

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20

Telf.052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2021

Número de Inscripción: 1981

Número de Repertorio: 4253

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

1.- Con fecha dos de Septiembre del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1981 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0914926738	GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA	COMPRADOR
0102815883	MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	3-13-01-12-046	76228	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 02 septiembre 2021

Fecha generación: jueves, 02 septiembre 2021



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://portalciudadano.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)

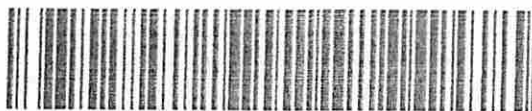


3 8 0 5 4 4 5 A Y O B A C





Factura: 002-003-000032899



20211308006P02903

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



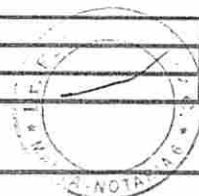
Escritura N°:		20211308006P02903					
ACTO O CONTRATO:							
CANCELACION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		26 DE AGOSTO DEL 2021, (16:17)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO
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			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20211308006P02903					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		26 DE AGOSTO DEL 2021, (16:17)					



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	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	GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0914926738	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTA DO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: 90000.00							

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20211308006P02903
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE AGOSTO DEL 2021, (16:17)
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°:	20211308006P02903
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE AGOSTO DEL 2021, (16:17)
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: 20211308006P02903

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000032899

5

6 ESCRITURA PÚBLICA DE CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

7 ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

8 OTORGADA POR EL:

9 BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

10 CUANTÍA: INDETERMINADA.-

11 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

12 OTORGADA POR EL SEÑOR:

13 ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA.

14 A FAVOR DE LA SEÑORA:

15 SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ.

16 CUANTÍA: US\$90.000,00

17 ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA CON

18 PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.

19 OTORGADA POR LA SEÑORA:

20 SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ.

21 A FAVOR DEL:

22 BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

23 CUANTÍA: INDETERMINADA.-

24 DI 2 COPIAS

25 //CSL//

26 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
27 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy jueves, VEINTISÉIS DE AGOSTO
28 DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, ante mí DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO



1 **VÉLEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena
2 capacidad, libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en
3 calidad de "VENDEDOR" el señor **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**,
4 portador de la cédula de ciudadanía número cero, uno, cero, dos, ocho, uno,
5 cinco, ocho, ocho, guion tres (010281588-3), debidamente representado por el
6 señor **CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**, portador de la cédula de
7 ciudadanía número cero, uno, cero, dos, cinco, nueve, seis, uno, cinco guion dos
8 (010259615-2), nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y dos años de edad, de
9 estado civil soltero, de ocupación constructor, domiciliado en la ciudad de
10 Cuenca en la Urbanización Colinas de Challuabamba, Casa N°6 y de tránsito
11 por este Cantón Manta, con número telefónico 0984351366, correo electrónico
12 constructoramejia@gmail.com, por los derechos que representa en calidad de
13 Apoderado Especial del señor **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**,
14 conforme consta en el poder certificado que se adjunta como habilitante a la
15 presente escritura; por otra parte, en calidad de "COMPRADORA Y DEUDORA
16 HIPOTECARIA" la señora **SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ**,
17 portadora de la cédula de ciudadanía número cero, nueve, uno, cuatro, nueve,
18 dos, seis, siete, tres guion ocho (091492673-8), nacionalidad ecuatoriana, de
19 cuarenta y ocho años de edad, de estado civil soltera, de profesión Obstetriz,
20 domiciliada en esta ciudad de Manta en la Urbanización Cielito Lindo, Manzana
21 D14, con número telefónico 0985665869, correo electrónico
22 alexan_melan@hotmail.com, por sus propios y personales derechos; y, por otra
23 parte en calidad de "ACREEDOR HIPOTECARIO" el **BANCO PICHINCHA**
24 **COMPAÑÍA ANÓNIMA**, con RUC número 1790010937001, debidamente
25 representado por la señora **EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO**, portadora
26 de la cédula de ciudadanía número uno tres cero dos uno cuatro uno nueve
27 cero guion seis (130214190-6), nacionalidad ecuatoriana, de cuarenta y siete
28 años, de estado civil divorciada, empleada privada, domiciliada en esta



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Ciudad de Manta en el Edificio Pichincha, calle dos entre avenidas once y doce,
2 número telefónico 052626844, correo electrónico kbrionesz@hotmail.com, por
3 los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial del **BANCO**
4 **PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA**, conforme consta con el poder certificado
5 que se adjunta como habilitante a la presente escritura. Los comparecientes se
6 encuentran hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes
7 de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de
8 identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a
9 esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por
10 el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados
11 que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de
12 esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
13 seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la
14 ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su
15 información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General
16 de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con
17 esta notaría, que se agregará como documento habilitante del presente contrato,
18 me piden que eleve a escritura pública de Cancelación parcial de hipoteca abierta
19 y prohibición de enajenar; Compraventa; y, Constitución de Hipoteca Abierta con
20 prohibición voluntaria de enajenar y gravar contenida en las siguientes minutas:
21 **"SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas, sírvase hacer
22 constar la escritura de **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y**
23 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR; COMPRAVENTA; Y, CONSTITUCIÓN DE**
24 **HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**
25 **GRAVAR**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA PARTE:**
26 **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE**
27 **ENAJENAR.- COMPARECIENTES:** Interviene en la celebración de la presente
28 escritura pública, como única parte, el **BANCO PICHINCHA C.A.**, legalmente





1 representado por la señora **EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO**, en su
2 calidad de **APODERADA ESPECIAL DEL BANCO PICHINCHA C.A.**, de
3 conformidad con el nombramiento cuya copia se acompaña. La señora **EMILIA**
4 **KARINA BRIONES ZAMBRANO** es ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil
5 divorciada y domiciliada en la ciudad de Manta. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-**
6 Mediante escritura pública otorgada el veinte de octubre del dos mil veinte,
7 celebrada ante la Notaria Pública Primera del cantón Manta, inscrita en el
8 Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintidós de octubre del dos mil
9 veinte, el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, en su calidad de
10 **DEUDOR HIPOTECARIO** con el Banco Pichincha C.A., constituyó primera
11 hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, sobre el inmueble de su
12 propiedad consistente en lote de terreno, ubicado en las inmediaciones de la
13 Ciudadela Nueva Esperanza de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, con la
14 clave catastral 3-13-01-12-000, cuyos linderos, dimensiones, y superficie, se
15 especifican en la mencionada escritura de constitución de hipoteca.
16 Posteriormente realizan la Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio
17 "PALERMO", acto celebrado ante el Notario Público Primero del cantón Manta, el
18 Abogado Santiago Fierro Urresta, el treinta y uno de mayo del año dos mil
19 veintiuno, inscrito en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el ocho de
20 junio del año dos mil veintiuno, en la cual se encuentran la **Vivienda 46 T1**.
21 **SEGUNDA: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y**
22 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.-** Con estos antecedentes, y previo acuerdo de
23 las partes, la señora **EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO**, en la calidad en
24 la que comparece, **CANCELA PARCIALMENTE LA HIPOTECA ABIERTA Y**
25 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR** constituida mediante escritura pública otorgada el
26 veinte de octubre del dos mil veinte, celebrada ante la Notaria Pública Primera
27 del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el
28 veintidós de octubre del dos mil veinte. Realiza la cancelación Parcial en



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 referencia a la **Vivienda 46 T1**, la misma que se encuentra detallada en la
2 escritura de Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio "PALERMO"
3 celebrada ante el Notario Público Primero del cantón Manta, el Abogado
4 Santiago Fierro Urresta, el treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno,
5 inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el ocho de junio del año
6 dos mil veintiuno. **TERCERA: ACLARACIÓN.-** Se deja expresa constancia de
7 que esta cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición de enajenar no
8 altera ni modifica en nada ninguna de las restantes obligaciones pendientes de
9 pago contraídas a favor del Banco del Pichicha C.A., del ingeniero **ANDRÉS**
10 **SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, que consten de documentos públicos o privados,
11 hasta su total solución o pago. **CUARTA: ANOTACIÓN Y GASTOS.-** Se tomará
12 nota de este particular en el Registro de la Propiedad del Cantón de Manta, al
13 margen de la correspondiente inscripción siendo de cuenta y cargo del ingeniero
14 **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, todos los gastos que se ocasionen,
15 quien queda plenamente autorizada a solicitar dicha inscripción, así como la
16 marginación correspondiente a este contrato. **QUINTA: CUANTÍA:** La cuantía del
17 presente instrumento por su naturaleza es indeterminada. **SEXTA:** El señor
18 Notario se dignará tomar nota de este levantamiento y cancelación parcial de
19 hipoteca, y dispondrá que el señor Registrador de la Propiedad se sirva anotar al
20 margen de la inscripción original.- **SEGUNDA PARTE: COMPRA-VENTA:**
21 **PRIMERA COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente
22 escritura pública, por una parte, el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA**
23 **QUEZADA**, debidamente representado por el señor **CRISTIAN EDUARDO**
24 **QUEZADA CARCHI**, por los derechos que representa en calidad de Apoderado
25 Especial, conforme consta en el Poder Especial certificado que se adjunta como
26 habilitante a la presente escritura, a quien en adelante se le denominará
27 simplemente **LA PARTE VENDEDORA**; y, por otra parte la señora **SUSANA**
28 **ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ**, por sus propios y personales derechos, parte





1 a la cual en adelante se le denominará simplemente como **LA PARTE**
2 **COMPRADORA**. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores
3 de edad, domiciliados en la ciudad de Cuenca y Manta respectivamente, de
4 estado civil soltero y soltera respectivamente, hábiles para contratar y obligarse.
5 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara LA PARTE VENDEDORA que es la
6 propietaria de un bien inmueble, consistente en un lote de terreno y construcción,
7 signado como **VIVIENDA 46 T1(FB)** que forma parte del "CONDOMINIO
8 PALERMO", ubicado en las inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza,
9 calle pública que conduce al Programa Habitacional Si Mi Casa, de la parroquia
10 Eloy Alfaro, cantón Manta, provincia de Manabí. Especificaciones particulares:
11 **VIVIENDA 46 T1(FB)** Consta de: planta baja que posee Sala Comedor, Cocina,
12 Baño Social, Lavandería y Escalera, planta alta que contiene 3 Dormitorios, 3
13 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las
14 medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA 56,31m2. Por arriba:** Lindera
15 con la planta alta de la misma vivienda en 56,31m2.; **Por abajo:** Lindera con
16 terreno del condominio en 56,31m2.; **Por el Sur:** Lindera con Patio de la misma
17 vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,90m., desde este punto
18 gira hacia el Sur en 2,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; **Por**
19 **el Norte:** Lindera con Patio de la misma vivienda en 6,30m.; **Por el Este:** Lindera
20 con Vivienda 45 T2 en 7,95m.; **Por el Oeste:** Lindera con Patio de la misma
21 vivienda en 10,55m. **Área: 56,31m2. PLANTA ALTA 70,40m2. Por arriba:**
22 Lindera con cubierta de la misma vivienda en 70,40m2.; **Por abajo:** lindera con
23 Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 70,40m2.; **Por el Sur:** Lindera con
24 vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste
25 en 0,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira
26 hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde
27 este punto gira hacia el Oeste en 2,40m.; **Por el Norte:** Lindera con vacío hacia
28 Patio de la misma vivienda en 6,30m.; **Por el Este:** Lindera con vacío hacia



