO PALERMO" ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Nueva Esperanza de la parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta y de clave catastral NO. 3-13-01-12-000 (...).

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-MEM-070520211146, de fecha 07 de mayo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición del señor Andrés Santiago Mejía Quezada, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del condominio "PALERMO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332, y la sección 9na. en su Art. 291 respecto a las edificaciones que pueden someterse a régimen de propiedad horizontal, el Art. 292 referente a las normas aplicables y el Art.293 concerniente a las especificaciones y clasificación de los espacios generales de uso comunal, de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, desde el punto de vista técnico se considera factible la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO PALERMO".

Que mediante comunicación de fecha 12 de mayo del 2021, la Sra. Emilia Karina Briones Zambrano, en calidad de Apoderada Especial del Banco Pichincha C.A., autoriza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, (...) la gestión, el otorgamiento y la inscripción de la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal del lote de terreno ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Nueva Esperanza, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, en virtud de existir una hipoteca a favor del Banco Pichincha C.A., por un crédito del señor ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA, según consta de la escritura pública otorgada el 20 de octubre del 2020 ante la Notaría Pública Primera del Cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 22 de octubre del 2020 (...).

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-140520210820, de fecha 14 de mayo del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-MEM-070520211146, de fecha 07 de mayo de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del "Condominio Palermo", y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "Condominio Palermo", de propiedad del señor Andrés Santiago Mejía, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en Ciudadela Nueva Esperanza, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, con clave catastral No. 3-13-01-12-000, con una superficie de terreno de 12.062,05 m², según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art.

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales
Teléfono: 051 2241700 - Email: info@mantac.gub.ec
www.mantac.gub.ec



JIANA JAZMIN
UTIERREZ
OROMORENO
Escaneado digitalmente por
JIANA JAZMIN UTIERREZ
OROMORENO
Fecha: 2021.05.16 11:24:48
00

332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta (...).

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADM-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "CONDominio PALERMO", de propiedad del la señor Andrés Santiago Mejía, el cual se constituye específicamente en un conjunto de vivienda, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la Ciudadela Nueva Esperanza, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, con clave catastral No. 3-13-01-12-000, con una superficie de terreno de 12.062,05 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cumplase y Notifíquese. -

Dado y firmado en la ciudad de Manta a los catorce días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

EMILIO
RONNIE
MACIAS LOOR

Firmado digitalmente por EMILIO
RONNIE MACIAS LOOR
Nombre de reconocimiento (DN):
c=EC, o=SECURITY DATA S.A. 1,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION,
serialNumber=161020160103,
cn=EMILIO RONNIE MACIAS LOOR
Fecha: 2021.05.14 11:50:41 -05'00'

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO PALERMO



Considerando:

Que el Condominio denominado PALERMO se haya implantado y construido en el predio ubicado en la vía que conduce al programa Si Mi Casa de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 59 construcciones unifamiliares tipo villas de dos plantas, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio PALERMO con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.



REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PALERMO

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

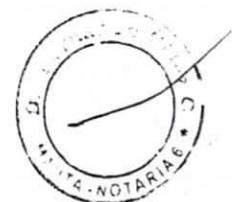
Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO. - El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio PALERMO, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO. - El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes de la urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del condominio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas del condominio.

Art.4.- VIGENCIA. - El Reglamento Interno de Copropietarios del Condominio PALERMO, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio PALERMO.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO - El Condominio PALERMO está compuesta por un cuerpo principal de cinco manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 59 unidades, todas ellas con aparcamiento de vehículo, cisterna y patios. El condominio tiene las características de una ciudadela; tiene áreas verdes, veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de bloque prensado enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El condominio como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.





CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS. - Son bienes de dominio exclusivo: las viviendas y patios (incluye estacionamiento) pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio PALERMO.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Condominio PALERMO, podrán usar su unidad de vivienda o patio de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación particular y del Condominio PALERMO y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de las viviendas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto residencial únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.

- 
- 
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de estas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del condominio.
- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. - Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del conjunto residencial;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES. - Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Condominio PALERMO, las áreas de circulación exterior, calles y aceras, áreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio PALERMO.





Art. 14.- **DERECHOS INSEPARABLES.** - La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- **DERECHOS DEL USUARIO.** - El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Condominio PALERMO, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Condominio PALERMO no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- **REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.** - La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- **MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.**- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- **PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.** - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Condominio PALERMO, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

- 
- 
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
- m) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del conjunto residencial como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera del conjunto residencial durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del Condominio PALERMO estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto residencial, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto residencial, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto residencial en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- 



- Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicará los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida de este se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
 - j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
 - La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria
 - k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
 - l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
 - m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
 - n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a) Dentro del conjunto residencial se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de las áreas infantiles del conjunto residencial no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado
- f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques del conjunto constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas, tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
- b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas del conjunto.
- c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d) Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufra algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de estos a costo directo del propietario responsable.
- f) Las plantas sembradas por los promotores en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser remplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES. - La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LAS VISITAS. - Toda persona que ingrese al conjunto, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO. - Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO. - Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS. - Debido a la actividad residencial del condominio, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del conjunto residencial.



Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del conjunto residencial, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.



Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS. - En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES. - La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del condominio y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del conjunto residencial y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto residencial, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del conjunto residencial, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula de especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presentes reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de estos. El Administrador no otorgará ninguna certificación

que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejorá y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.



Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES. - Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL. - El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activan vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION. - Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO. - La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

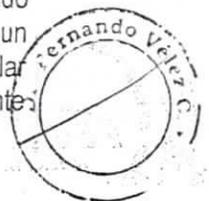
Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES. - La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del condominio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS. - Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del conjunto residencial, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del conjunto residencial, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.



Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO. - Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. - Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS. - Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA. - Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONDOMINIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS. - La administración y control del condominio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- 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 bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA. - La Asamblea estará presidida por un presidente designado por la Asamblea General. Actuará como secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un secretario ad hoc. El presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser presidente se requiere tener la calidad de copropietario del conjunto residencial declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros

del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del conjunto residencial.

En caso de que el presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del conjunto residencial en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

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

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM. - El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/23).

Art. 45.- REPRESENTACION. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS. - Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del presidente y del secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES. - Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.





Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES. - Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al presidente de la Asamblea de Copropietarios, este último a su vez será el presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del conjunto residencial, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de esta;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del conjunto residencial;
- j) Autorizar al presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del conjunto residencial; y aquéllos que le planteen: el presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL. - El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del conjunto residencial, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA. - El Directorio General estará presidido por su presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como secretario del Directorio General, el secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA. - El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES. - El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES. - El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal

Art. 56.- QUORUM. - El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION. - A las reuniones del Directorio General asistirán su presidente, sus miembros y el secretario de este. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES. - Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS. - Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES. - Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del conjunto residencial.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL. - Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
- m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
- n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñara la administración del conjunto residencial;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.



Art. 62.- DEL PRESIDENTE. - El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.



Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE. - Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR. - La persona que ejerza la administración de la Urbanización, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del conjunto residencial. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. - Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del conjunto residencial y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en

los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores, o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto residencial; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir, fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de este, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;
- q) La correspondencia de la administración del condominio será firmada por el presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del condominio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del condominio;



- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del condominio.



Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL. - La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio PALERMO, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD. - El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/59, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del condominio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del conjunto residencial declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD. - La publicidad y promoción particular de cada una de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

Arq. Francisco Moreira P.
SENECYT No. B. 1015-02-295042
C.A.E. - M - 118

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE
MATRICULA

GOBIERNO AUTÓNOMO DE MANA
SECRETARÍA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
14/1/2022
HORA: 11:15

RES.EJEC. No MTA-2021-ALC-087

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....fojas útiles

Manta, 08 MAR. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 conforme lo demuestra el Certificado de Bienes que se adjunta al presente
2 instrumento; por lo que el incumplimiento de esta declaración o la comprobación de
3 falsedad, serán consideradas como causales para declarar como vencido el crédito
4 concedido. En tal sentido autoriza a la Institución Financiera otorgante del crédito y a
5 las Autoridades Competentes para que puedan solicitar o verificar esta información.
6 Así mismo declaro que no he recibido anteriormente otro beneficio similar a los
7 contenidos en la "Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e
8 Interés Público con la participación del sector financiero público, privado, popular y
9 solidario y entidades del sector público no financiero". Usted, señor Notario, se servirá
10 agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente
11 instrumento." Hasta aquí la minuta que elevada a escritura pública, la misma que se
12 encuentra firmada por la abogada Virginia Monserrate Vélez Molina, Abogada
13 profesional, con matrícula número Trece – Dos mil cuatro – Cuarenta y siete del Foro
14 de Abogados. Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se
15 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, el
16 Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y
17 firman conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la
18 presente escritura, de todo lo cual **DOY FE.**-

19
20
21 
22 

23 **f) CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**

24 **C.C.No. 010259615-2**

25 **APODERADO ESPECIAL - ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**



26
27
28
23 



[Handwritten signature]



f) EDWARD STEVE MIRANDA TAVAREZ

C.C.No. 010320845-0

APODERADO GENERAL - JOSÉ ANTONIO MIRANDA LUCERO

[Handwritten signature]

f) LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN

C.C.No. 130784303-5

APODERADA ESPECIAL - BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA



[Handwritten signature]
DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS
NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello, signo y firmo.

Manta, a

08 MAR. 2022

[Handwritten signature]
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EL NOTA...