

1214402021

1214402021



Sellos  
08/22/12

REPUBLICA DEL ECUADOR

**NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA.- LA COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUVI-  
VIENDAS S.A. LOS CONYUGES SEÑORES RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA E HILDA.-

**Otorgada por** ESTHER PARRA CANDO Y ELLOS A FAVOR DEL BANCO.-  
PICHINCHA C.A.-

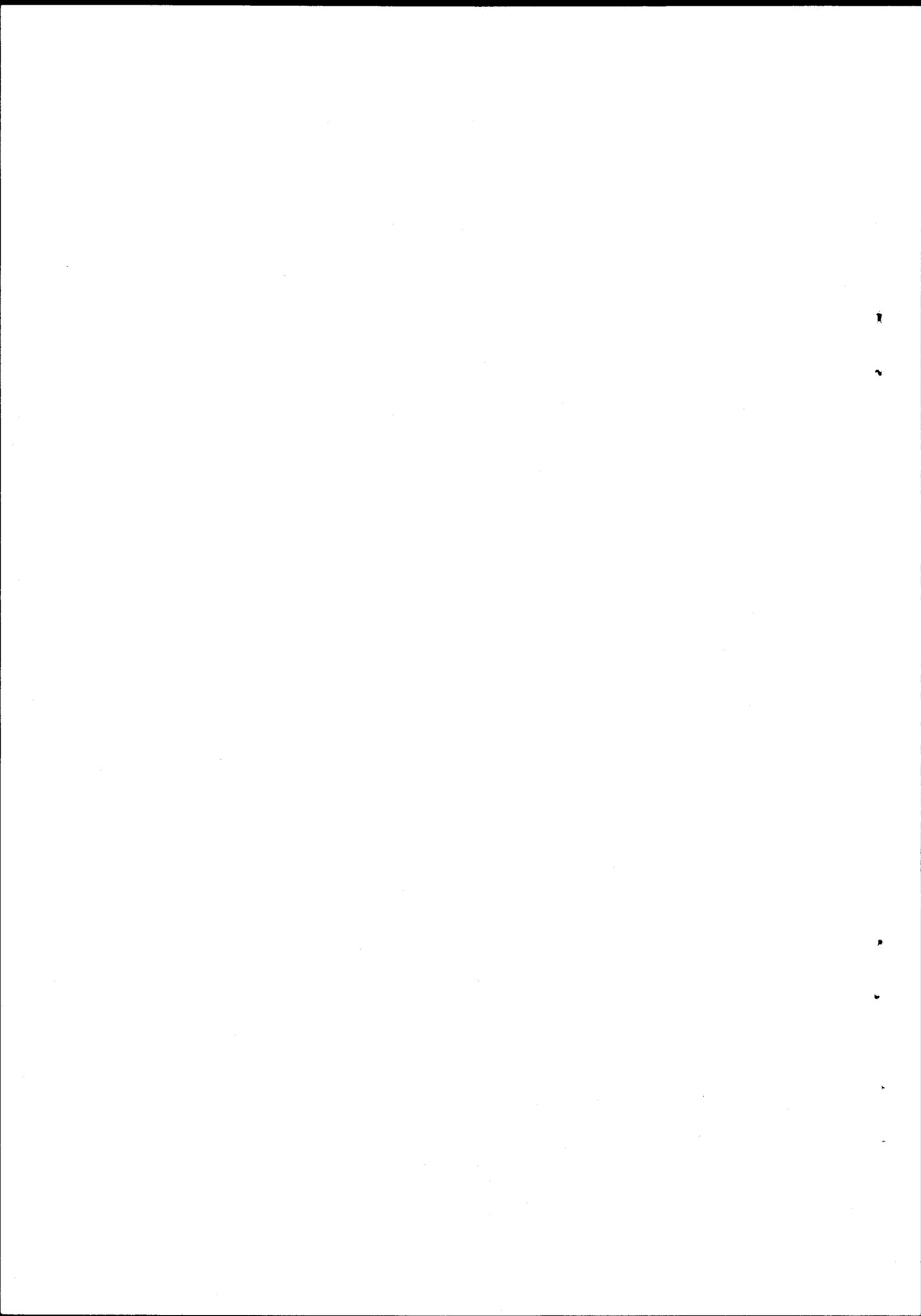
**A favor de** -

**Cuantía** USD \$ 43,400.00 & INDETERMINADA.-

**Autorizado por la Notaria  
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMERO **No.** 3.981

**Manta, a** 25 **de** JULIO **de** 2012



# COPIA

NUM. RC: 28



**PRIMERA PARTE :** COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S. A.; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO.-

**SEGUNDA PARTE :** HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LOS CONYUGES SEÑORES RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

**CUANTIAS : USD \$ 43.400,00 & INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinticinco de julio del año dos mil doce, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran, en la **PRIMERA PARTE:** En calidad de VENDEDORA la **Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada en éste contrato por el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad belga, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Y por otra parte, en calidad de los **COMPRADORES**, los señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, casados entre sí; a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta



*El/la Sr./a Elyse Cedeno Menendez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador*

escritura.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en ésta ciudad de Manta.- SEGUNDA PARTE.- Comparecen por una parte, El BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA, debidamente representado por la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, tal como lo justifica con Nombramiento que se adjunta al protocolo como documento habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad, parte a la que en adelante se la denominará "EL BANCO O EL ACREEDOR"; y por otra parte, los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, casados entre sí; a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán "**LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en ésta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR** sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, que se describe: PRIMERA PARTE: **COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte a **COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada en éste contrato por el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las

copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, a quien en adelante se le podrá designar como " LA VENDEDORA "; por otra parte, comparece los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí; a quienes en adelante se los podrá designar como "LOS COMPRADORES". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.**- a) La Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A., es propietaria de un lote de terreno ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Doscientos cuarenta y ocho metros (sentido curvilínea) calle pública a las Chacras (antiguo camino); POR ATRÁS: Con ochenta y ocho metros más ángulo de ciento dieciocho grados con ochenta y dos metros más ángulo de doscientos treinta y tres grados, con sesenta y tres metros cincuenta centímetros con propiedad particular; POR EL COSTADO DERECHO: Con ciento trece metros y propiedad particular; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Setenta y tres metros y paso lateral de Manta (derecho de vía). Con un área total de veinticuatro mil cuatrocientos noventa y tres metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. Lote de terreno que lo adquirió la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A., mediante escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día cuatro de septiembre del año dos mil siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día veintisiete de septiembre del año dos mil siete, por compra al señor Ingeniero Carlos Dionisio Sáenz Baque y su cónyuge señora Maruja María Canalata Ibarra, y a la vez Hipoteca a los mismos vendedores. Con fecha once de octubre del año dos mil ocho, se encuentra inscrita la escritura pública de Cancelación de Hipoteca Abierta y Levantamiento de la Prohibición de Enajenar, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día cuatro de enero del dos mil ocho. b) Con fecha catorce de julio del dos mil ocho, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, bajo el número ochocientos treinta



Ab. Cely Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cantón Encarnada  
Manta - Ecuador

y siete, la Escritura Pública de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta, el día tres de de julio del año dos mil ocho, en la que la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., representada por el señor Samir Ben Abdallah, en su calidad de Gerente General, da en Hipoteca Abierta a favor del Banco Pichincha Compañía Anónima, el bien inmueble descrito en el literal a). c) Mediante Declaratoria otorgada por el señor Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Manta. Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, con fecha treinta y uno de octubre del dos mil ocho, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Condominio "Terrazas del Conde", ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, de propiedad de la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. d) El Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, celebrada el día el seis de noviembre del dos mil ocho, en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día dos de diciembre del dos mil ocho, bajo el número veintinueve. Con fecha dos de diciembre del dos mil ocho, con el número de inscripción treinta y cinco, se encuentra inscrito Constitución de Planos del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE". **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, el inmueble que consiste en la vivienda número **V VEINTE - A**, del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son los siguientes: **Vivienda V VEINTE - A.-** Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: **VIVIENDA V 20-A: PLANTA BAJA.-** Compuesta de Sala - Comedor - Cocina - ½ Baño - Escalera de acceso a la Planta Alta, y con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con la planta alta de la misma vivienda;