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Vivienda 45 T2 en 10,85m.; **Por el Oeste:** Lindera con vacío hacia Patio de la
2 misma vivienda en 11,85m. Área: 70,40m². PATIO 74,73m². **Por arriba:** Lindera
3 con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 74,73m².; **Por**
4 **abajo:** Lindera con terreno condominio en 74,73m².; **Por el Sur:** Lindera con
5 calle 1 del condominio en 7,30m.; **Por el Norte:** Lindera con Vivienda 55 T1(FA)
6 en 7,30m.; **Por el Este:** Lindera con Vivienda 45 T2 y planta baja de la misma
7 vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 5,20m., desde este punto gira
8 hacia el Oeste en 6,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde
9 este punto gira hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en
10 2,60m., desde este punto gira hacia el Este en 3,90m., desde este punto gira
11 hacia el Sur en 4,80m.; **Por el Oeste:** Lindera con Vivienda 47 T1 (FB) en
12 17,95m. Área: 74,73m². **CUADRO DE ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 46 T1(FB)
13 **Planta Baja:** ÁREA NETA: 56,31 m²; ALÍCUOTA: 0,0051 %; ÁREA DE
14 **TERRENO:** 62,03 m²; ÁREA COMÚN: 27,02 m²; ÁREA TOTAL: 83,33 m².
15 **Planta Alta:** ÁREA NETA: 70,4 m²; ALÍCUOTA: 0,0064 %; ÁREA DE
16 **TERRENO:** 77,56 m²; ÁREA COMÚN: 33,78 m²; ÁREA TOTAL: 104,18 m².
17 **Patio:** ÁREA NETA: 74,73 m²; ALÍCUOTA: 0,0068 %; ÁREA DE TERRENO:
18 82,33 m²; ÁREA COMÚN: 35,85 m²; ÁREA TOTAL: 110,58 m². Clave catastral:
19 3-13-01-12-046. La propiedad antes descrita fue adquirida por el ingeniero
20 **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA QUEZADA**, mediante escritura pública de
21 Compraventa, celebrada el veinticinco de junio del año dos mil veinte, en la
22 Notaría Pública Primera del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad
23 del mismo cantón, el dos de julio del año dos mil veinte, donde adquieren el lote
24 de terreno con una superficie total de DOCE MIL SESENTA Y DOS METROS
25 CUADRADOS CON CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS. Posteriormente, con
26 fecha ocho de junio del año dos mil veintiuno, consta inscrita en el Registro de la
27 Propiedad del cantón Manta, la escritura pública de Constitución de Propiedad
28 Horizontal del "Condominio Parlermo", aprobada mediante Resolución Ejecutiva





1 No. MTA-2021-ALC-087, de fecha catorce de mayo del año dos mil veintiuno,
2 acto celebrado ante la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, el treinta y uno
3 de mayo del año dos mil veintiuno.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los
4 antecedentes expuestos, la PARTE VENDEDORA da en venta y perpetua
5 enajenación a favor de LA PARTE COMPRADORA el inmueble consistente en
6 un lote de terreno y construcción, signado como **VIVIENDA 46 T1(FB)** que forma
7 parte del "CONDOMINIO PALERMO", ubicado en las inmediaciones de la
8 ciudadela Nueva Esperanza, calle pública que conduce al Programa Habitacional
9 Si Mi Casa, de la parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, provincia de Manabí.
10 Especificaciones particulares: VIVIENDA 46 T1(FB) Consta de: planta baja que
11 posee Sala Comedor, Cocina, Baño Social, Lavandería y Escalera, planta alta
12 que contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería
13 y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA**
14 56,31m2. **Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda en
15 56,31m2.; **Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 56,31m2.; **Por el**
16 **Sur:** Lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el
17 Oeste en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m., desde este punto
18 gira hacia el Oeste en 2,40m.; **Por el Norte:** Lindera con Patio de la misma
19 vivienda en 6,30m.; **Por el Este:** Lindera con Vivienda 45 T2 en 7,95m.; **Por el**
20 **Oeste:** Lindera con Patio de la misma vivienda en 10,55m. **Área:** 56,31m2.
21 **PLANTA ALTA** 70,40m2. **Por arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda
22 en 70,40m2.; **Por abajo:** lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en
23 70,40m2.; **Por el Sur:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda,
24 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el
25 Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este
26 punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en
27 2,40m.; **Por el Norte:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en
28 6,30m.; **Por el Este:** Lindera con vacío hacia Vivienda 45 T2 en 10,85m.; **Por el**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **Oeste:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 11,85m. **Área:**
2 70,40m². **PATIO** 74,73m². **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de
3 planta alta de la misma vivienda en 74,73m².; **Por abajo:** Lindera con terreno
4 condominio en 74,73m².; **Por el Sur:** Lindera con calle 1 del condominio en
5 7,30m.; **Por el Norte:** Lindera con Vivienda 55 T1(FA) en 7,30m.; **Por el Este:**
6 Lindera con Vivienda 45 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde
7 el Norte hacia el Sur en 5,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,30m.,
8 desde este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el
9 Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este
10 punto gira hacia el Este en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.;
11 **Por el Oeste:** Lindera con Vivienda 47 T1 (FB) en 17,95m. **Área:** 74,73m².
12 **CUADRO DE ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 46 T1(FB) **Planta Baja:** **ÁREA NETA:**
13 56,31 m².; **ALÍCUOTA:** 0,0051 %; **ÁREA DE TERRENO:** 62,03 m².; **ÁREA**
14 **COMÚN:** 27,02 m².; **ÁREA TOTAL:** 83,33 m². **Planta Alta:** **ÁREA NETA:** 70,4
15 m².; **ALÍCUOTA:** 0,0064 %; **ÁREA DE TERRENO:** 77,56 m².; **ÁREA COMÚN:**
16 33,78 m².; **ÁREA TOTAL:** 104,18 m². **Patio:** **ÁREA NETA:** 74,73 m².;
17 **ALÍCUOTA:** 0,0068 %; **ÁREA DE TERRENO:** 82,33 m².; **ÁREA COMÚN:** 35,85
18 m².; **ÁREA TOTAL:** 110,58 m². Clave catastral: 3-13-01-12-046.- **CUARTA:**
19 **PRECIO.-** Las partes de mutuo acuerdo establecen como justo precio la suma de
20 **NOVENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,**
21 pagados de la siguiente manera: 1.- CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE
22 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cancelados previo a la firma de la
23 presente escritura en dinero en efectivo, y, 2.- El valor restante de OCHENTA Y
24 CINCO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
25 AMÉRICA, que serán pagados mediante crédito otorgado por el Banco Pichincha
26 C.A., por lo que las partes no tendrán reclamo alguno que hacer en el futuro por
27 este concepto. De igual forma las partes, estas son: **VENDEDOR** y
28 **COMPRADORA**, por el presente acto declaran bajo juramento que el precio



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



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



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



1 beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este
2 contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a
3 los jueces competentes de la ciudad de Manta y los artículos establecidos y
4 regidos por el COGEP.- **TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN**
5 **HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y**
6 **GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de
7 la presente escritura pública: **Uno.-** Banco Pichincha C.A. legalmente
8 representado por la señora **EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO**, en su
9 calidad de **APODERADA ESPECIAL**, según consta del documento que se
10 agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este
11 contrato, se podrá denominar **"ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".-** Se
12 entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en
13 el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos.-** La señora **SUSANA**
14 **ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ**, por sus propios y personales derechos, parte
15 a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar
16 **"PARTE DEUDORA HIPOTECARIA".- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- Uno.-**
17 La señora **SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ**, es propietaria del
18 inmueble consistente en un lote de terreno y construcción, signado como
19 **VIVIENDA 46 T1(FB)** que forma parte del **"CONDOMINIO PALERMO"**, ubicado
20 en las inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza, calle pública que
21 conduce al Programa Habitacional Si Mi Casa, de la parroquia Eloy Alfaro,
22 cantón Manta, provincia de Manabí. Clave catastral: 3-13-01-12-046.- **Uno punto**
23 **uno.-** El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por escritura de
24 compraventa, que a su favor hiciera el ingeniero **ANDRÉS SANTIAGO MEJÍA**
25 **QUEZADA**, según se desprende en la segunda parte de este instrumento.- **Uno**
26 **punto dos.-** Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del
27 bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: **PLANTA BAJA**
28 **56,31m2. Por arriba:** Lindera con la planta alta de la misma vivienda en



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 56,31m².; **Por abajo:** Lindera con terreno del condominio en 56,31m².; **Por el**
2 **Sur:** Lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el
3 Oeste en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,60m., desde este punto
4 gira hacia el Oeste en 2,40m.; **Por el Norte:** Lindera con Patio de la misma
5 vivienda en 6,30m.; **Por el Este:** Lindera con Vivienda 45 T2 en 7,95m.; **Por el**
6 **Oeste:** Lindera con Patio de la misma vivienda en 10,55m. Área: 56,31m².
7 **PLANTA ALTA** 70,40m². **Por arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda
8 en 70,40m².; **Por abajo:** lindera con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en
9 70,40m².; **Por el Sur:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda,
10 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el
11 Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,60m., desde este
12 punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en
13 2,40m.; **Por el Norte:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en
14 6,30m.; **Por el Este:** Lindera con vacío hacia Vivienda 45 T2 en 10,85m.; **Por el**
15 **Oeste:** Lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda en 11,85m. Área:
16 70,40m². **PATIO** 74,73m². **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de
17 planta alta de la misma vivienda en 74,73m².; **Por abajo:** Lindera con terreno
18 condominio en 74,73m².; **Por el Sur:** Lindera con calle 1 del condominio en
19 7,30m.; **Por el Norte:** Lindera con Vivienda 55 T1(FA) en 7,30m.; **Por el Este:**
20 Lindera con Vivienda 45 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde
21 el Norte hacia el Sur en 5,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 6,30m.,
22 desde este punto gira hacia el Sur en 10,55m., desde este punto gira hacia el
23 Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,60m., desde este
24 punto gira hacia el Este en 3,90m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,80m.;
25 **Por el Oeste:** Lindera con Vivienda 47 T1 (FB) en 17,95m. Área: 74,73m².
26 **CUADRO DE ALÍCUOTAS:** VIVIENDA 46 T1(FB) **Planta Baja:** ÁREA NETA:
27 56,31 m².; **ALÍCUOTA:** 0,0051 %; **ÁREA DE TERRENO:** 62,03 m².; **ÁREA**
28 **COMÚN:** 27,02 m².; **ÁREA TOTAL:** 83,33 m². **Planta Alta:** ÁREA NETA: 70,4



