



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**NOTARIO**

## ESCRITURA PÚBLICA

3262802001

### COMPRAVENTA

QUE OTORGA:

SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR

A FAVOR DE:

VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ

CUANTÍA: USD \$53.804,70

*Sello  
08/31/16*

### HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

QUE OTORGA:

VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ

A FAVOR DE:

BANCO PICHINCHA C.A.

CUANTÍA: INDETERMINADA

ESCRITURA NÚMERO: 20161308006P00957

AUTORIZADA 20 DE JULIO DEL 2016

COPIA: PRIMERA

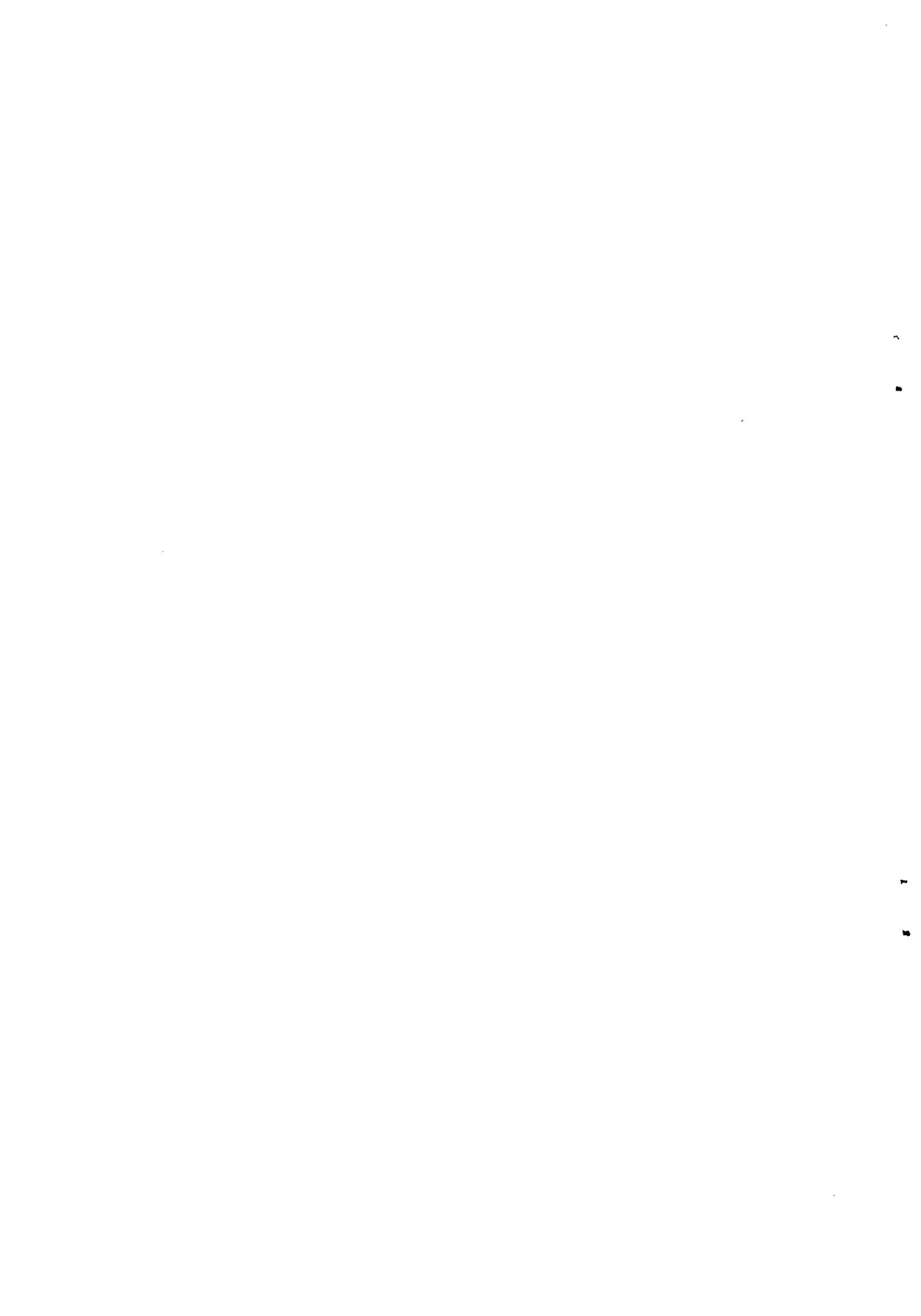
DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Teif.: 052-381-473**