Por Abajo, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; Por el Norte, Lindera en 5,10mtrs con la vivienda V 19-A; Por el Sur, Lindera en 7.50mtrs con la vivienda V21-A; Por el Este, Lindera en 3.65mtrs, con patio posterior de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 0.30mtrs, y en ángulo de 90° de 2.85mtrs, con patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; Por el Oeste, Lindera en 3.65mtrs patio frontal (jardín) de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 2.00mtrs) y ángulo de 90° en 2.85mtrs, con patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PLANTA ALTA.-** Compuesta de Dormitorio Máster con Baño Privado, Closet, Terraza, Dormitorio Uno, Dormitorio Dos, con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con cubierta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 6.60mtrs, con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Lindera en 9.00mtrs. con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs, con el vacío del patio posterior de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 0.30mtrs, y con ángulo 90° en 2.85mtrs con el espacio vacío patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 3.65mtrs, con espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda, y en ángulo de 90° con 1.60mtrs espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda y en línea curva con ángulo de 270° con 2.85mtrs con vacío patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PATIO FRONTAL.-** Compuesto de Garaje y Jardín, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 5.00mtrs con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Lindera en 3.00mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 90° con 2.00mtrs, planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 6.50mtrs con la vía principal Tenerife del mismo condominio. **VIVIENDA V 20-A: PATIO POSTERIOR.-** Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con espacio



Por el Sur, Linda en 3.50mtrs con la vivienda V21-A; Por el Este, Linderas en 6.50mtrs con la calle pública; Por el Oeste, Linderas en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda, con ángulo de 90° de 0.30mtrs con planta baja de la misma vivienda y ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda. La vivienda V20-A, tiene un área neta de ciento cuarenta coma cuatro cuatro cero metros cuadrados; con una alícuota de cero coma ocho uno tres por ciento; con un área de terreno de ciento ochenta y tres coma cuatro tres tres metros cuadrados; un área comunal de noventa y uno coma cuatro dos un metros cuadrados; y, un área total de doscientos treinta y uno coma ocho seis un metros cuadrados. **LA VENDEDORA** sin reservarse ningún derecho para sí. La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme, renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- LOS COMPRADORES**, aceptan

la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA.** declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasione la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrán por cuenta de **LOS COMPRADORES.** Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad.- **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** **MARICELA DOLORES VERA CRESPO,** a nombre y representación del **BANCO PICHINCHA C. A.** en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, conforme lo justifica con el nombramiento, que se adjunta como documento habilitante, por una parte a quien se le denomina " **El Banco** " o " **El Acreedor** " ; los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO,** por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí; a quienes en adelante denominaremos "**LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**", proceden a celebrar el contrato hipotecario que se contiene en las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.-** Los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO,** con el expreso consentimiento que ellos manifiestan, hipotecan especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C. A., el inmueble de su propiedad consistente en la vivienda número **V VEINTE - A,** del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia de Manta. Esta propiedad fue adquirida mediante este mismo contrato por compra a la **Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.-** los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO,** con el expreso consentimiento que ellos



*Ms. Eloy Cordero Méndez*  
Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta, Ecuador

manifiestan y declaran expresamente que la hipoteca alcanza la totalidad del inmueble incluyéndose construcciones existentes y futuras, y todos los derechos que le correspondan, los hipotecantes establecen prohibición de enajenar sobre el inmueble que se hipoteca hasta la cancelación de las obligaciones que adquieren, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el **Registro de la Propiedad del Cantón Manta**. El Banco Pichincha C.A., por medio de su representante legal, declara que acepta la hipoteca que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar. **SEGUNDA.-** La hipoteca se constituye en virtud de lo dispuesto en el Título XXXVI incisos tercero y cuarto del Artículo dos mil trescientos quince del Código Civil, para garantizar los créditos y obligaciones que contraigan para con el Banco Pichincha C.A., los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, sea en forma individual o conjuntamente, incluyendo las que tienen contraídas y las que contrajeren con el Banco Pichincha C.A., a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo les hicieren por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias y, en general por cualquier causa o motivo que les obligare para con el Banco. **TERCERA.-** De los préstamos hechos y de los que hiciera los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, lo mismo de las obligaciones cedidas o endosadas al Banco provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como las obligaciones que contrajeren por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y dejará constancia en documentos privados suscritos por el deudor hipotecario, directa o indirectamente, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la deuda bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en la demanda. **CUARTA.-** Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones pasadas, presentes y futuras a los que se refieren las cláusulas precedentes.

contraídas por los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, directa o indirectamente de su responsabilidad personal y solidaria en su caso, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al Banco por cualquier causa o motivo. **QUINTA.-** La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones parciales en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará a los deudores para efectuar otro u otros préstamos o contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula Segunda, siendo facultativo para el Banco conceder o no tales préstamos o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad. **SEXTA.-** Para la fijación de la cuantía de los préstamos u obligaciones conviene también de modo expreso que, en todo caso, será el Banco quien la determine, sin que sea procedente reclamo alguno al respecto. **SEPTIMA.-** El Banco Pichincha C.A., aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubieran contraído los cónyuges señores **RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA Y HILDA ESTHER PARRA CANDO**, podrá exigir en cualquier tiempo, todo lo que estuvieren adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a.-) Si el inmueble que se hipoteca, se vendieren o gravaren, en todo o en parte, sin conocimiento o consentimiento del Banco o se lo embargue por razón de otros créditos u obligaciones contraídas con terceros; b.-) Si los deudores no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones; c.-) Si dejaren de pagarse por dos años o más los impuestos fiscales o municipales que gravaren a la propiedad hipotecada y los impuestos que afecte a los negocios establecidos o que se establecieron en ella; d.-) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que los deudores tuvieron con sus trabajadores y el Seguro Social por concepto de salarios, aportes a los fondos de reserva, etc. e.-) Si requerido la deudora para que presente los comprobantes de los pagos que se indican en los literales c) y d), se negaren a exhibirlos. f.-) Si se destinare los inmuebles a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de estupefacientes, o si siquiere juicio por



Ab. C. C. C. C. C.  
Notaría Pública  
Quinta Encargada  
Maña - Ecuador

cualquiera de estas causas contra los propietarios. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al Banco acreedor para exigir el pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el mismo hiciera en la demanda. **OCTAVA.-** Los linderos del inmueble que se hipoteca a favor del Banco Pichincha C.A., según consta del título de adquisición son los siguientes: **VIVIENDA V 20-A: PLANTA BAJA.-** Compuesta de Sala – Comedor – Cocina – ½ Baño – Escalera de acceso a la Planta Alta, y con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba,** Lindera con la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo,** Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte,** Lindera en 5,10mtrs con la vivienda V 19-A; **Por el Sur,** Lindera en 7.50mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este,** Lindera en 3.65mtrs, con patio posterior de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 0.30mtrs, y en ángulo de 90° de 2.85mtrs, con patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; **Por el Oeste,** Lindera en 3.65mtrs patio frontal (jardín) de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 2.00mtrs) y ángulo de 90° en 2.85mtrs, con patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PLANTA ALTA.-** Compuesta de Dormitorio Máster con Baño Privado, Closet, Terraza, Dormitorio Uno, Dormitorio Dos, con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba,** Lindera con cubierta de la misma vivienda; **Por Abajo,** Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; **Por el Norte,** Lindera en 6.60mtrs, con la vivienda V19-A; **Por el Sur,** Lindera en 9.00mtrs, con la vivienda V21-A; **Por el Este,** Lindera en 3.65mtrs, con el vacío del patio posterior de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 0.30mtrs, y con ángulo 90° en 2.85mtrs con el espacio vacío patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; **Por el Oeste,** Lindera en 3.65mtrs, con espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda, y en ángulo de 90° con 1.60mtrs espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda y en línea curva con ángulo de 270° con 2.85mtrs con vacío patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PATIO FRONTAL.-** Compuesto de Garaje y Jardín, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba,**

Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 5.00mtrs con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Lindera en 3.00mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 90° con 2.00mtrs, planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 6.50mtrs con la vía principal Tenerife del mismo condominio.

**VIVIENDA V 20-A: PATIO POSTERIOR.-** Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con espacio aéreo de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 3.90mtrs con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Linda en 3.50mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 6.50mtrs con la calle pública; **Por el Oeste**, Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda, con ángulo de 90° de 0.30mtrs con planta baja de la misma vivienda y ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda. La vivienda V20-A, tiene un área neta de ciento cuarenta coma cuatro cuatro cero metros cuadrados; con una alícuota de cero coma ocho uno tres por ciento; con un área de terreno de ciento ochenta y tres coma cuatro tres tres metros cuadrados; un área comunal de noventa y uno coma cuatro dos un metros cuadrados; y, un área total de doscientos treinta y uno coma ocho seis un metros cuadrados.- **DESCRIPCION DEL BIEN.-** Condominio Terrazas del Conde.