1 m². **ALÍCUOTA:** 0,0064 %; **ÁREA DE TERRENO:** 77,56 m²; **ÁREA COMÚN:**
2 33,78 m²; **ÁREA TOTAL:** 104,18 m². **Patio:** **ÁREA NETA:** 74,73 m²;
3 **ALÍCUOTA:** 0,0068 %; **ÁREA DE TERRENO:** 82,33 m²; **ÁREA COMÚN:** 35,85
4 m²; **ÁREA TOTAL:** 110,58 m². Clave catastral: 3-13-01-12-046. Para los efectos
5 de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extiende a la forma
6 plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más.
7 **TERCERA: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**
8 **ENAJENAR Y GRAVAR.-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye
9 primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha
10 C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre
11 él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes,
12 y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del
13 presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmueble
14 por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código
15 Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de
16 tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni
17 limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron
18 anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de
19 dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado
20 expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE**
21 **DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad
22 descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la
23 hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la
24 totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se
25 establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble
26 que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se
27 detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el
28 Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento
2 voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble
3 que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con
4 la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes.
5 **CUARTA: OBLIGACIONES GARANTIZADAS.-** Esta hipoteca abierta se
6 constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo
7 dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales
8 pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que la **PARTE**
9 **DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es la señora **SUSANA ALEXANDRA GARAY**
10 **MARTÍNEZ**, en forma individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n)
11 adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera
12 de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de
13 las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciera el **ACREEDOR**
14 **HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones
15 bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y
16 servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan
17 responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n)
18 contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen o
19 transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**
20 **HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que
21 le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente,
22 como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la
23 naturaleza de las obligaciones. **QUINTA: OPERACIONES DE CRÉDITO.-**
24 Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la
25 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los
26 comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier
27 otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el
28 **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus sucursales o



1 agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE DEUDORA**
2 **HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas
3 en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o
4 provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del
5 exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que
6 contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente,
7 se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos
8 por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o
9 justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR**
10 **HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus
11 derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la
12 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; b) La cancelación de uno o más préstamos
13 u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado
14 en los correspondientes documentos, posibilitará a la **PARTE DEUDORA**
15 **HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades
16 crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas
17 en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO**
18 conceder o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o
19 convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a
20 reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA: DECLARACIÓN DE**
21 **PLAZO VENCIDO.-** El **ACREEDOR HIPOTECARIO**, aun cuando no estuvieren
22 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere
23 contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y
24 anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en
25 cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las
26 acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si
27 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliére cualquiera de sus
28 obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de
2 enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del **ACREEDOR**
3 **HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales
4 por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la **PARTE DEUDORA**
5 **HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no
6 conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no
7 cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si
8 habiéndose deteriorado y/o perdido y/o destruido el(los) bien(es) gravado(s); o si
9 las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes
10 para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre
11 que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a
12 satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un
13 año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble
14 hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se
15 establecieren en dicha propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA**
16 **HIPOTECARIA** fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco,
17 en conflicto colectivo con sus trabajadores, o si el patrimonio de la **PARTE**
18 **DEUDORA HIPOTECARIA** sufre un detrimento que pueda llegar a poner en
19 riesgo la garantía que por este medio se constituye a favor del **ACREEDOR**
20 **HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se encontrare en
21 situación de disolución, liquidación, insolvencia o quiebra, de ser el caso; o si sus
22 bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra
23 acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se
24 produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o enajenare
25 sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus
26 condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR**
27 **HIPOTECARIO**; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se
28 produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que



1 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores
2 o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios,
3 aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**
4 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el
5 literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas
6 mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a
7 exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas
8 naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la
9 prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la
10 preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las
11 garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del
12 **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar
13 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se
14 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o
15 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren
16 juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA**
17 **HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere
18 cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos
19 previstos en literales precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de
20 las partes, que el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de
21 obligaciones y pago total de lo debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se
22 obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que
23 patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el BANCO
24 deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y
25 extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA: DECLARACIONES.-** Uno.- La **PARTE**
26 **DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja expresa constancia que el bien
27 inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni
28 prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



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



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





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
2 disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha
3 C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de
4 los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como
5 cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones
6 garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las
7 partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos
8 para dichos fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no
9 tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y
10 aceptado por esta última. **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La
11 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la
12 presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que
13 eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser
14 notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del
15 Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea
16 necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno
17 efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros, de
18 acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA: GASTOS Y**
19 **TRIBUTOS.-** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente
20 escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y
21 los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de
22 cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se
23 ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren
24 amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA**
25 **QUINTA: AUTORIZACIÓN.-** Queda facultado cualquiera de los comparecientes
26 a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente
27 Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA: DECLARACIÓN ESPECIAL.-** La
28 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara(n) bajo juramento que es(son)



1 solicitante(s) de un crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a las
2 Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que
3 establecen que se considera como elegible el crédito de vivienda de interés
4 público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la
5 adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor comercial
6 menor o igual de hasta 228.42 Salarios Básicos Unificados, y con un valor por
7 metro cuadrado menor o igual de hasta 2.49 Salarios Básicos Unificados. Por lo
8 tanto, la vivienda que pretende(n) adquirir o construir con el crédito que se le(s)
9 otorga a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, es la única y corresponde al
10 prime uso de dicha vivienda, ya que actualmente no es(son) propietaria(s) de otra
11 vivienda, conforme lo demuestra el Certificado de Bienes que se adjunta al
12 presente instrumento; por lo que el incumplimiento de esta declaración o la
13 comprobación de falsedad, serán consideradas como causales para declarar
14 como vencido el crédito concedido. En tal sentido autoriza(n) a la Institución
15 Financiera otorgante del crédito y a las Autoridades Competentes para que
16 puedan solicitar o verificar esta información. Así mismo declaro(mos) que no
17 he(mos) recibido anteriormente otro beneficio similar a los contenidos en la
18 "Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público
19 con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario y
20 entidades del sector público no financiero". **DÉCIMA SÉPTIMA: JURISDICCIÓN**
21 **Y DOMICILIO.-** Para el caso de controversias, la **PORTE DEUDORA**
22 **HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los
23 jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar
24 donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se
25 encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección
26 del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo." Hasta aquí la minuta
27 que elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por la
28 abogada Virginia Monserrate Vélez Molina, Abogada profesional, con matrícula

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSILACIÓN

010259615-2

CIUDADANÍA
QUEZADA CARCHI
CRISTIAN EDUARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY
CUENCA
SAN BLAS
FECHA DE NACIMIENTO 1978-08-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR ESTUDIANTE E4344V2242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
QUEZADA JOSE EDUARDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARCHI MARIA TERESA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CUENCA
2016-10-24
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-10-24

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA AZUAY
CIRCUNSCRIPCIÓN
CANTÓN CUENCA
PARROQUIA SAN BLAS
ZONA
JUNTA N.º 0021 MASCULINO
QUEZADA CARCHI CRISTIAN EDUARDO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
01... fojas útiles, anverso y
reversos son iguales a sus originales

Manta. 26 ABO 2021

Dr. Fernando Veloz Cubezas
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

Nombres del padre: QUEZADA JOSE EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres 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: 26 DE AGOSTO DE 2021

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



N° de certificado: 210-616-10177



210-616-10177

Ing. Fernando Alvear C.

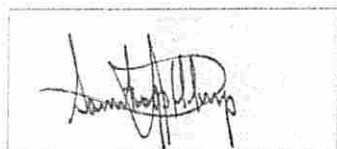
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

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

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: 26 DE AGOSTO DE 2021

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



N° de certificado: 214-616-10161



214-616-10161

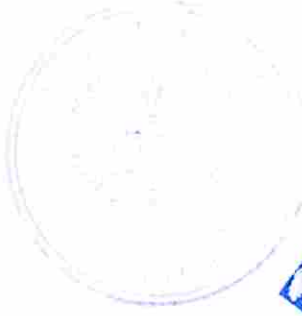
F. Alvear

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:

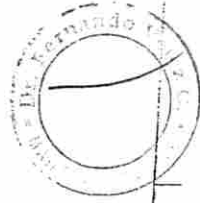
CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI

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 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 andymejiag80@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:

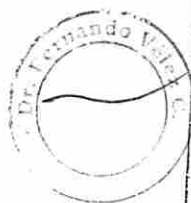
"SEÑOR NOTARIO.- En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas:

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 andymejiag80@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, ratificadorias, resciliatorias,

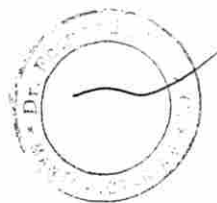


etc., ante cualquier autoridad pública o privada y en especial en una de las Notarías de la República del Ecuador. 3) Para que firme, trámite y gestione todos los documentos pertinentes para realizar las escrituras de cancelación o levantamiento de hipotecas o prohibiciones de enajenar, en una de las 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, tramite 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. en la 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.-





**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



Certificado: 219-398-35972



219-398-35972

Eco. Rodrigo Avilés J.

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



Persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Mantiene 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a enlines@registrocivil.gob.ec

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

TIPAR DEL CEDULADO

REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA No. 010281588-3

CIUDADANIA

APELLIDOS Y NOMBRES
MEJIA QUEZADA
ANDRES SANTIAGO

LUGAR DE NACIMIENTO

FECHA DE NACIMIENTO 1980-09-28

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL SOLTERO

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN

7 FEBRERO 2015

PROVINCIA: AZUAY

CIRCUNSCRIPCION:

CANTÓN: CUENCA

PARROQUIA: SUCRE

ZONA:

JUNTA No. 0016 MASCULINO

MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

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 ...