**notariasextamanta@gmail.com**





Factura: 002-002-000002692



20161308006P00957

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20161308006P00957						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE JULIO DEL 2016, (11:33)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960658359	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
Natural	MOREIRA VELIZ VIRNA MIDORY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307413532	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR NUEVA ESPERANZA TRAMO DOS DE LA VÍA CIRCUNVALACIÓN DE LA PARROQUIA ELOY ALFARO DEL CANTÓN MANTA						
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	53804.00						

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308006P00957						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE JULIO DEL 2016, (11:33)						

OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MOREIRA VELIZ VIRNA MIDORY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307413532	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		53804.00					

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

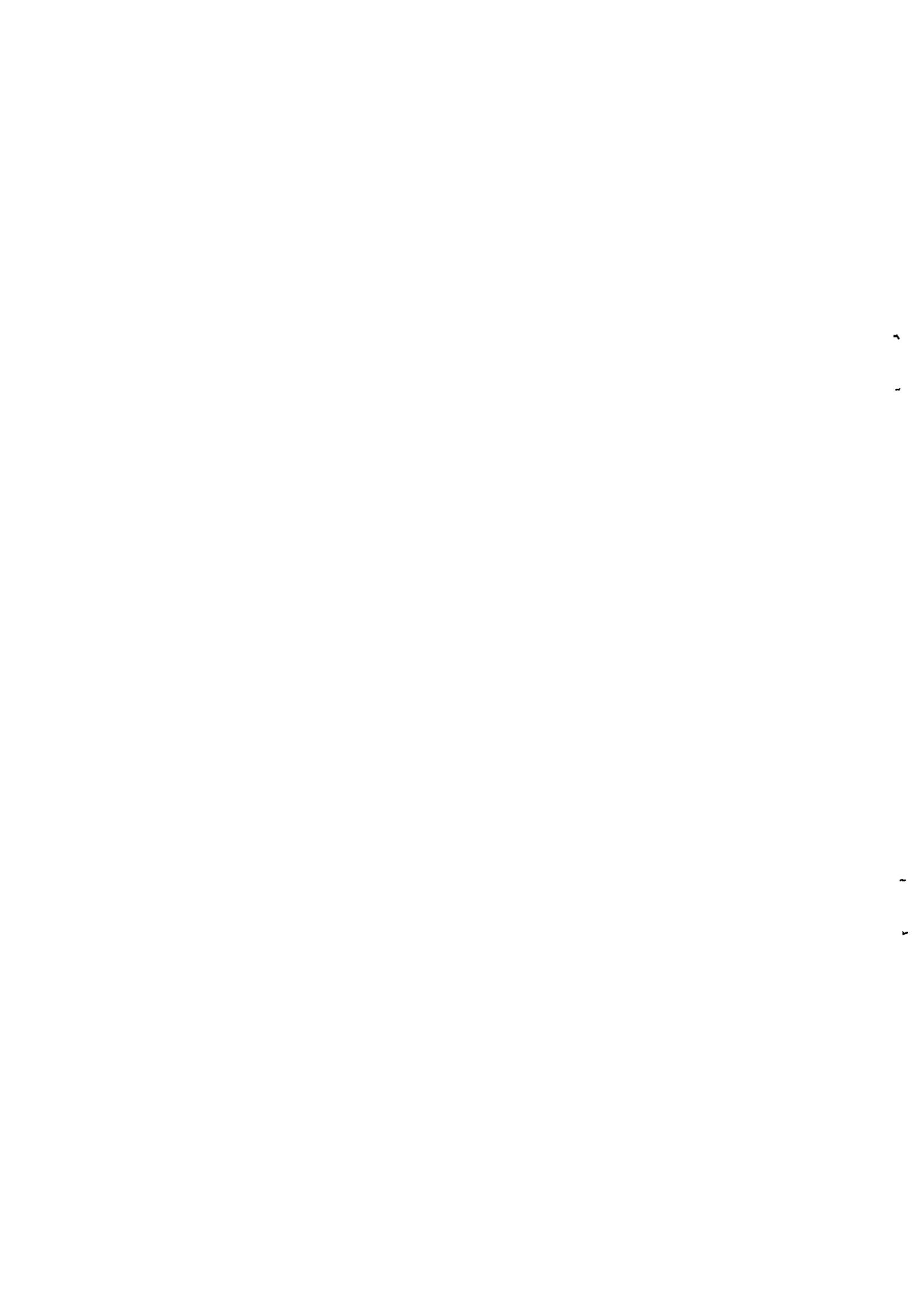


Escritura N°:	20161308006P00957						
ACTO O CONTRATO:							
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE JULIO DEL 2016, (11:33)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	VERA CRESPO MARICELA DOLORES	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1308620325	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	BANCO PICHINCHA C.A.
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN MANTA







# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

1 -----rio

2

3

4 **ESCRITURA NÚMERO: 20161308006P00957**

5 **FACTURA NÚMERO: 002-002-000002692**

6

7

8

9

**COMPRAVENTA**

10

**QUE OTORGA**

11

**SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**

12

**A FAVOR DE:**

13

**VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ**

14

**CUANTÍA: USD. 53.804,70**

15

16

**HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA**

17

**DE ENAJENAR Y GRAVAR**

18

**QUE OTORGA:**

19

**VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ**

20

**A FAVOR DE:**

21

**BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**

22

**CUANTÍA INDETERMINADA**

23

**\*\*\*KVA\*\*\***

24

25

26

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia

27