Según consta en el avalúo tiene las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA V 20-A: PLANTA BAJA.-** Compuesta de Sala – Comedor – Cocina – ½ Baño – Escalera de acceso a la Planta Alta, y con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 5,10mtrs con la vivienda V 19-A; **Por el Sur**, Lindera en 7.50mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs, con patio posterior de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 0.30mtrs, y en ángulo de 90° de 2.85mtrs, con patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 3.65mtrs patio frontal (jardín) de la misma vivienda, en ángulo de 270° de



*Q. Eusebio Cordero Martínez*  
Notario Público Cuarta Escribanía  
Manta - Ecuador

2.00mtrs) y ángulo de 90° en 2.85mtrs, con patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PLANTA ALTA.**- Compuesta de Dormitorio Máster con Baño Privado, Closet, Terraza, Dormitorio Uno, Dormitorio Dos, con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con cubierta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 6.60mtrs, con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Lindera en 9.00mtrs, con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs, con el vacío del patio posterior de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 0.30mtrs, y con ángulo 90° en 2.85mtrs con el espacio vacío patio posterior (lavandería) de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 3.65mtrs, con espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda, y en ángulo de 90° con 1.60mtrs espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda y en línea curva con ángulo de 270° con 2.85mtrs con vacío patio frontal (garaje) de la misma vivienda. **VIVIENDA V 20-A: PATIO FRONTAL.**- Compuesto de Garaje y Jardín, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 5.00mtrs con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Lindera en 3.00mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 90° con 2.00mtrs, planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda; **Por el Oeste**, Lindera en 6.50mtrs con la vía principal Tenerife del mismo condominio. **VIVIENDA V 20-A: PATIO POSTERIOR.**- Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**, Lindera con espacio aéreo de la misma vivienda; **Por Abajo**, Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda; **Por el Norte**, Lindera en 3.90mtrs con la vivienda V19-A; **Por el Sur**, Linda en 3.50mtrs con la vivienda V21-A; **Por el Este**, Lindera en 6.50mtrs con la calle pública; **Por el Oeste**, Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda, con ángulo de 90° de 0.30mtrs con planta baja de la misma vivienda y ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda. La vivienda V20-

A, tiene un área neta de ciento cuarenta coma cuatro cuatro cero metros cuadrados; con una alícuota de cero coma ocho uno tres por ciento; con un área de terreno de ciento ochenta y tres coma cuatro tres tres metros cuadrados; un área comunal de noventa y uno coma cuatro dos un metros cuadrados; y, un área total de doscientos treinta y uno coma ocho seis un metros cuadrados.- Los linderos que se fijan son los más generales y es entendido que si alguna parte del inmueble no estuviera comprendida en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de los contratantes que el gravamen comprenderá a la totalidad del inmueble y alcance a todos los aumentos y mejoras que se hubieren hecho y se hicieren en lo sucesivo. **NOVENA.-** El inmueble que se hipoteca por este contrato, según lo comprueba el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega se halla libre de todo gravamen. **DECIMA.-** Los contratantes para todos los efectos que se deriven del presente contrato, fijan su domicilio en la ciudad de Manta, y para el caso de Juicio se someten a los Jueces competentes de la misma ciudad. **DECIMA PRIMERA.-** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes, expresamente convienen que en caso de mora en el pago de las obligaciones que el Banco pueda debitar los valores necesarios de sus cuentas corrientes o de ahorros, así como para disponer de cualquier valor que existiere en el Banco a su nombre, para abonarse o pagar a las obligaciones vencidas esto lo hará sin necesidad de previo aviso. **DECIMA SEGUNDA.-** Los mutuarios se obligan a contratar el Seguro contra incendios y otros riesgos a juicio del Banco, sobre el inmueble hipotecado, en caso de no hacerlo facultan al Banco mutuante para que éste a su arbitrio contrate dicho seguro y se obligan a pagar al Banco Pichincha C.A. los valores que erogare en razón de dicho contrato, prima o renovación del seguro con más intereses calculados a la tasa de libre contratación establecida para el Banco a partir de la fecha en que el Banco hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa Póliza de Seguro. Si el Banco no emita a la orden del Banco mutuante, y en caso siniestro, para que abone directamente el valor que perciba el crédito concedido por esta escritura. Si el Banco por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultades en el cobro de la Póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello,



Ab. Elsy Cedeno Alencázar  
Nota Pública Encargada  
Manta - Ecuador

siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de los hipotecantes. **DECIMA TERCERA.-** Todos los gastos e impuestos que demande la celebración del presente contrato y los de cancelación de la hipoteca cuando llegue el caso, son de cuenta de los hipotecantes, como lo serán los que ocasionen por los diversos contratos que se otorguen amparados por la hipoteca constituida por ésta escritura. Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matricula número : trece - mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Foro de Abogados. para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-** *g*



MARICELA VERA CRESPO  
Gte. Bco. Pichincha C. A. Suc. Manta

SAMIR BEN ABDALLAH  
Grte. Gnal. CONSTRUVIVIENDAS S. A.

RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA  
C. C. # 060121563-5

HILBA ESTHER PARRA CANDO  
C. C. # 060122809-1

LA NOTARIA (E).- *jos - - - - -*


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. **060121563-5**


 APELLIDOS Y NOMBRES  
**OÑA MENDOZA RODRIGO ENRIQUE**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**CHIMBORAZO RIOBAMBA LIZARZABURU**

FECHA DE NACIMIENTO **1957-06-08**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **M**  
 ESTADO CIVIL **Casado**  
**HILDA PARRA CANDO**



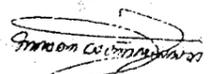
INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ODONTOLOGO**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **OÑA SEGUNDO CESAREO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **MENDOZA LUCINDA**

LUGAR Y FECHA DE EXFEDICIÓN  
**RIOBAMBA 2011-10-13**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2021-10-13**

DIRECTOR GENERAL      FIRMADA DEL CEDULADO

**V4443V4442**  
  
 000485158


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. **060122309-1**


 APELLIDOS Y NOMBRES  
**PARRA CANDO HILDA ESTHER**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**CHIMBORAZO RIOBAMBA LIZARZABURU**

FECHA DE NACIMIENTO **1957-07-08**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **F**  
 ESTADO CIVIL **Casada**  
**RODRIGO OÑA**



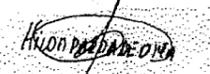
INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **CONTADOR**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **PARRA JOSE**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **CANDO BEATRIZ**

LUGAR Y FECHA DE EXFEDICIÓN  
**RIOBAMBA 2012-02-09**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2022-02-09**

DIRECTOR GENERAL      FIRMADA DEL CEDULADO

**E1533V2222**  
  
 000586073


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
**CONSEJO NACIONAL ELECTORAL**  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

**256-0024**      **0601215635**  
 NÚMERO      CÉDULA

**OÑA MENDOZA RODRIGO ENRIQUE**

**CHIMBORAZO**      **RIOBAMBA**  
 PROVINCIA      CANTÓN  
**VELASCO**      **ZONA**  
 PARROQUIA



F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
**CONSEJO NACIONAL ELECTORAL**  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

**041-0026**      **0601228091**  
 NÚMERO      CÉDULA

**PARRA CANDO HILDA ESTHER**

**CHIMBORAZO**      **RIOBAMBA**  
 PROVINCIA      CANTÓN  
**MALDONADO**      **ZONA**  
 PARROQUIA



F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA


  
**Ab. Elsy Cedeño Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel.: 2611-479 / 2611-477

# TITULO DE CREDITO No. 000078041

7/26/2012 3:57

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-21-44-02-021	183,43	43400,00	26595	78041
VENDEDOR						
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES			
	CA INVERSIONES CONSTRUVIDAS S.A.	C.TERRAZAS DEL CONDE VIV.20-A	CONCEPTO	VALOR		
	ADQUIRIENTE		GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	Impuesto Principal Compra-Venta	403,76		
0601215635	ONA MENDOZA RODRIGO ENRIQUE	SIN	TOTAL A PAGAR	404,76		
			VALOR PAGADO	404,76		
			SALDO	0,00		

EMISION: 7/26/2012 3:57 DAMIAN MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELLADO  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y  
ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HABITACIONAL  
"TERRAZAS DEL CONDE"

CAPITULO I  
DEL CONDOMINIO

Artículo 1.- El Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" denominación dada por los promotores INVERSIONES CONSTRUUVIENDAS, un Condominio sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según declaratoria Municipal constante en la Escritura Pública autorizada por el Notario \_\_\_\_\_ del cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Manta el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, la cual ha sido ratificada por los referidos Copropietarios.

El Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", está ubicado en el sector avenida Circunvalación Trazo I, ubicado en el sector de San Carlos, del Cantón Manta, lugar que se fija como domicilio de dicho conjunto.

Artículo 2.- El Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" consta de 119 Viviendas y un Local comercial con departamento en la segunda planta.

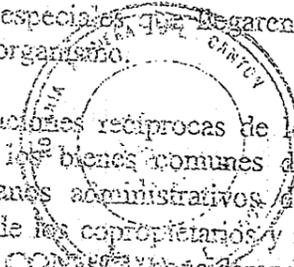
Artículo 3.- Este Condominio tiene un área de terreno de 22.553.65 m<sup>2</sup>, Lotes urbanizables de 11.313.17 m<sup>2</sup>, total áreas verdes 4.475.95, Aceras y vías 6.764.53, Construcción de Vivienda por cada vivienda de 91.35 m<sup>2</sup>. Local comercial 70.18 m<sup>2</sup> y departamento 87.46 m<sup>2</sup>

CAPITULO II  
OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APPLICABLES, AMBITO DE  
APLICACION

Artículo 4.- Este reglamento es obligatorio para todos los Copropietarios, arrendatarios, administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE"; así como para los usuarios del mismo en la parte que les compete. Todos y cada uno de los copropietarios, arrendatarios, Administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", así como los usuarios del mismo en la parte que le compete residentes, están en la obligación de conocer este reglamento por lo tanto su cumplimiento o inobservancia no excusa persona alguna.

Artículo 5.- Es todo lo que no estuviere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley, Reglamento y Ordenanza de Propiedad Horizontal, y Art. 915 del código Civil y en su falta las normas previstas en los reglamentos especiales. Regaren a expedir por parte de la Asamblea de Copropietarios, que es el máximo organismo.

Artículo 6.- El presente Reglamento establece los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios y las normas de administración, y conservación de los bienes comunes del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", facultades de los órganos administrativos del mismo, y en general, todas las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" considerando como un organismo que persigue proporcionar al copropietario un espacio orgánico, cuyo



Ab. Ceferino Menéndez  
Notario Público  
Cuarto Encargado  
Mantiva

funcionamiento se complementa racionalmente, conforme al plan preestablecido por el promotor.

### CAPITULO III BIENES COMUNES

Artículo 7.- Se reputan bienes comunes del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", los determinados en la escritura de constitución de régimen de Propiedad Horizontal del mismo.

Artículo 8.- Los bienes comunes se clasifican en:

- a) Bienes comunes generales: que son para todos los propietarios del Condominio de Terrazas del Conde,

Bienes comunes generales son los dominios indivisibles necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio y permite a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble particular.

En esta calificación se encuentra por ejemplo: el terreno en que se ha constituido del Condominio, las vías (aceras, calzada), áreas recreativas y comunales, instalaciones eléctricas, la acometida de agua potable incluida la tubería que va desde el condominio a la conexión del tubo madre de San Juan, que también de de propiedad del condominio, la fachada de las viviendas como fachadas de las áreas comunales, etc.; y en general todos los bienes generales que se comprenden en la definición de los mismos que ha dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

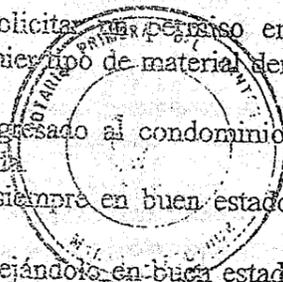
Artículo 13.- DERECHOS: Cada copropietario exclusivo de un predio construido con vivienda, tiene derecho

- a) Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
- b) Gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.
- c) Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el predio con la vivienda, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son anexo a su propiedad exclusiva.
- d) Hacer toda clase de reparaciones o mejorar al interior de su vivienda, con condición de que no afecte en nada las áreas comunales del condominio o a otra propiedad exclusiva o atente con la comodidad de los demás copropietarios.
- e) Concurrir con voz y voto a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del Condominio de acuerdo al presente reglamento.
- f) Instalación de cable para la televisión o cables de teléfono que podrán ser instalados solo por la tubería para ser trasladados a su respectiva vivienda.
- g) Colocar protectores o rejas solo y únicamente en la parte interna de la vivienda.

Artículo 14.- OBLIGACIONES: Cada Copropietario exclusivo de un predio con vivienda ya establecida, tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
- b) Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alicuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración, conservación y reparación, que mediante planillas debidamente detalladas les entregará mensualmente el Administrador del Condominio Terrazas del Conde.
- c) Estar al día con la alicuota o pago de administración para poder ingresar al condominio con sus muebles y enseres, de la misma manera tendrán que presentar su recibo de pago en caso de sacar los muebles y enseres del condominio.
- d) Estar al día en todas sus obligaciones económicas para con la administración del Condominio antes de enajenar o gravar su propiedad.
- e) Contribuir con los gastos comunes que extraordinariamente se acuerde en la asamblea como también contribuir en el fondo de reserva para el debido mantenimiento del condominio.
- f) En caso de mora por incumplimiento de sus contribuciones se cobrará un interés de acuerdo a la tasa de interés bancario según las tasas de interés vigente, dispuesto por la Ley.
- g) Pagar o satisfactoriamente cualquier valor que por concepto de multas le impusiere la Asamblea de Copropietarios.
- h) Cubrir oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su vivienda departamento o que gravan todo el condominio de Terrazas del Conde.
- i) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o concurrir en sus acciones y/o omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la moral o las buenas costumbres o que atente contra la seguridad y solidez del conjunto.

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



- cc) La basura solo se sacara en las horas de la mañana, y se dejará solo en los sitios específicos para depositarlas es necesario aprender a reciclar, se darán colores específicos para el depósito de basura.
- dd) Usar los parqueaderos de visitas para sus invitados, con el fin de no colapsar las vías del condominio.
- ee) Los daños y normas que generen las personas visitantes serán de responsabilidad del copropietario del condominio
- ff) Hacer uso de la citofonia para autorizar la entrada de amigos, familiares y visitantes.
- gg) Respetar las normas de transito dentro del condominio.
- hh) Utilizar los parqueaderos de las viviendas para uso exclusivo de sus vehículos.

**Artículo 15.- PROHIBICIONES:** Queda prohibido a los copropietarios de los predios del Condominio Terrazas del Conde:

- a) Realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes, aún cuando se redunden en beneficio o interés de todos sin que antes exista autorización expresa de la Asamblea. Si obtuviera autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios del condominio a ser prorrateada de su respectiva cuota.
- b) Destinar las viviendas, a otros fines que los permitidos, a la buena costumbre, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores, etc.
- c) Queda rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio.
- d) Establecer en su propiedad salones, discotecas, oficinas o consultorios, tiendas de ningún índole, cybers o dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
- e) Tener en su inmueble animales que puedan ser peligrosos o molestos para los ocupantes del Condominio o para el público en general.
- f) Los animales no podrán salir a las áreas del condominio Terrazas del Conde para hacer sus necesidades en ellas, de lo contrario incurrirán en multas que impondrá la Asamblea del condominio, los animales que circulen en el condominio no podrán estar sin una persona responsable y en caso de que dichos animales agredieran a las personas que circulan por el condominio tendrán la obligación de sacarlos del condominio en un tiempo máximo de 12 horas.
- g) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturba a los demás copropietarios en el uso quieto y pacífico en sus respectivas propiedades.
- h) Hacer uso de los bienes comunes en del Condominio, para fines diversos de aquellos que estén destinados.
- i) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libres de los bienes comunes, así también como ocuparlos con objeto de cualquier naturaleza.
- j) Efectuar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del Condominio.
- k) Instalar amplificadores de sonido que causen molestias a los demás ocupantes del Condominio.
- l) Colocar antenas aéreas de televisión, radios, que dañen la armonía del conjunto.
- m) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Condominio sin la correspondiente aprobación de la Asamblea.
- n) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Condominio ropa, alfombras, etc, o sacar el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
- o) Utilizar el portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de carácter doméstico o personal.
- p) En general todo aquello que se encuentra prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.