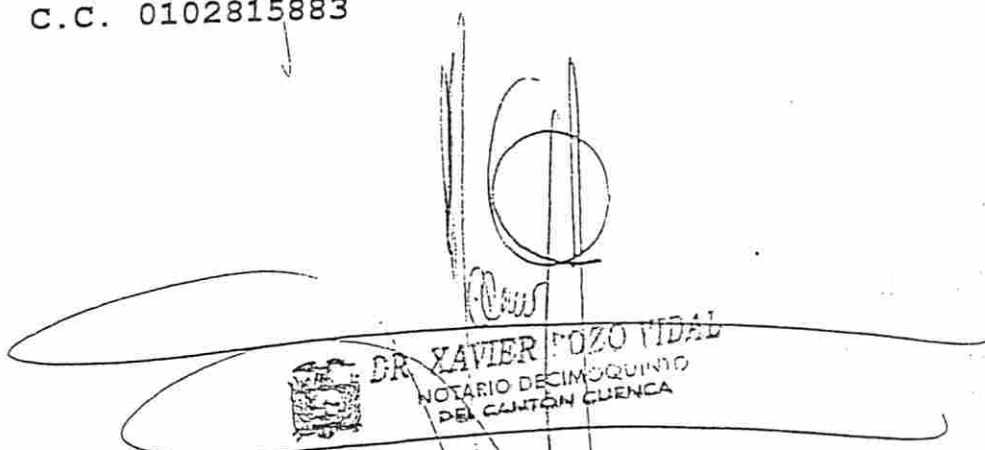
DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTON CUENCA



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.-

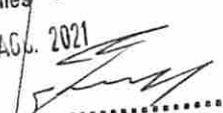

ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA
C.C. 0102815883




 DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO
DEL CANTÓN CUENCA

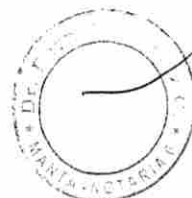
Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en 05 fojas útiles

Manta, 26 AGO. 2021


Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

se otorgo ante mí en fe de ello confiere
esta COPIA CERTIFICADA
que lo firmo y sello en la ciudad de Cuenca
el día de su celebración.

 DR. XAVIER POZO VIDAL
NOTARIO DECIMOQUINTO DEL CANTON CUENCA





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA No. 091492673-8
APELLIDOS Y NOMBRES
GARAY MARTINEZ
SUSANA ALEXANDRA
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR / SAGRARIO
FECHA DE NACIMIENTO 1972-12-16
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN OCUPACIÓN
OBSTETRAZ

E434314244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GARAY GONZALEZ JOSE LORENZO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MARTINEZ HILDA SUSANA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-10-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-10-20

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
PRIMA DEL CEDULADO



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



23143390

0914926738



CE: 0914926738

PROVINCIA MANABI

CIRCUNSCRIPCION 2

CANTON MANTA

PARROQUIA MANTA

ZONA 1

JUNTA No. 0033 FEMENINO

GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA

CIDUDANANIA

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

[Signature]
PRESIDENTA DE LA JRV

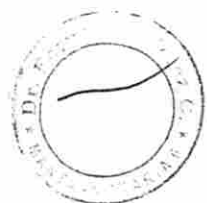
2021/04/11 10:00

Alexandra [Signature]

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

Manta. 26 ACO 2021

[Signature]
Dr. Fernando Viteri Cubogus
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Alexandra Garay Martinez

Número único de identificación: 0914926738

Nombres del ciudadano: GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR
(SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 16 DE DICIEMBRE DE 1972

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: OBSTETRA/IZ

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: GARAY GONZALEZ JOSE LORENZO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MARTINEZ HILDA SUSANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE OCTUBRE DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE AGOSTO DE 2021

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

N° de certificado: 217-616-10254



217-616-10254

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
REGISTRO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIAL

CECULA DE
CIUDADANIA
130214190-6

BRIONES ZAMBRANO
EMILIA KARINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION/OCCUPACION EMPLEADO PRIVADO
E1133A1111

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BRIONES LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MACHALA
2015-08-27
FECHA DE EXPIRACION
2025-08-27

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
NOTARIO

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA MANABI
CIRCUNSCRIPCION 2
CANTON MANTA
PARROQUIA MANTA
ZONA 1
JUNTA No 0013 FEMENINO



BRIONES ZAMBRANO EMILIA KARINA

CIUDADANADO
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SOPHAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

Dr. Fernando Velaz Cabezas
PRESIDENTE DE LA JUV

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

Manta. 26 ADO 2021

Dr. Fernando Velaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1302141906

Nombres del ciudadano: BRIONES ZAMBRANO EMILIA KARINA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE ABRIL DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: BRIONES LUIS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ZAMBRANO MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE AGOSTO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE AGOSTO DE 2021

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



N° de certificado: 211-616-10266



211-616-10266

Ing. Fernando Alvear C.

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





Factura: 001-002-000027697



20181701038P00858 QUITO - ECUADOR

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



Escritura N°:	20181701038P00858						
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE FEBRERO DEL 2018, (12:09)						
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	179C010937001	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	BRIONES ZAMERANO EMILIA KARINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302141906	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		INAQUITO			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


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





**ESPÁCIO
EN
BLANCO**

**ESPÁCIO
EN
BLANCO**



1 ESCRITURA N° 2018-17-01-38-P00858

2

3

PODER ESPECIAL

4

5

OTORGADO POR EL:

6

7 BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA, representado legalmente por

8 el señor SANTIAGO BAYAS PAREDES, en calidad de GERENTE

9

GENERAL.

10

11

A FAVOR DE:

12

13

EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO

14

15

CUANTÍA: INDETERMINADA

16

17

DI: 2 COPIAS

18

19 EB

20 En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del

21 Ecuador, hoy día NUEVE DE FEBRERO de dos mil dieciocho, ante mí,

22 Doctora María Cristina Vallejo Ramírez, Notaria Trigésima Octava del

23 Cantón Quito, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la

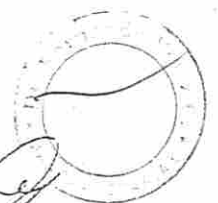
24 celebración de la presente escritura, el BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA

25 ANÓNIMA, representado legalmente por el señor SANTIAGO BAYAS

26 PAREDES, en calidad de GERENTE GENERAL, conforme el documento que

27 se adjunta como habilitante; a quien en lo posterior se le denominará

28 MANDANTE. El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana,



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 mayor de edad, de estado civil casado; de profesión u ocupación Ejecutivo
2 Bancario, la Matriz del Banco Pichincha C.A., se encuentra domiciliada en la
3 avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión sesenta (N 45-60) y Pereira del
4 Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, teléfono dos nueve
5 ocho cero nueve ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y
6 contraer obligaciones, a quien(es) de conocer doy fe en virtud de haberme
7 exhibido su(s) documento(s) de identificación, que con su autorización ha(n)
8 sido verificado (s) en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del
9 Registro Civil, papeleta(s) de votación, y demás documentos debidamente
10 certificado(s) que se agrega(n) al presente instrumento como habilitante(s).
11 Advertido el compareciente por mí la Notaria de los efectos y resultados de
12 esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de
13 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas,
14 temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura
15 pública la siguiente minuta: SEÑORA NOTARIA: En el protocolo de Escrituras
16 Públicas a su cargo sirvase insertar una de Poder Especial, al tenor de las
17 siguientes cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIENTE.- Comparece al
18 otorgamiento del presente instrumento el señor Santiago Bayas Paredes, en
19 calidad de Gerente General de Banco Pichincha Compañía Anónima, de
20 acuerdo al nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor de
21 edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es Avenida
22 Amazonas número cuatro cinco seis cero (No:4560) y Alfonso Pereira de la
23 ciudad de Quito-Ecuador, con número telefónico cero dos (02) dos nueve ocho
24 cero guión nueve ocho cero (2 980-980). SEGUNDA PODER ESPECIAL.- El
25 Banco Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General, señor
26 Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del Presidente del Banco y por
27 decisión del Comité Ejecutivo, confiere Poder Especial, amplio, indelegable y
28 suficiente que en derecho se requiere, a favor de EMILIA KARINA BRIONES



1 ZAMBRANO, ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito,
2 portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero dos uno cuatro
3 uno nueve cero guión seis (No. 130214190-6) para que a nombre y
4 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice los siguientes
5 actos en la provincia de Manabí: UNO.- UNO.UNO) Comparecer en todos los
6 actos y suscribir cualquiera de los contratos de préstamo, compraventa de
7 cartera, de arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo
8 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A., sujetándose siempre
9 a los políticas generales de crédito y a los manuales y procedimientos del
10 Banco, previa verificación de que en cada uno de estos contratos se hayan
11 respetado los distintos cupos de créditos determinados por el Banco;
12 UNO.DOS) Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o cedente;
13 UNO.TRES) Cancelar los contratos de arrendamiento mercantil o leasing y
14 reserva de dominio; UNO.CUATRO) Suscribir los documentos relacionados a
15 la venta de los bienes inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las
16 opciones de compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la
17 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o leasing; UNO.
18 CINCO) Celebrar contratos ampliatorios, aclaratorios y reformativos que sean
19 convenientes o necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los
20 contratos principales y accesorios antes mencionados; UNO.SEIS) Adquirir
21 bienes muebles o inmuebles para efectos de operaciones de arrendamiento
22 mercantil inmobiliario y mobiliario. DOS.- Celebrar y suscribir: DOS.UNO)
23 Contratos de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de crédito
24 domésticas o internacionales, que hayan sido autorizadas por los órganos
25 competentes del Banco, así como cualquier otro contrato mediante el cual el
26 Banco Pichincha C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin
27 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa, contratos de custodia
28 de valores, transporte de valores, convenios para emisión de cheques



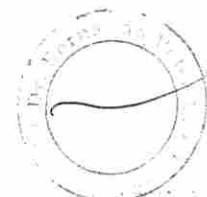
Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 especiales, contratos de pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería,
2 etcétera; DOS.DOS) Convenios o contratos de cualquier otra clase de
3 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas corrientes,
4 apertura de líneas de crédito, reestructuración de deudas, reserva de intereses
5 así como cualquier otro convenio o contrato que tenga relación con los
6 productos o servicios y negociaciones de crédito que se realicen con los
7 clientes del Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y procedimientos
8 del Banco; DOS.TRES) Contratos de fideicomiso mercantil de cualquier clase,
9 pudiendo ser, sin ser limitativo, de administración, de garantía, o cualquier
10 clase de encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de fiducia mercantil, así
11 como cualquier tipo de contrato necesario para la administración de este tipo
12 de fideicomisos, encargos negocios fiduciarios y también está facultado para
13 asistir a las reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado que
14 se contemple en los respectivos contratos, así como suscribir los documentos
15 requeridos en el ejercicio de sus funciones dentro de estos organismos;
16 DOS.CUATRO) Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos
17 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o industriales, y otras
18 garantías que se otorguen para garantizar operaciones de crédito con el
19 Banco, para la instrumentación de operaciones de compra de cartera, de
20 arrendamiento mercantil de ser legalmente posible y, en general, para
21 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato bancario; DOS.CINCO)
22 Contratos de Ampliación, aclaración o reforma a cualquiera de los contratos
23 mencionados en este poder, buscando siempre la seguridad del Banco;
24 DOS.SEIS) Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial, de
25 prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas a favor del Banco
26 Pichincha C.A, siempre y cuando dichas cancelaciones y liberaciones consten
27 en los medios emitidos por los organismos de crédito y de acuerdo con los
28 niveles de aprobación correspondientes; DOS.SIETE) Contratos de mutuo





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



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

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

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



Notaria 38

QUITO - ECUADOR

1 cumplir el presente mandato con estricta sujeción a las instrucciones y
2 políticas del Banco; ejercerá el mandato mientras sea funcionario del Banco
3 Pichincha C.A. o hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero.
4 **SEPTIMA.- CUANTIA.-** la cuantía por su naturaleza es indeterminada. Señora
5 Notaria, sírvase añadir todas las cláusulas de estilo necesarias para la



6 completa validez del presente instrumento y copia certificada de la
7 protocolización del nombramiento del Gerente General del Banco, como
8 documento habilitante. Hasta aquí, la minuta que queda elevada a escritura
9 pública, la misma que se encuentra firmada por la Doctora Margarita Rosales,
10 afiliada al Colegio de Abogados de Pichincha bajo el número seis cinco cinco
11 dos (6552 CAP).- Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura
12 se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que le fue
13 por mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifica en la aceptación de su
14 contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el
15 protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-

38

16

17

18

19

20 C.C.

C.V.