de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy miércoles VEINTE DE

28

JULIO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante mí DOCTOR JOSE LUIS

**Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)**

**Telf.: 052-381-473**



**notariasextamanta@gmail.com**



1 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,  
2 comparecen: Por una parte el señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**,  
3 soltero, en calidad de "**VENDEDOR**"; por otra parte la señora **VIRNA**  
4 **MIDORY MOREIRA VELIZ**, soltera, en calidad de "**COMPRADORA Y/O**  
5 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**", y, por ultimo la señora **MARICELA**  
6 **DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta  
7 del **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**, tal como lo justifica con el  
8 documento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante se  
9 denominará como "**ACREEDOR HIPOTECARIO Y/ O BANCO**".- Los  
10 comparecientes son de nacionalidad venezolana y ecuatoriana  
11 respectivamente, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta,  
12 legalmente capaces, a quienes conozco de que doy fe, quienes me  
13 presentan sus documentos de identidad, los mismos que en fotocopias  
14 debidamente certificadas agrego como documentos habilitantes; y, me  
15 solicitan eleve a escritura pública, una de **COMPRAVENTA Y**  
16 **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA**  
17 **DE ENAJENAR Y GRAVAR**, contenida en la minuta cuyo tenor literal a  
18 continuación transcribo. " **SEÑOR NOTARIO**: En el Registro de Instrumentos  
19 Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la  
20 **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA**  
21 **DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE:**  
22 **COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la  
23 celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte el señor  
24 **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, por sus propios y personales derechos, a  
25 quien en adelante se la podrá designar como "**EL VENDEDOR**"; por otra  
26 parte, comparece la señora **VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ**, por sus  
27 propios y personales derechos, a quien en adelante se la podrá designar como  
28 "**LA COMPRADORA**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** a).- El