- q) Se prohíbe dejar cualquier tipo de escombros o basura de obra, o cualquier tipo de material en las aceras, vías, jardines, garajes o áreas comunales.
- r) Para las reformas hechas por cada vivienda, se prohíbe dejar cualquier material de construcción en las vías, aceras, jardines, garajes o áreas comunales.
- s) Es prohibido rotundamente hacer cualquier reforma que conlleve a la construcción de losa o modificación de la estructura de la casa.
- t) No se puede hacer ningún tipo de balcones o elevaciones en fachadas frontal, posterior o lateral de las viviendas.
- u) No se pueden hacer ningún cambio en ventanearía o puertas que pertenezcan a fachadas principal.
- v) Cualquier daño que incurran por reuniones en el club o salón comunal, tendrá que ser reparado por cuenta de la persona responsable de la reunión.
- w) Los aires acondicionados no podrán colocarse al frente de las viviendas.
- x) Los jardines o parqueaderos de cada vivienda tendrán que mantenerse siempre como áreas verdes de la misma vivienda, sin poder encementar o colocar cualquier tipo de cerramiento (ladrillos, bloques, rejas, cañas, maderas, tabos, etc) o división entre viviendas o aceras.
- y) No ingerir bebidas alcohólicas ni comida en el área de la piscina, ni utilizar artículos de vidrio en estas mismas áreas.
- z) Los juegos infantiles son de uso exclusivo de menores de edad.
- aa) El exceso de velocidad.
- bb) Pitar dentro del condominio.
- cc) No dejar el vehículo en las vías del condominio.

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

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa: deberá ser oído el copropietario al cual se le impone la multa, previa citación personal por el Administrador o Directorio.

La multa en cuestión será impuesta por la mayoría de votos de los copropietarios presentes en la Asamblea que ordene la imposición de la expresada multa que será inapelable, tal sanción será aplicable a partir del día de la respectiva sanción, cualquier copropietario podrá denunciar el incumplimiento a la infracción a que se refiere este artículo, al igual que el Administrador.

El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de Reserva del Condominio.

## CAPITULO V CUADRO DE ALICUOTAS O CUOTAS Y VOTOS

Artículo 17.- Las alicuotas o porcentajes para el cálculo de las expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de Asamblea de acuerdo con el número de viviendas que posee y cuyo detalle se anexa como cuadro único.



**CAPITULO VI**  
**DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Condominio.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.
- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Condominio. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.  
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Condominio.
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Condominio y sus copropietarios.
- k) Revisar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

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

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

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

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contravenciones a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

- a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
- b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- c) La construcción de toda obra, o que produzca aumentos en sentido lateral, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Condominio y previo el respectivo permiso municipal, sin perjudicar las fachadas frontal o posterior.
- d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Condominio, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Condominio; y cualquier otro caso establecido por la Ley a los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Condominio, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurran, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieran asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurran a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Condominio Habitacional, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.

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

## CAPITULO VI DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

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

### EL DIRECTORIO

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

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
- c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.
- e) Dar a conocer a las personas e instituciones que les incumba el cambio del propietario y destino comercial originalmente atribuido a los inmuebles por el promotor.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador cuando lo amerite su cuantía.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios y en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a las ordinarias de la Administración del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", Ejercer con delegación de la Asamblea los contratos de compra de bienes, materiales, equipos, etc., que fueren celebrados por el Administrador y que excediesen del 50% del Presupuesto Mensual cuando no estuvieren previsto al presupuesto anual y no fueren indispensables urgentemente para la seguridad y funcionamiento cabal de la copropiedad.
- h) Autorizar la venta de los bienes muebles que se tengan en Copropiedad Horizontal y que por su estado no cumplan con la finalidad para lo cual fueron adquiridos o fuera menester su reposición.

- i) Intervenir por los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la intervención del Administrador, tratar de darle soluciones conforme a las normas de equidad y justicia.
- j) Planificar y ordenar toda clase de campaña promocional y publicitaria dirigida a lograr mayor éxito de la copropiedad.
- k) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Condominio, en ocasiones especiales.
- l) Planificar y ordenar la decoración especial que se realizaren y determinar el horario de apertura, cierres e iluminación de las distintas dependencias del Condominio Habitacional y los días de servicio al público.
- m) Delegar parte de sus atribuciones al Administrador para el cumplimiento de un cometido.
- n) Imponer a los copropietarios o tenedores de los locales a cualquier título las sanciones previstas en este reglamento.
- o) Todas las demás que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de conformidad con este reglamento lo que expidiere la asamblea.
- p) Hacer cumplir el pago de las aportaciones en la oficina del Administrador.
- q) Exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento y de las disciplinas que tengan que ver con las disposiciones que se emitieren para la correcta administración, conservación y mantenimiento del Condominio demandando cortésmente a quien le corresponda la adecuada atención a sus solicitudes.

#### DEL SECRETARIO

Artículo 33.- El secretario deberá reunir los mismos requisitos del Presidente de la Asamblea. Durará un año en sus funciones, pero podrá ser indefinidamente reelegido, y su actuación será gratuita. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará un ad-Doc que designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo, se nombrará a otro copropietario para que determine el período.

Artículo 34.- Sus atribuciones y deberes son:

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

#### DEL ADMINISTRADOR

Artículo 35.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", en cuanto se refiere el régimen de la Propiedad Horizontal del mismo, y especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y los reglamentos.



- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación hacer realizar las reparaciones que fueren menester; responderá hasta la culpa levísima.
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y del Directorio.
- d) Depositar los fondos de este del Condominio en un banco que indique la asamblea.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.
- g) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.
- h) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "Copropietarios del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE".
- i) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la Ley en los Reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo previa aprobación del Directorio.
- k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
- l) Llevar libros de inventario, los demás libros de contabilidad y un libro en que estén registrados a todos los copropietarios del Condominio, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los inmuebles.
- m) Cumplir las otras funciones que le establezcan el Directorio de la Asamblea.

Artículo 36.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

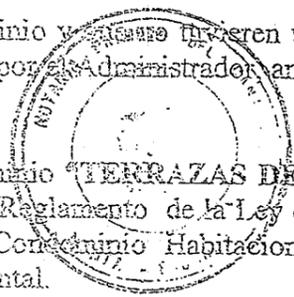
Artículo 37.- El Administrador deberá informar en la inmediata sesión de la asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios.

#### CAPITULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38.- Los casos relacionados con el régimen de este Condominio y que no fueren un procedimiento determinado, se los tramitarán en juicio verbal sumario por el Administrador, ante uno de los Jueces provinciales con sede en Manta.

Artículo 39.- El régimen de la Propiedad Horizontal, para el Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de copropietarios del Condominio Habitacional "TERRAZAS DEL CONDE" y por Ordenanzas de Propiedad Horizontal.

Artículo 40.- Los propietarios de los inmuebles, o sus arrendatarios y toda persona (empleados de los ocupantes, clientes, visitantes) que usen el Condominio de cualquier manera, estarán



Ab. Eliseo Mena Enríquez  
Notario Público Manta Ecuador

sujetos al régimen de propiedad horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 41.- Ningún copropietario podrá negarse al pago de gastos, multas, daños, perjuicio, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial de los bienes comunes.

Artículo 42.- Para el caso en que se requiera la unanimidad de todos los copropietarios del Condominio, también se tomarán en cuenta los votos de aquellos aunque estén suspendidos del derecho de voz y voto.

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

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

#### DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

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

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

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

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

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

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del condominio, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.

2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.
3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta.
4. La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales de los intereses respectivos a juicios de la asamblea.

Artículo 50.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas:

1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador; cuando exceda de los cinco meses de mora será pasado a órdenes de la asamblea o se llevara a los tribunales respectivos, pagando todas las costas o gastos que con lleve la recaudación del dinero.