21

22

23

24

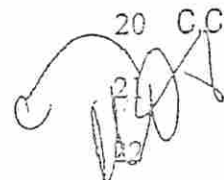
25

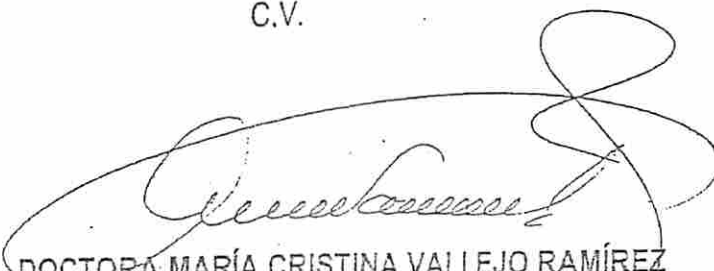
26

27

28


SANTIAGO BAYAS PAREDES




DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Notaria 38
QUITO - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSALACION

N. 170525456-1

EDUCACION SUPERIOR
CIUDADANIA
APellidos y Nombres: BAYAS PAREDES SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO: QUITO
FECHA DE NACIMIENTO: 2017-11-07
FECHA DE EMISION: 2017-11-07
FECHA DE EXPIRACION: 2027-11-07

PROFESION / OCUPACION: EMPLEADO

APellidos y Nombres del Padre: LUCIO BENTHEZ ROSA
LUGAR y FECHA DE EMISION: QUITO 2017-11-07
FECHA DE EXPIRACION: 2027-11-07

SEÑAL HONORARIA: DADO QUE CASADO
ZONA CATALUNA
ERAZOL

INSTRUCCION SUPERIOR
APellidos y Nombres del Padre: BAYAS MIGUEL
APellidos y Nombres de la Madre: LUCIO BENTHEZ ROSA
LUGAR y FECHA DE EMISION: QUITO 2017-11-07
FECHA DE EXPIRACION: 2027-11-07

PROFESION / OCUPACION: EMPLEADO

APellidos y Nombres del Padre: LUCIO BENTHEZ ROSA
LUGAR y FECHA DE EMISION: QUITO 2017-11-07
FECHA DE EXPIRACION: 2027-11-07

SEÑAL HONORARIA: DADO QUE CASADO
ZONA CATALUNA
ERAZOL

CERTIFICADO DE VOTACION
4 DE FEBRERO 2018

004
004-178
170525456-1

BAYAS PAREDES SANTIAGO
APellidos y Nombres:

PROVINCIA: COTACACHI
CANTON: COTACACHI
PARROQUIA: COTACACHI

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS

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 09 FEB. 2018

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



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705254561



Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulaado: 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

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 9 DE FEBRERO DE 2018

Emissor: ELIZABETH DEL ROCIO BOLAÑOS PINTO - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 180-092-76909



180-092-76909

Ing. Jorge Troya Fuertes

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





Notaría 38
QUITO - ECUADOR



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561

Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA 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: 9 DE FEBRERO DE 2018

Emisor: ELIZABETH DEL ROCJO BOLAÑOS PINTO - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 185-092-76935



185-092-76935





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Factura: 002-002-000054293



20181701035P00676

PROTOCOLIZACIÓN 20181701035P00676

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 2 DE FEBRERO DEL 2018, (17:11)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICION DE:

NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
MOYA CAMACHO PATRICIO WILFRIDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1712295540

OBSERVACIONES:

NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO PICHINCHA C.A., A FAVOR DEL SR. SANTIAGO BAYAS PAREDES, POR EL PERIODO DE UN AÑO. (DI: 50 COPIAS)

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

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Señor Notario:

Sírvase protocolizar en el registro a su cargo, el documento que acompaño, es decir el nombramiento de Representante Legal del Banco Pichincha C.A., a favor del Sr. Santiago Bayas Paredes, por el periodo de un (1) años.

Así mismo me permito solicitarle emita 50 copias certificadas del documento previamente señalado.

Atentamente,


Abg. Patricio Moya Camacho
Matrícula No. 17-2017-632



**ESPACIO
EN
BLANCO**





BANCO PICHINCHA C.A.

Notaría 38

QUITO, ECUADOR

Quito, 17 de enero del 2018

Señor
Santiago Bayas Paredes
Presente



De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el 10 de enero del 2018, tuvo el acierto de designarle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A., hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas, que debe reunirse el presente año de acuerdo con la ley, decida lo más conveniente y el Directorio que se integre en dicha Junta lleve a cabo la decisión pertinente. En todo caso, usted continuará en el desempeño de sus funciones hasta ser legalmente reemplazado, de acuerdo con la ley.

La presente designación se hace con fundamento en el artículo 37, número 13 del Estatuto del Banco, para que usted reemplace en sus funciones al señor Fernando Pozo Crespo, quien fue designado Gerente General del Banco mediante nombramiento de 17 de abril del 2013, inscrito en el Registro Mercantil de Quito el 17 de mayo del 2013, en razón de que él ha presentado su renuncia voluntaria al cargo en la sesión del Directorio mencionada en el párrafo anterior y, al momento, no existe designado un Presidente Adjunto que lo reemplace.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos: 47, que señala que el Gerente General será elegido por el Directorio por el período de un año, y podrá ser reelegido indefinidamente; 48, 49, 50, 51; 56, 60, 62, 63 y 64 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, en su designación, el Directorio les dé 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 del Pichincha C.A.: 11 de abril de 1961. Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del C.R.C. Quito a fojas 5. #

Matriz | Quito
Av. Amazonas 4560 y Pereira
PBX.: (02) 2 992 200
www.pichincha.com





BANCO PICHINCHA C.A.

4 del Registro de la Propiedad de 8va. 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 3° de 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 22 de junio del 2017 ante el Notario 3° Suplente de Quito (Resolución aprobatoria N° SB-DTL-2017-616 de 28 de julio del 2017), inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 31 de agosto del 2017.

Atentamente,

Antonio Acosta Espinosa
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo.- Quito, 17 de enero del 2018

Santiago Bayas Paredes
C.I. 170525456-1

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede, guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Dr. Santiago Guerrero Ayala

02 FEB 2018

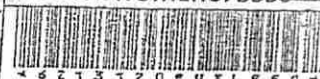
Dirección Nacional de
Notaría, A.E.

Dr. Santiago Guerrero Ayala

Notario Trigésimo Quinto - D.M. Quito

Matriz | Quito
Av. Amazonas 4560 y Pereira
PBX: (02) 2 992 200
www.pichincha.com

TRÁMITE NÚMERO: 5930



QUITO - ECUADOR

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.



NÚMERO DE REPERTORIO:	65428
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	01/02/2018
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1592
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

CONST RM. DEL: 05/05/1906 NOT: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL: 11/04/1906.- 004 DEL REGISTRO MERCANTIL DE 01 DE FEBRERO DE 1917.- REF. COD. CAMBIO DENOM. RM# 2064 DEL 08/08/2006 NOT. 3 DEL 27/03/2006.- REF. COD. RM# 568.- DEL: 02/02/2015 NOT: TERCERO DEL: 02/12/2014.- REFOR. EST. CODIF. RM# 4775 DEL: 17/09/2015 NOT. 3 DEL: 23/07/2015.- REF. COD. EST. 3885 DEL 31/08/2017 NOT. 3 DEL: 22/06/2017.- AR

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, SEGUN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, 1 DIA(S) DEL MES DE FEBRERO DE 2018

DR. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMO-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLARÓ

En uso de la facultad concedida por el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la fotocopia que antecede guarda conformidad con el documento que me fuera exhibido.

Página 1 de 1

Dr. Santiago Guerrero Ayala, Notario

02 FEB 2018

Factura: 002-002-000054294

20181701035C01206

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20181701035C01206

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO PICHINCHA C.A., A FAVOR DEL SR. SANTIAGO BAYAS PAREDES, POR EL PERIODO DE UN AÑO y que me fue exhibido en 2 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es), se devuelve el(los) documento(s) en 2 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

QUITO, a 2 DE FEBRERO DEL 2018, (17:11).

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

**ESPACIO
EN
BLANCO**





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

Notaria 38
Notario 38

1 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2018-17-01-035-P00170 - ECUADOR

2 PROTOCOLIZACIÓN: a petición del Abogado Patricio Moya

3 Camacho, profesional con matrícula número diez

4 guion dos mil diez y siete guion seiscientos treinta y dos del

5 foro de Abogados de Pichincha, protocolizo en el registro de

6 escrituras públicas de la notaria a mi cargo, tres fojas únicas

7 incluida su petición, **NOMBRAMIENTO DE**

8 REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO PICHINCHA C.A.,

9 A FAVOR DEL SR. SANTIAGO BAYAS PAREDES, POR EL

10 PERIODO DE UN AÑO. Que antecede.- Quito, dos de febrero

11 de dos mil diez y ocho.- A.G.