#### CAPITULO VIII EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 51.- El régimen de la propiedad horizontal, para el Condominio "TERRAZAS DEL CONDOE" se podrá extinguir en los siguientes casos:

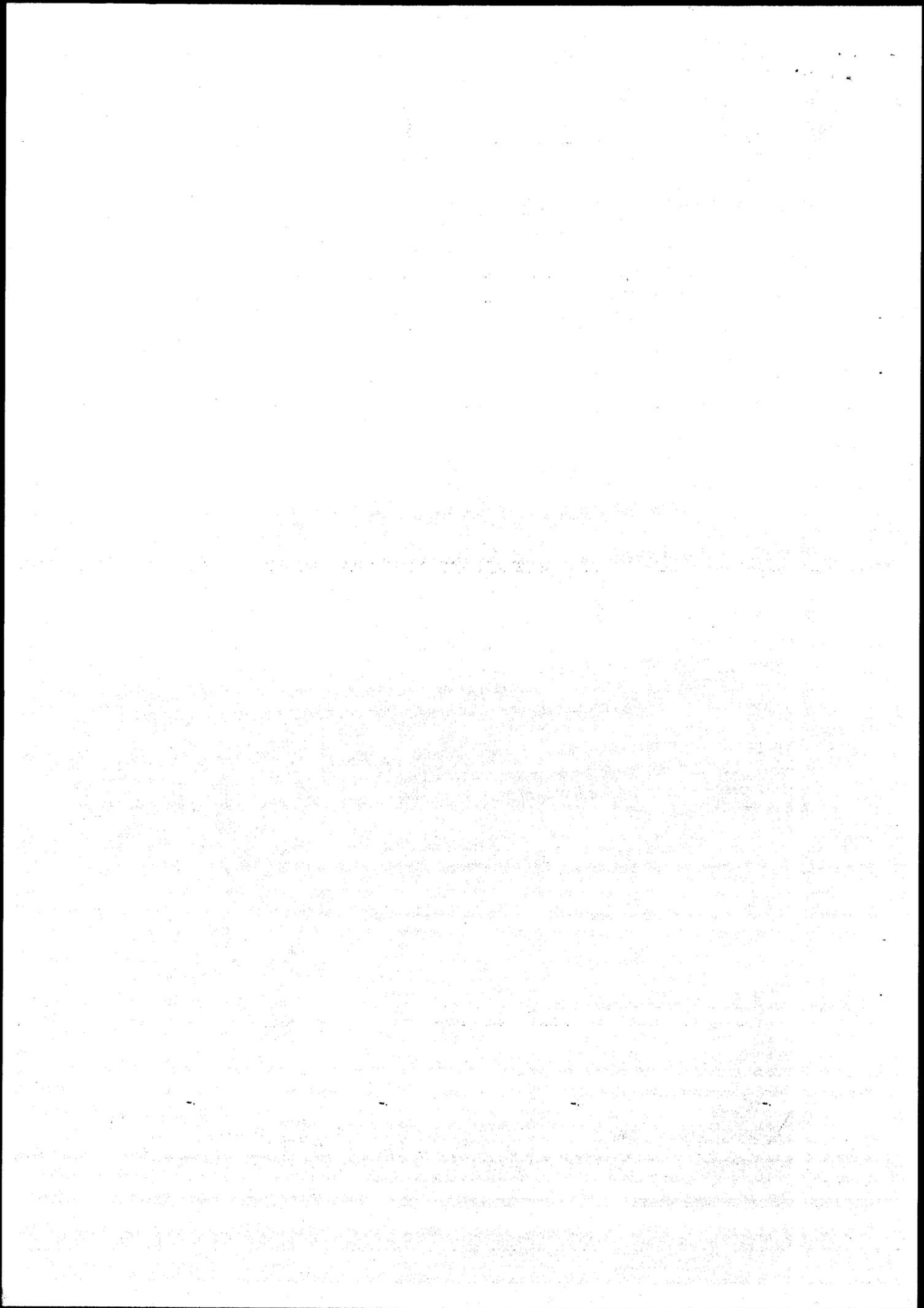
- a) Por destrucción total del Condominio Habitacional.
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del Condominio.
- c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este Condominio

Artículo 52.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Condominio será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Condominio.

RME  
C.E. MASS.



9  
Ab. Elsy Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 136000980001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2611-479 / 2611-477

# TITULO DE CREDITO No. 000078040

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-21-44-02-021	183,43	43400,00	26594	78040

7/26/2012 3:56

VENDEDOR		DIRECCION		ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO		
	CIAS INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A.		C. TERRAZAS DEL CONDE VIV/20-A	Impuesto principal		434,00
	ADQUIRENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		130,20
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		DIRECCION	TOTAL A PAGAR		564,20
09601215635	ONIA MENDOZA RODRIGO ENRIQUE	SIN		VALOR PAGADO		564,20
				SALDO		0,00

EMISION: 7/26/2012 3:56 DAMIAN MACIAS  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*Handwritten signature and stamp*



*Ab. Elyse Cedeño Menéndez*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



1214402021.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS: 9991893

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA  
USD: 1,00

9991893

No. Electrónico: 3413

Fecha: 17 de julio de 2012

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

El Predio de la Clave: 1-21-44-02-021

Ubicado en: C.TERRAZAS DEL CONDE VIV.20-A(

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	140,44	M2
Área Comunal:	91,42	M2
Área Terreno:	183,43	M2

2007.  
300.31

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2911,92
CONSTRUCCIÓN:	40488,08
	<u>43400,00</u>



Son: CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DÓLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

43400  
13020  
30420  
40498  
95918

Impreso por: DELY CHAVEZ 17/07/2012 12:59:51



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1,00

009991450

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANOS \_\_\_\_\_  
pertenece a \_\_\_\_\_ SOLAR Y CONSTRUCCION \_\_\_\_\_  
ubicada \_\_\_\_\_ CIA. INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. \_\_\_\_\_  
cuyo \_\_\_\_\_ C. TERRAZAS DEL CONDE VIV. 20-A \_\_\_\_\_  
AVALÚO COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA \_\_\_\_\_ asciende a la cantidad  
de \$43400.00 CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES \_\_\_\_\_  
CERTIFICADO OTORGADO PARA COMPRAVENTA \_\_\_\_\_

26 JULIO 2012  
Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

*[Firma]*  
Elyse Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

*[Firma]*  
Director Financiero Municipal





**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

**102**

RUC: 1360020070001

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

**COMPROBANTE DE PAGO**

Nº 220882

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

Ci/RUC: 1391745621001

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: CIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

DIRECCIÓN : C. TERRAZAS DEL CONDE VIV. 20-A

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

A. DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 220247

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 09/08/2012 11:04:32

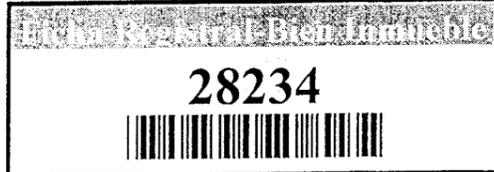


DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.00</b>

VALIDO HASTA: Miércoles, 07 de Noviembre de 2012  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

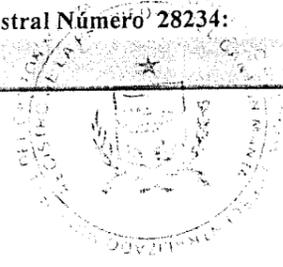
**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número' 28234:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de mayo de 2011*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA V 20- A DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE.-Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: VIVIENDA V 20-A. Planta Baja.- Compuesta Sala- Comedor- Cocina- ½ baño- escalera de acceso a la planta alta y con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con la planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda. POR EL NORTE. Lindera en 5,10mtrs con la Vivienda V19-A. POR EL SUR: Lindera en 7.50 mtrs con la vivienda V21-A. POR EL ESTE. Lindera en 3.65mtrs con patio posterior de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 0.30mtrs y en ángulo de 90° de 2.85mtrs, con patio posterior (lavandería) de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera en 3.65mtrs patio frontal (jardín) de la misma vivienda, en ángulo de 270° de 2.00mtrs) y ángulo de 90° en 2.85mtrs, con patio frontal (garaje) de la misma vivienda. VIVIENDA V 20-A: Planta Alta.- Compuesta de dormitorio Master con baño privado, closet, terraza, dormitorio 1, dormitorio 2, con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA. Lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO: lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera en 6.60mtrs con la vivienda V19-A. POR EL SUR: Lindera en 9.00mtrs con la vivienda V21-A. POR EL ESTE: Lindera con 3.65mtrs, con el vacío del patio posterior de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 0.30mtrs, y con ángulo 90° en 2.85mtrs con el espacio vacío patio posterior (lavandería) de la misma vivienda. POR EL OESTE. Lindera en 3.65mtrs, con espacio vacío patio frontal (Jardín) de la misma vivienda, y en ángulo de 90° con 1.60mtrs con espacio vacío patio frontal (jardín) de la misma vivienda y en línea curva con ángulo de 270° con 2.85mtrs con vacío patio frontal (Garaje) de la misma Vivienda. VIVIENDA V 20-A: Patio Frontal.- Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las Siguietes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la Planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación de la misma Vivienda. POR EL NORTE: Lindera en 5.00mtrs con la Vivienda V19-A. POR EL SUR. Lindera en 3.00mtrs

A. E. De Cordero Menéndez  
Notaria Pública Cantón Esmeraldas  
Manta Ecuador

con la Vivienda V21-A. POR EL ESTE: Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 90° con 2.00mtrs, planta baja de la misma vivienda y en ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera en 6.50mtrs con la vía principal Tenerife del mismo condominio. Vivienda V20- A: Patio Posterior: Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera en 3.90mtrs con la vivienda V19-A. POR EL SUR: Linda en 3.50mtrs con la Vivienda V21-A. POR EL ESTE: lindera en 6.50mtrs con la calle publica. POR EL OESTE: Lindera en 3.65mtrs planta baja de la misma vivienda, con ángulo de 90° de 0.30mtrs con planta baja de la misma vivienda y ángulo de 270° en 2.85mtrs planta baja de la misma vivienda. La Vivienda V20-A, tiene un área neta (m2): 140,440 Alícuota: 0,813% Área de Terreno (m2): 183,433 Área Comunal (m2): 91,421 Área Total (m2): 231,861. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE E N C U E N T R A L I B R E D E G R A V A M E N .

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.096 23/04/2001	9.642
Compra Venta	Compraventa	2.340 27/09/2007	31.716
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	837 14/07/2008	11.079
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	29 02/12/2008	1.242
Planos	Planos	35 02/12/2008	419
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abi	617 13/05/2011	10.295

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : lunes, 23 de abril de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 9.642 - Folio Final: 9.650

Número de Inscripción: 1.096 Número de Repertorio: 1.941

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de diciembre de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un lote de terreno ubicado a un lado de la antigua Vía que conduce a las Chacras, de la Parroquia Manta, Cantón

M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02074669	Saenz Baque Carlos Dionisio	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00390318	Delgado Lopez Guillermo Augusto	Casado	Manta
Vendedor	13-00866165	Delgado Lopez Maria Eva	Soltero	Manta
Vendedor	13-02322761	Lopez Palma Esther Matilde	Casado	Manta



*[Handwritten signature]*



2 / 2 Compraventa

Inscrito el : **jueves, 27 de septiembre de 2007**  
Tomo: **1** Folio Inicial: **31.716** - Folio Final: **31.727**  
Número de Inscripción: **2.340** Número de Repertorio: **4.728**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
Nombre del Cantón: **Manta**  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 04 de septiembre de 2007**  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa e Hipoteca Abierta - Prohibición Voluntaria de Enajenar. El inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (la Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con fecha 27 de Septiembre del 2.007 bajo el N. 1100 el predio descrito tiene inscrito Hipoteca Abierta - Prohibición de Enajenar a favor de los Cónyuges. Carlos Dionisio Sáenz Baque y Sra. Maruja Marly Cunalata Ibarra. Con fecha 11 de Enero del 2.008 bajo el N. 41 se encuentra inscrita la cancelación de Hipoteca Abierta y levantamiento de la prohibición de Enajenar, autorizada el 4 de Enero del 2.008 ante la Notaría Primera Encargada de Manta en la que **cancelan la Hipoteca inscrita el 27 de Septiembre del 2.007.**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta
Vendedor	08-00580565	Cunalata Ibarra Maruja Marly	Casado	Manta
Vendedor	13-02074669	Saenz Baque Carlos Dionisio	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1096	23-abr-2001	9642	9650

3 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el : **lunes, 14 de julio de 2008**  
Tomo: **1** Folio Inicial: **11.079** - Folio Final: **11.091**  
Número de Inscripción: **837** Número de Repertorio: **3.654**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
Nombre del Cantón: **Manta**  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 03 de julio de 2008**  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar. En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante. Y la COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS, esta representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en calidad de GERENTE

**G E N E R A L**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreditado Hipotecario	80-000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra	2340	27-sep-2007	31716	31727

Ab. Elsy Celedón Mante  
Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



4 / 1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 02 de diciembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.242 - Folio Final: 1.450

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 6.875

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante, para AUTORIZAR al Representante Legal de la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., señor SAMIR BEN ABDALLAH para que realice escritura publica de Declaratoria de Propiedad Horizontal, sobre el bien inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a la Chacras (la Cercada Vía Circunvalación) de la parroquia Manta del cantón Manta, que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pichincha C.A.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2340	27-sep-2007	31716	31727

5 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 02 de diciembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 419 - Folio Final: 423

Número de Inscripción: 35 Número de Repertorio: 6.876

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante, para AUTORIZAR al Representante Legal de la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A, señor SAMIR BEN ABDALLAH para que realice escritura publica de Declaratoria de Propiedad Horizontal, sobre el bien inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a la Chacras (la Cercada Vía Circunvalación) de la Parroquia Manta del Cantón Manta, que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pichincha C.A.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	29	02-dic-2008	1242	1450

6 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 13 de mayo de 2011

Tomo: 20 Folio Inicial: 10.295 - Folio Final: 10.389

Número de Inscripción: 617 Número de Repertorio: 2.758

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 22 de abril de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR  
Sobre las Viviendas del Condominio Terrazas del Conde.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-00000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	837	14-jul-2008	11079	11091

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 9:44:52 del viernes, 06 de julio de 2012

A petición de: *Scamin Bey Abdallah*

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeno Chávez*  
130699882-2

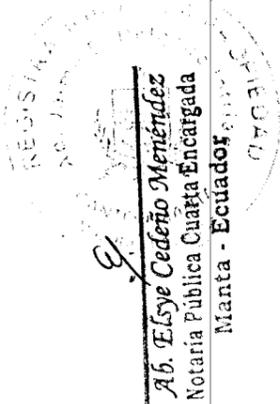


VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 7

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

*Abg. Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

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



ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.

En Manta, Provincia de Manabí, El día Miércoles 19 de Julio del dos mil doce, en las oficinas de la compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A ubicadas en el Barrio 15 de Septiembre por la Av. San Juan de Manta en el Conjunto Habitacional Villa María Colonial en la casa 6 Manzana A, siendo las 09h00, concurren los siguientes socios: 1.- el señor SAMIR BEN ABDALLAH, propietario de 400 participaciones. 2.- el señor JEAN PIERRE FRANCOIS, representado por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, de acuerdo al poder que muestra en esta junta y se anexara a la misma, propietario de 400 participaciones. En consecuencia por encontrarse presenta el 100% del capital social de la Compañía los socios se instalan en Junta General Universal de Socios, con el único punto del orden del día.

AUTORIZACION AL GERENTE GENERAL LA VENTA DE LA CASA 20 DE LA MANZANA A DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE, UBICADO POR LA VIA CIRCUNVALACION TRAMO I.

Preside la Junta el socio de la compañía señor SAMIR BEN ABDALLAH en su calidad de Gerente General y actúa como secretaria AD-HOC, LA STA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO.

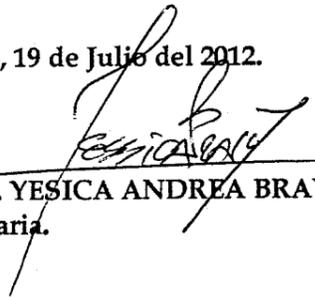
De conformidad con el primer punto los socios por unanimidad autorizan al Representante Legal y Gerente General de la Compañía, el Señor SAMIR BEN ABDALLAH, a suscribir a nombre de la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. LA VENTA DE LA CASA 20 DE LA MANZANA A DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE, UBICADO POR LA VIA CIRCUNVALACION TRAMO I.

No habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para redactar el acta y el nombramiento.

Siendo las 11h00 se reinstala le sesión, procediendo por secretaria a la lectura de la presente acta y nombramiento, la misma que es aprobada por unanimidad y sin modificaciones. El presidente declara terminada la Junta, procediendo a la firma del Acta por parte de los socios concurrentes. Se levanta la sesión a las 11h30.