12

13

14

15

16 DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA

17 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

18

19

20

21

22

23

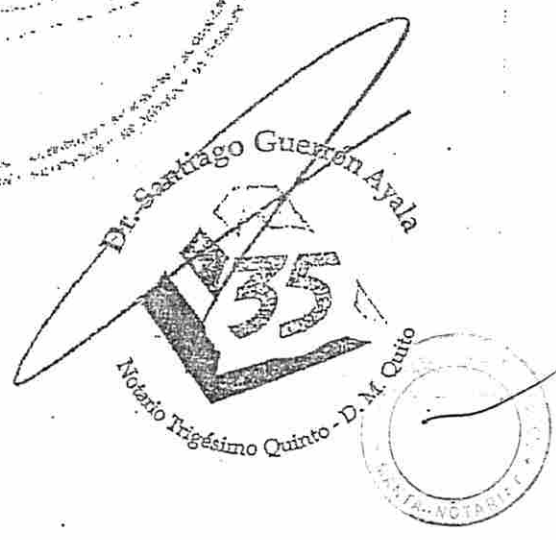
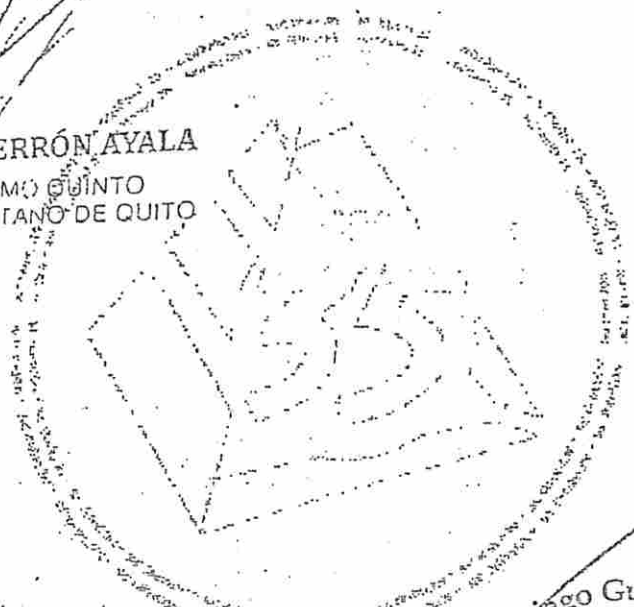
24

25

26

27

28





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



Factura: 002-002-000054295



20181701035000197 QUITO - ECUADOR
QUITO - ECUADOR

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181701035000197



NOTARIO OTORGANTE:	DR. SANTIAGO GUERRON AYALA NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	2 DE FEBRERO DEL 2018, (17:11)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA A LA QUINCOAGESIMA
ACTO O CONTRATO:	PROTOCOLIZACION

OTORGANTES

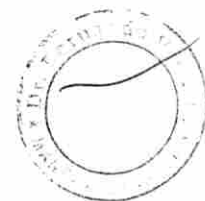
OTORGANTES	OTORGADO POR	OTORGADO POR	OTORGADO POR
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
MOYA CAMACHO PATRICIO WILFRIDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1712295540
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

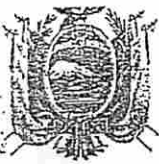
FECHA DE OTORGAMIENTO:	02-02-2018
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	PATRICIO WILFRIDO MOYA CAMACHO
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	1712295540

OBSERVACIONES:	A.G.
----------------	------

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

**ESPACIO
EN
BLANCO**





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

COPIA ARCHIVO N°: 20181701035000197

2 Atenta a la solicitud formulada por el señor Patricio Wilfrido Moya
3 Camacho, con cédula número de ciudadanía 1712295540; confiero esta
4 CUADRAGÉSIMA PRIMERA COPIA CERTIFICADA de
5 NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL
6 BANCO PICHINCHA C.A., A FAVOR DEL SR. SANTIAGO
7 BAYAS PAREDES, POR EL PERIODO DE UN AÑO., que fue
8 otorgada ante el suscrito Notario treinta y cinco de Quito. Debidamente
9 sellada y firmada, en Quito a, dos de febrero de dos mil diez y ocho.- A.G.

10
11
12
13
14
15 Dr. Santiago Guerrón Ayala
16 Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito



NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES FIEL
IMPULSA de la COPIA CERTIFICADA del (los) documento(s)
que antecede(n). En 5 Hoja(s), exhibido(s) ante mí.

Quito, a 09 FEB. 2018

17
18 DRA. MARIA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
19 NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

20
21
22
23
24
25
26
27
28

ESPACIO
EN
BLANCO



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1730010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PICHINCHA CA
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: POZO CRESPO AURELIO FERNANDO
CONTADOR: CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AUGUSTO
FEC. INICIO ACTIVIDADES: 01/02/1917
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1981
FEC. CONSTITUCION: 01/02/1917
FECHA DE ACTUALIZACION: 06/05/2016



ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cuenca: QUITO Parroquia: CHAUFICRUZ (LA CONCEPCION) Barrio: IRAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60 Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia Ubicación: FRENTE AL MUNICIPIO ZONA NORTE Teléfono Trabajo: 022551152 Fax: 022551153 Teléfono Trabajo: 022551020 Apellido Postal: 331 QUITO Email: eschisagu@pichincha.com Teléfono Trabajo: 022550950

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 333
JURISDICCION: ZONA-81-PICHINCHA

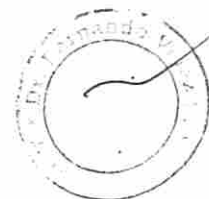
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

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: JAGR173997

Lugar de emisión: QUITO/SALINAS Y SANTIAGO Fecha y hora: 06/05/2016 16:02:20





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC:

1790010937001

RAZON SOCIAL:

BANCO PICHINCHA CA.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.	01/02/1917
NOMBRE COMERCIAL:	BANCO PICHINCHA C.A.				FEC. CIERRE:	
					FEC. REINICIO:	

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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

No. ESTABLECIMIENTO:	002	ESTADO	ABIERTO	LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.	24/05/1964
NOMBRE COMERCIAL:	SUCURSAL MANTA				FEC. CIERRE:	
					FEC. REINICIO:	

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV 2 Número: S/N Intersección: ENTRE CALLE 11 Y 12 Telefono:
Domicilio: 05626846 Fax: 05626054

No. ESTABLECIMIENTO:	004	ESTADO	ABIERTO	LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.	18/09/1972
NOMBRE COMERCIAL:	SUCURSAL ESMERALDAS				FEC. CIERRE:	
					FEC. REINICIO:	

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: ESMERALDAS Cantón: ESMERALDAS Parroquia: ESMERALDAS Calle: BOLIVAR Número: S/N Intersección: 9 DE
OCTUBRE Referencia: ESQUINA Telefono Domicilio: 06728741 Fax: 06728743


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



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

Usuario: JAGR170907 Lugar de emisión: QUITO/SALINAS Y SANTIAGO Fecha y hora: 06/05/2016 16:02:21

Página 2 de 131

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) folio(s)

Quito, a 09 FEB. 2018

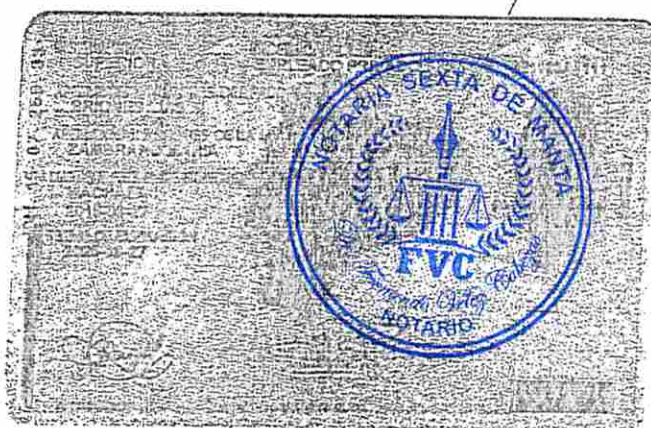
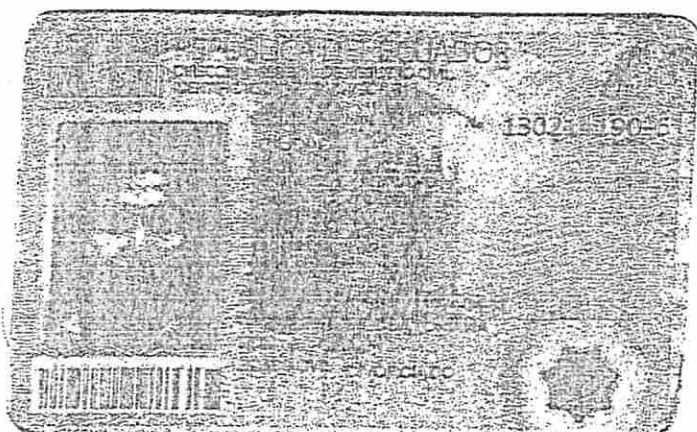
DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaria 38



Notaría 38

QUITO - ECUADOR



ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGO EN EL REFERENDUM Y
CONSULTA POPULAR 2013.

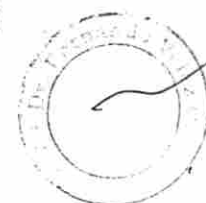
ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JRV

NOTARÍA 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) fe(s).
Quito, a 09 FEB. 2018

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO K
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaría 38





Notaria 38

QUITO - ECUADOR

Dra. María Cristina Vallejo R.

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, una escritura de PODER ESPECIAL, otorgada por el: BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA, representado legalmente por el señor SANTIAGO BAYAS PAREDES, en calidad de GERENTE GENERAL, a favor de: EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO; y en fe de lo cual confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito a.- NUEVE de FEBRERO del dos mil dieciocho.-



[Signature]



DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

N.F.

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

Manta,



Dr. Fernando Vélez Cabezas

Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

76228

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21013640

Certifico hasta el día 2021-07-06:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3-13-01-12-046

Fecha de Apertura: miércoles, 09 junio 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: Inmediaciones de la ciudadela Nueva Esperanza - VIVIENDA 46 T1(FB)

Tipo de Predio: VIVIENDA

Parroquia: ELOY ALFARO



LINDEROS REGISTRALES: VIVIENDA 46 T1(FB) que forma parte 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.

Especificaciones particulares: 3.46.-VIVIENDA 46 T1(FB) 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:

3.46.1.- PLANTA BAJA 56,31m²Por arriba: linderos con la planta alta de la misma vivienda en 56,31m²Por abajo: linderos con terreno del condominio en 56,31m²

Por el Sur: linderos 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: linderos con Patio de la misma vivienda en 6,30m.

Por el Este: linderos con Vivienda 45 T2 en 7,95m.

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

Área: 56,31m²3.46.2.- PLANTA ALTA 70,40m²Por arriba: linderos con cubierta de la misma vivienda en 70,40m²Por abajo: linderos con Planta Baja y Patio de la misma vivienda en 70,40m²

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

Por el Este: linderos con vacío hacia Vivienda 45 T2 en 10,85m.

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

Área: 70,40m²3.46.3.- PATIO 74,73m²Por arriba: linderos con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 74,73m²Por abajo: linderos con terreno condominio en 74,73m²

Por el Sur: linderos con calle 1 del condominio en 7,30m.

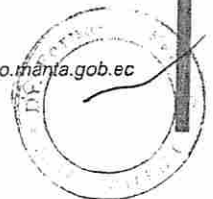
Por el Norte: linderos con Vivienda 55 T1(FA) en 7,30m.

Por el Este: linderos con Vivienda 45 T2 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 5,20m., 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: linderos con Vivienda 47 T1 (FB) en 17,95m.

Área: 74,73m²**CUADRO DE ALÍCUOTAS: VIVIENDA 46 T1(FB)**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: 74,73 m²; ALÍCUOTA: 0,0068 %; ÁREA DE TERRENO: 82,33 m²; ÁREA COMUN: 35,85 m²; ÁREA TOTAL: 110,58 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	730 jueves, 02 julio 2020	0	0
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y	627 jueves, 22 octubre 2020	0	0



GRAVAR

PROPIEDADES
HORIZONTALES

PROPIEDAD HORIZONTAL

13 martes, 08 junio 2021

0

0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 02 julio 2020

Nombre del Cantón: MANTA

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 CENTÍMETROS 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 ATRÁS: 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 CENTÍMETROS 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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2327	miércoles, 14 mayo 2014	46112	46125

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 3] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: jueves, 22 octubre 2020

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 octubre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitución de Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar.

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 08 junio 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Número de Inscripción : 13

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 2531

Folio Final : 0

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.

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

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

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	3

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 2021-07-06

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21013640 certifico hasta el día 2021-07-06, la Ficha Registral Número: 76228.

Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA****GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**
Registrador de la PropiedadVálido por 61 días. Excepto que se
diera un traspaso de dominio o se
emitéra un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 9 9 7 8 T H R T O 1 G

Página 3/3

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





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072021-036953

N° ELECTRÓNICO : 211589

Fecha: 2021-07-04

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: 3-13-01-12-046Ubicado en: CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 46 T1(FB)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) CIUDAD LA NUEVA
ESPERANZA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 201.44 m²
Área Comunal: 96.65 m²
Área Terreo: 221.92 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0102815883	MEJIA QUEZADA-ANDRES SANTIAGO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 15,534.40

CONSTRUCCIÓN: 74,898.89

AVALÚO TOTAL: 90,433.29

SON: NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES 29/100

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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida

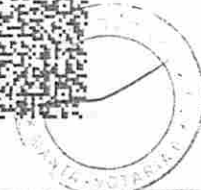
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



137552THFPMDT

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: 2021-07-05 10:58:15



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4ta



www.manta.gob.ec

N° 082021-041399

Manta, jueves 26 agosto 2021

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

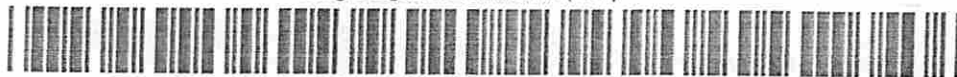
A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-13-01-12-046 perteneciente a MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO con C.C. 0102815883 ubicada en CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 46 T1(FB)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDELA NUEVA ESPERANZA BARRIO NUEVA ESPERANZA PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$90,433.29 NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES 29/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 25 septiembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



142014WOORNNM

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° 072021-036999

Manta, lunes 05 julio 2021

**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 3-13-01-12-046 perteneciente a MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO con C.C. 0102815883 ubicada en CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 46 T1(FB)(PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / CIUDELA NUEVA ESPERANZA BARRIO NUEVA ESPERANZA PARROQUIA ELOY ALFARO cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$90,433.29 NOVENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES 29/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



137599NGGFQ0A

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° 082021-040946

Manta, lunes 23 agosto 2021

**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: jueves 23 septiembre 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1415602G6G7S3

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/2021/035470
DE ALCABALAS

Fecha: 08/25/2021

Por: 904.33

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021

Vence: 08/25/2021



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Identificación: 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Adquiriente-Comprador: GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA

Identificación: 0914926738

Teléfono: S/N

Correo:

Detalle: SE APLICA DESCUENTO SEGÚN LEY DEL COOTAD. ART. 533



PREDIO: Fecha adquisición: 21/06/2020

Clave Avaluo Área Dirección
Catastral

Precio de
Venta

3-13-01- 90433.29 221.92 CONDOMINIOPALERMOVIVIENDA46T1FBPLANTABAJAPLANTAALTAPATIOCIUDADELANUEVAESPERANZA 90,433.29
12-046

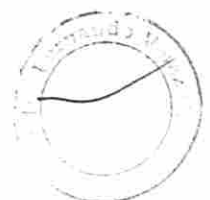
Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCICUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	DE ALCABALAS	904.33	271.30	0.00	633.03
2021	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	271.30	0.00	0.00	271.30
Total=>		1,175.63	271.30	0.00	904.33

Saldo a Pagar



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2021/035471

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/25/2021

Por: 70.65

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021

Vence: 08/25/2021

Contribuyente: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Tipo Contribuyente: I

Identificación: CI 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Dirección: N/A y NULL

Detalle:

Base Imponible: 84761.01

VE-428861



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Identificación: 0102815883

Teléfono: N/A

Correo:

Adquiriente-Comprador: GARAY MARTINEZ SUSANA ALEXANDRA

Identificación: 0914926738

Teléfono: S/N

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 21/05/2020

Clave
Catastral Avaluo Área Dirección

Precio de
Venta

3-13-01-
12-046 90433.29 221.92 CONDOMINIOPALERMVIVIENDA46T1FBPLANTABAJAPLANTAALTAPATIOCIUDADELANUEVAESPERANZA 90,433.29

Observación:

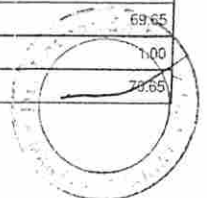
PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	70.65	0.00	0.00	70.65
Total=>		70.65	0.00	0.00	70.65

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	90,433.29
PRECIO DE ADQUISICIÓN	5,672.28
DIFERENCIA BRUTA	84,761.01
MEJORAS	74,898.89
UTILIDAD BRUTA	9,862.12
AÑOS TRANSCURRIDOS	575.29
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	9,286.83
IMP. CAUSADO	69.65
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	70.65



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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 01-07-2021

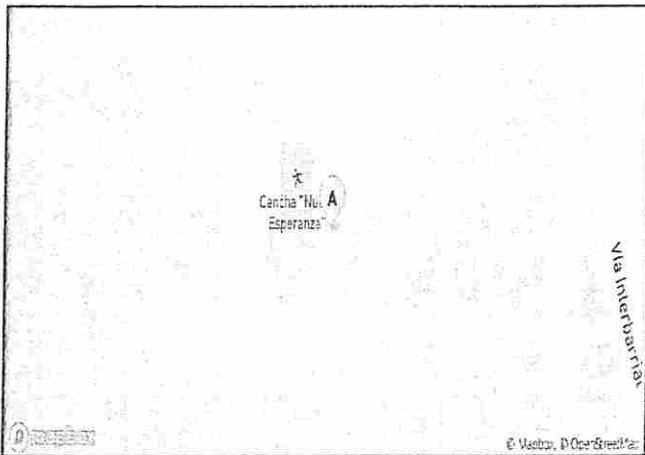
N° CONTROL: RU-07202103812

PROPIETARIO: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO
UBICACIÓN: CONDOMINIO PALERMO VIVIENDA 46 T1 (FB) (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO)
CIUADELA NUEVA ESPERANZA
C. CATASTRAL: 3130112046
PARROQUIA: ELOY ALFARO



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL LOTE

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: 201.44 m2
ÁREA COMUN: 96.65 m2
ALÍCUOTA: 0.0183 %
ÁREA TOTAL: 298.09 M2

USO DE SUELO: RESIDENCIAL 3.-

RESIDENCIAL 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

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: 31-12-2021.

La ubicación del lote en el mapa solamente es de referencia.



167346HFSO9YTW

OBSERVACIÓN

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

Nota: La presente regulación es de carácter Administrativo, de acuerdo con los datos existentes y archivados; en el Registro de la Propiedad de Manta, correspondientes a los dictámenes en la solvencia a fin de corroborar con la veracidad de los datos ingre

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



COMPROBANTE DE PAGO

N° 507032

Código Catastral / Área / Avalúo Comercial
3-13-01-12-000 / 12062.05 / \$ 300306

Dirección
CIUDADELA NUEVA ESPERANZA

2021-05-28 13:24:23
Año / Control / N° Título
2021 / 489172 / 507032

Nombre o Razón Social
MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Cédula o Ruc
0102815863

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

Fecha de pago: 2021-01-08 15:09:01 - SORNOZA PALACIOS KAREN SOFIA
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	100.97	-10.10	90.87
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2011	9.76	-2.73	7.03
MEJORAS 2012	9.39	-2.63	6.76
MEJORAS 2013	23.34	-6.54	16.80
MEJORAS 2014	24.66	-5.90	17.76
MEJORAS 2015	15.91	-4.45	11.46
MEJORAS 2016	1.23	-0.34	0.89
MEJORAS 2017	30.44	-8.52	21.92
MEJORAS 2018	37.39	-10.47	26.92
MEJORAS 2019	5.64	-1.64	4.20
MEJORAS 2020	100.98	-26.27	72.71
SOLAR NO EDIFICADO	336.58	0.00	336.58
TASA DE SEGURIDAD	75.73	0.00	75.73
TOTAL A PAGAR			\$ 689.63
VALOR PAGADO			\$ 689.63
SALDO			\$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2599106370944



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



CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

N° PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	N° TITULO DE CREDITO	PERIODO
45991	2021/08/24 11:21	24/08/2021 11:21:00a.m.	688302	
A FAVOR DE MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO C.I.: 0102815883				
CERTIFICADO de Solvencia				
RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		
de Solvencia	\$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos				
				
TESORERO(A)		SUBTOTAL 2		
SUBTOTAL 1		3.00	3.00	
		PILAY LOOR ANA CELESTE SELLO Y FIRMA DE CAJERO		
		FORMA DE PAGO: EFECTIVO		
		TITULO ORIGINAL		
		USD 3.00		

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/09/23

BanEcuador B.P.
29/07/2021 10:29:31 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1226610965
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdoylet
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA SEXTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	1.57
SUJETO A VERIFICACION	

BanEcuador B.P.
RUC: 1768193520001
MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000003625
Fecha: 29/07/2021 10:29:52 a.m.

No. Autorización: 2907202101176818352000120565140000036252021102912

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 99999999999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Description	Total
Recado	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

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



CONDOMINIO "PALERMO"

A QUIEN LE INTERESE

EL SUSCRITO CERTIFICA POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE LOS GASTOS QUE SE GENERAN DEL MANTENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS UBICADAS DENTRO DEL CONDOMINIO PALERMO, UBICADO EN EL BARRIO NUEVA ESPERANZA, DE LA PARROQUIA ELOY ALFARO DEL CANTON MANTA, DEL CUAL SOY PROPIETARIO NO ADEUDAN NINGUN VALOR QUE SE HAYA GENERALDO COMO GASTOS DE ALICUOTAS.

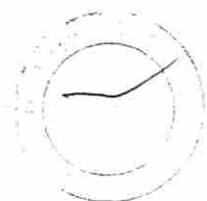
VALIDO PARA LA CASA NUMERO 46 (CUARENTA Y SEIS) CONDOMINIO PALERMO.