CERTIFICO: que la presente acta de la Junta General, Extraordinaria y Universal de accionistas es fiel copia del original que reposa en el libro de actas de la compañía.

Manta, 19 de Julio del 2012.

  
SRTA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO  
Secretaria.



# EXTRANJERO

IDENTIDAD 131350325-0

SAMIR BEN ABDALLAH

SPAX

16 DE DICIEMBRE DE 1962

45 41999 96599 M

QUITO/PICHINCHA 2007



BELGA V4444- V4244

DIVORCIADO

SUPERIOR APODERADO GENERAL

BECHIR BEN ABDALLAH

ZOERA BEN ZINA

PORTOVIEJO 13/11/2007

13/11/2019

0168591



## REPUBLICA DEL ECUADOR

Certificado de Inspeccionamiento



0389356

BEN ABDALLAH  
SAMIR

NACIONALIDAD: BELGICA

PASAPORTE: EP182188

C.I:

VISA: 9-IV

REG. N°: 48-41928-85583

ACTIVIDAD: APODERADO GENERAL

del Director

*E.*  
Ab. Elsyce Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Manta, Noviembre 13 del 2007

Señor  
**SAMIR BEN ABDALLAH**  
Manta.

De mi consideración;

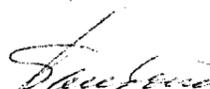
Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de la Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, celebrada el día de hoy lo designo como **GERENTE GENERAL** de la Compañía por el periodo de cinco años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del domicilio de la Compañía.

De conformidad en el Artículo 26 el Gerente General es el Representante legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, se constituyo mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Novena del Canton Portoviejo, Ab. Luz H. Daza Lopez, de fecha 28 de junio del 2007, e inscrita en el Registro mercantil del canton Manta el 3 de agosto del 2007, bajo el número 629.

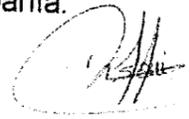
Cumpla usted con los demás requisitos que dan validez a este instrumento.

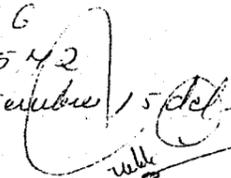
Atentamente,

  
**LUZ ADALGIZA COLORADO M**  
**SECRETARIA DE LA JUNTA.**

Manta, Noviembre 13 del 2007

**RAZON.-** Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñar las funciones a mi encomendadas, con apoyo a las leyes del Pais y al estatuto de la Compañía.

  
**SAMIR BEN ABDALLAH**  
**Cedula No.131350325-0**

INSCRIPCIÓN  
No. 886  
2542  
Manta, Noviembre 15 del 2007  


REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1331745621001  
RAZON SOCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 23/11/2007

NOMBRE COMERCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A. FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.  
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS  
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadeta: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE  
Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Número: S/N Referencia: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Telefono Trabajo:  
052629632 Celular: 087033399 Email: inverviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052626752

Nº. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 03/09/2007

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE: 23/11/2007

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS  
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: 19 Número: SIN Intersección: AV. 4 Referencia: FRENTE AL BANCO  
SOLIDARIO Telefono Trabajo: 252620762

*(Faint circular stamp and handwritten signatures)*

Ab. Elsy Cedeño Meréndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: RCERAZO Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 03/05/2012 11:32:25

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

**NUMERO RUC:** 1391745621001  
**RAZON SOCIAL:** INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.  
**NOBRE COMERCIAL:** INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** SAMIR BEN ABDALLAH  
**CONTADOR:** NAVARRETE HIDROVO SONIA LOURDES

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 03/08/2007      **FEC. CONSTITUCION:** 03/08/2007  
**FEC. INSCRIPCION:** 16/08/2007      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 03/05/2012

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Número: 5/N Referencia ubicación: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Telefono Trabajo: 052528632 Celular: 087033389 Email: inverviviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052528782

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

<b># DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:</b>	del 001 al 002	<b>ABIERTOS:</b>	1
<b>JURISDICCION:</b>	REGIONAL MANABI MANABI	<b>CERRADOS:</b>	1

*(Firma manuscrita del contribuyente)*      *(Firma manuscrita del servicio de rentas internas)*

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: RCERAZO      Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5. ENTRE      Fecha y hora: 03/05/2012 11:52:25



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 078428

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

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO**

**DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de

Por consiguiente se establece  
CIA. INVERSIONES  
CONSTRUVIVIENDAS S.A. deudor de esta Municipalidad

Manta, 9 agosto de 2012

**VALIDA PARA LA CLAVE  
1214402021C.TERRAZAS DEL CONDE  
VIV.20-A(**

**Manta, nueve de agosto del dos mil  
doce**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

*Ing. Pablo Macías García*  
TESORERO MUNICIPAL



Ab. Lizy Cecilia Jimenez  
Nota de Publica Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



Manta, 02 de Agosto del 2012

**CERTIFICACION:**

El Sr. **SAMIR BEN ABDALLAH** Gerente del INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. certifica que el Sr. RODRIGO ENRIQUE OÑA MENDOZA, nos ha reservado la casa N° 20 DE LA MANZANA A del **CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE**, ubicado en la Avda. Circunvalación tramo I; en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, como es un conjunto nuevo a la fecha no existe ninguna persona que haya sido nombrada como Administrador; por lo que a la fecha no registra deuda por pago de Alícuotas.

Es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,

**SAMIR BEN ABDALLAH  
GERENTE  
INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**

Dirección: Av. San Juan de Manta Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial casa 6A  
Tel 2628632



BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 17 de Abril de 2012

Señora  
MARICELA DOLORES VERA CRESPO  
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A., Sucursal Manta, hasta el 31 de Marzo del 2.013

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Sucursal que comprende las oficinas de atención al público de los Cantones Manta, Jipijapa, Puerto López, Pedernales, Sucre de la Provincia de Manabí. Usted tiene la representación legal del Banco para todos los actos y contratos de la indicada Sucursal, de conformidad con lo que disponen los Estatutos Sociales vigentes. Se faculta inscribir este nombramiento en los lugares indicados.

*Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: once de abril de mil novecientos seis.  
Fecha de Inscripción: cinco de mayo de mil novecientos seis en la Oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas cinco, número cuatro del Registro de la Propiedad de octava Clase, Tomo treinta y siete.*

Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco.

Atentamente,  
BANCO PICHINCHA C.A.

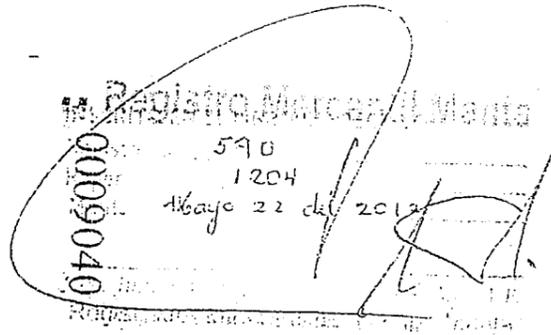
Simón Acosta Espinosa  
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,

MARICELA DOLORES VERA CRESPO  
Manta, 17 de Abril de 2012

1.08.08  
5

Ab. Elsy Cebrero  
Notaria Pública  
Mantador



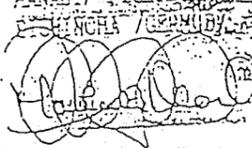
REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y EVIDENCIA

CEDULA DE CIUDADANIA No 130862032-5

VERA CRÉSPO MARICELA DOLORES  
 MANABI / PICHINCHA / PICHINCHA / CARMONA

25 AGOSTO 1988  
 081201553

MANABI / PICHINCHA / PICHINCHA / CARMONA




ECUATORIANO  
 CASANOVA CARLOS ANTONIO JONI ALEX  
 SUPERIOR DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO CIVIL

VERA CRÉSPO MARICELA DOLORES  
 MANABI / PICHINCHA / PICHINCHA / CARMONA

25 AGOSTO 1988  
 081201553

MANABI / PICHINCHA / PICHINCHA / CARMONA

REN  
 10674039



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

0240095 1308620326  
 NÚMERO CÉDULA

VERA CRÉSPO MARICELA DOLORES

MANABI MANABI  
 PROVINCIA MANABI CANTON  
 MANABI ZONA  
 PARTIDO MANABI

*Manabi*  
 MANABI

ESTAS 18 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE  
PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO. ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL  
NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO.- DOY FE- *g*

*Elsy Cedeño Menéndez*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