AGOSTO 24 DEL 2021



ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA

C.C.No.- 0102815883





20211309002P00453

Factura: 001-002-000026890

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	0102815683	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MONTECRISTI	EL COLORADO

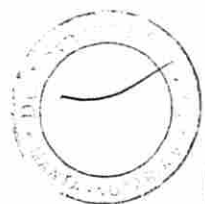
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

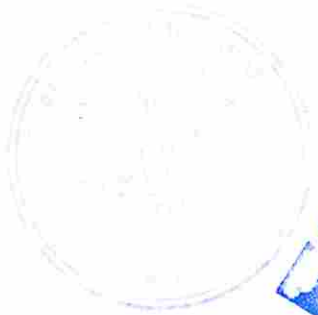
OBJETO/OBSERVACIONES:

DURACIÓN DEL ACTO O CONTRATO: INDETERMINADA

NOTARIO(A) SARA VICTORIA PERDOMO VELASQUEZ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MONTECRISTI





**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



20211309002P00453

FACTURA: 001-002-000026890

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGA:

ANDRESSANTIAGO MEJIA QUEZADA

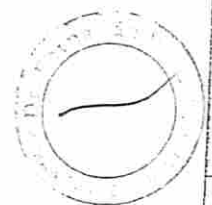
CUANTÍA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

JL

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



1 SEÑOR/A NOTARIO/A Y REGISTRADOR/A DE LA
2 PROPIEDAD POR ESTE CONCEPTO. DE IGUAL MANE
3 DECLARO QUE DE GENERARSE ALGUN VALOR POR
4 GASTOS DE EXPENSAS, ME HAGO RESPONSABLE DE LOS
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. -

10
11 *[Signature]*
12



13 ANDRES SANTIAGO MEJIA QUEZADA
14 C.C: 0102815883

15
16
17 LA NOTARIA

18
19 *[Signature]*
20
21 DRA. SARA PERDOMO VELASQUEZ

22 NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MONTECRISTI

23
24
25
26
27
28 JL

Dra. Sara Perdomo Velásquez



DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

010281588-3

CECULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
MEJIA QUEZADA
ANDRES SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY
CUENCA
SAN BLAS
FECHA DE NACIMIENTO: 1980-05-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO




001027541

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

FECHA DE CEDULACIÓN

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: AZUAY
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: CUENCA
PARROQUIA: SUCRE
ZONA:
JUNTA No. 0016 MASCULINO

N° 54397578



CCN: 0102815883

MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

CNE

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE VOTÉ
SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

7

PREIDENTIFICADO DE LA IPV

NOTARIA SEGUNDA DE MONTECRISTI
de acuerdo al Art 19 Numeral 5 de la Ley Notarial, Es Fie.
Copia del Original folja(s) Certifico
Montecristi a, 10 JUN 2021

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 cedulaado: 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



Artificado: 212-428-91893



212-428-91893

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0102815883
Nombre: MEJIA QUEZADA ANDRES SANTIAGO

Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

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

Certificado: 214-428-91972



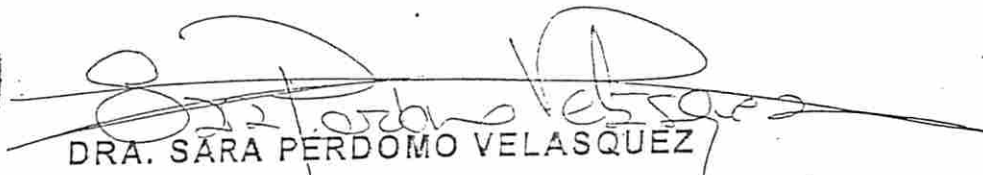
214-428-91972





Se otorgó ante mí una escritura de DECLARACION 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.




DRA. SARA PERDOMO VELASQUEZ

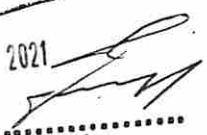
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MONTECRISTI

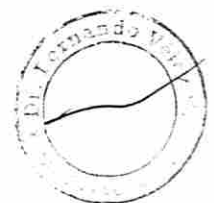


Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....fojas útiles

Manta,

26 AGO. 2021


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

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 Ronpie 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 Andres 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 SINDICA

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

Elaborado por
GABRIELA ALEXANDRA DELGADO CHOEZ

DALTON ALENCY
FAZANHO CASTRO



Telefones: 0800 47 47 47 - E-mail: maria@maria.org.br
 f @ t p maria.org.br

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"*

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: a) 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: "a) 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".

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



Director: ...
Teléfonos: ...
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 alcuotas, 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 inscribir 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

Horizontal del
udade la s de va
cata s n n o 2

de fecha 07 de
tor de Avalúos,
del señor Andrés
presentado a esta
para la F. F. de la
isto en la Sección
os 33 y 34 de la
den someterlo

IANA JAZMIN
GUTIERREZ
DROMORENO
vado digitalmente por
IANA JAZMIN GUTIERREZ
DROMORENO
12-2021.05.14 11:24:40
20

Direction: 1614 9th Avenue
Telephones: 708-441-7700 E-mail: info@info.org
1 8 0 0 4 4 1 7 7 0 0

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 GADMC-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

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....03.....fojas útiles

Manta,

26 AGO. 2021

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

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 I.- 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 pilotos. 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 ciscos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 TÍTULO, 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, 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 Mantua 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 se 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.
 - Indicar 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 están 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 ocasionen 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 directamente 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 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 presente 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. E. 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 Órganos 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, mejora 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 activa 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 gastos 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. - Gastos extraordinarios son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir gastos ordinarios.

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, ADMINISTRACIÓN 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 alicuotas 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 alicuotas (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 remplazado.

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 concurren 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, como latarios, 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 desempeñará 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 también será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reeligido 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 periodo de un año, pudiendo ser reeligida 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 límites 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 alicuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/59, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO 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.

CAPÍTULO 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.
SENESCYT No. R. 1015-02-296042
C.A.E. - M - 118

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE
MATRICULA

RES EJEC. No MTA-2021-ALC-1097

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en 08.....fojas útiles

Manta,

26 AGO. 2021

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

WEB-21019545

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD -
MANTA**

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA, Registrador de la Propiedad del
Cantón Manta, a solicitud de: Efren Santana Mero.

**CERTIFICO:**

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, consta que con fecha 18 de Junio del 2020, bajo el No. 655, se encuentra inscrita Compraventa celebrada en la Notaria Séptima de Manta el 01 de Junio del 2020, en que el Sr. Gustavo Javier Barcia Santana, soltero vende a Favor de la Sra. de **SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTINEZ** soltera, bien inmueble ubicado en el Sitio Mazato, actual avenida 236 Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con una superficie total de 180,00 m2. No encontrándose ninguna otra propiedad inscrita dentro de esta Jurisdicción Cantonal.

Manta, 25 de Agosto del 2021

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
FIRMA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

J.P.





**ESPÀCIO
EN
BLANCO**

**ESPÀCIO
EN
BLANCO**

Oficio Nro. MTA-UDAC-OFI-230820211220

Manta, 23 de Agosto del 2021

ASUNTO: TRAMITE PM290720211636 CC: 32512168000 CERTIFICADO DE HABITABILIDADSeñora
Susana Alexandra Garay Martínez

Ciudad.



De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.

En atención al trámite PM 290720211636000 en el que solicita " verificar e informar que la construcción existente es Inevitable "; al respecto informo :

Que una vez revisada la información registrada en el sistema municipal MantaGis se verificó que en el predio ubicado en SITIO MAZATO CALLE 303 AV. 236 e identificado con el código catastral 3-25-12-168-000 se encuentra edificada una construcción de 70,00 m2 calificada como " EN RUINAS " de acuerdo a los parámetros de valoración establecidos en la Ordenanza GADMC MANTA No 005 , art. 10.

Por lo que se informa que en el estado actual dicha construcción no es habitable ya que su mampostería es incompleta no tiene una cubierta y tampoco instalaciones eléctricas y sanitarias que garanticen su uso. (ver anexo 1)

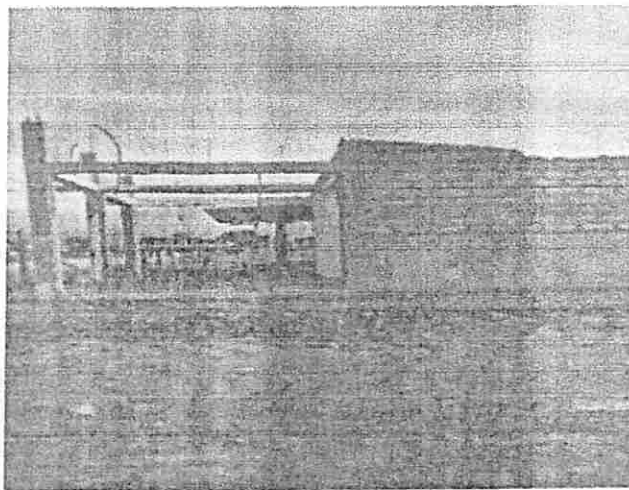
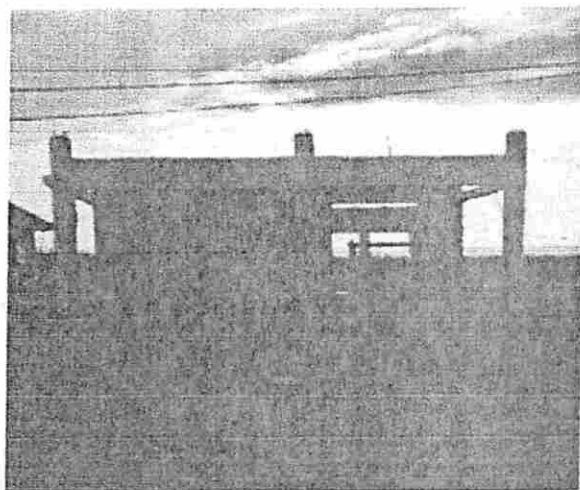


Imagen 1._ Fotografías ingresadas en el sistema

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.



Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
MARIA ANGELICA DELGADO CEDEÑO
JEFE TÉCNICO DE CATASTRO

Elaborado por
JESSICA ANABEL VEGA TOAPANTA

**ESPACIO
EN
BLANCO**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 número Trece – Dos mil cuatro – Cuarenta y siete del Foro de Abogados. Para
2 la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los
3 preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a
4 los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y
5 firman conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la
6 presente escritura, de todo lo cual **DOY FE.**-

7
8 *[Signature]*
9

10 **f) CRISTIAN EDUARDO QUEZADA CARCHI**

11 **C.C.No. 010259615-2**

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

13
14
15 *[Signature]*

16 **f) SUSANA ALEXANDRA GARAY MARTÍNEZ**

17 **C.C.No. 091492673-8**



18
19
20 *[Signature]*

21 **f) EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO**

22 **C.C.No. 130214190-6**

23 **APODERADA ESPECIAL - BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA**



24
25
26 **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS**

27 **NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

28 **RAZON.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello,
signo y firmo.

Manta, a

26 AGO 2021

[Signature]
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EL NOTA...



23

**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