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 Vendedor es propietario de un lote de terreno ubicado en el Sector Nueva  
2 Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy Alfaro del  
3 cantón Manta, con un área total de veintitrés mil ciento tres metros cuadrados  
4 con veintiocho centímetros cuadrados.- Bien inmueble adquirido mediante  
5 escritura de Compraventa, celebrada el once de octubre del dos mil diez, e  
6 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre  
7 del dos mil diez.- **b).**- Con fecha treinta de noviembre del dos mil once, se  
8 recibió un oficio número uno seis uno seis – SM – SMC, de fechado noviembre  
9 veintinueve del dos mil once, mediante el cual aprueba el Proyecto de  
10 Fraccionamiento a implementarse en terrenos identificados con la clave  
11 catastral tres dos cuatro cero dos uno cinco cero cero cero, ubicado en el  
12 sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy  
13 Alfaro del cantón Manta, de propiedad de los señores Victor Muentes Muentes  
14 y Simón Sleiman Kheir, para la implementación del Proyecto de Urbanización  
15 Santa María, con fecha agosto veintidós del dos mil once, mediante  
16 memorando número seis tres cinco – DL – LRG, la procuraduría Sindica  
17 Municipal emite criterio jurídico al respecto en los siguientes términos, con los  
18 antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos  
19 constitucionales y más norma expuesta, que la propuesta de Garantía de los  
20 lotes números tres, cuatro y cinco de la manzana D, es procedente por cuanto  
21 se encuentra enmarcados dentro de los parámetros para la misma tal como lo  
22 indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de  
23 urbanismo obras comunales vías interiores y demás servicios de  
24 infraestructura, garantía que deberán protocolizarse a favor del Gobierno  
25 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.- **c).**- Con fecha tres  
26 de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad  
27 del cantón Manta, los Planos de la Urbanización Santa Maria, protocolizados  
28 en la Notaria Primera del cantón Manta, el doce de diciembre del dos mil

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**



**notariasextamanta@gmail.com**



1 once.- d).- El tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrita en el  
2 Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de  
3 Entrega de áreas verdes y áreas en garantías, celebrada en la Notaria Primera  
4 del cantón Manta, el dos de abril del dos mil doce; en la que se procede a  
5 entregar áreas verdes y áreas en garantías.- Medidas y linderos; áreas en  
6 garantías: lote número tres de la manzana "D", de la urbanización "Santa  
7 María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás: dieciséis metros y área  
8 verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número dos;  
9 Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro. Área  
10 total doscientos metros cuadrados. Lote número cuatro de la manzana "D" de  
11 la Urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás,  
12 dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta  
13 metros y lote número tres; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y  
14 lote número cinco. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cinco  
15 de la manzana "D" de la Urbanización Santa María, Frente: diecisiete coma  
16 sesenta y siete metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos;  
17 Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro; Costado  
18 izquierdo: doce coma cincuenta metros y área sobrante de la compañía  
19 vendedora (Jolcijos). Área total doscientos doce coma treinta y dos metros  
20 cuadrados. Área comunal uno; Frente: ochenta y nueve coma cincuenta y siete  
21 metros con calle dos; Atrás cuarenta y uno coma setenta y tres metros con  
22 área verde uno; Costado Derecho; cinco coma setenta y seis metros más  
23 nueve coma cero siete metros más cinco coma cincuenta y dos metros, área  
24 de protección; Costado izquierdo: veintiocho coma treinta y cuatro metros, con  
25 cancha de uso múltiple. Área total novecientos noventa y tres coma cuarenta y  
26 ocho metros cuadrados. Área comunal dos.- Frente. Diecinueve coma ciento  
27 cincuenta y cinco metros con calle dos; Atrás: diecinueve coma ciento  
28 cincuenta y cinco metros y área verde uno; Costado derecho; veintiocho coma



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 treinta y cuatro metros y área comunal Uno, Costado izquierdo; ventiocho  
2 coma treinta y cuatro metros con avenida principal. Área total quinientos  
3 cuarenta y dos coma ochenta y seis metros cuadrados.- Área comunal tres,  
4 Frente: cinco punto treinta metros y calle uno; Atrás: cinco coma treinta metros  
5 y área de protección del acceso a la urbanización, costado derecho: doce  
6 coma cincuenta metros con lote número uno de la manzana A; costado  
7 izquierdo: doce coma cincuenta metros con avenida principal. Área total  
8 sesenta y seis coma veinticinco metros cuadrados.- Área verde uno. Frente:  
9 siete coma noventa y ocho metros con avenida principal; Atrás: seis coma  
10 cuarenta y cinco metros más diez coma cincuenta y cuatro metros más quince  
11 coma doce metros más ocho coma cuarenta metros y área de protección,  
12 Costado Derecho: cuarenta coma cincuenta y tres metros y área comunal;  
13 Costado izquierdo: (en línea curva), ocho coma veinte metros más doce coma  
14 ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros y área verde  
15 tres. Área total setecientos veintiocho coma sesenta y nueve metros  
16 cuadrados. Área verde dos.- Frente: inicia desde la derecha hacia la izquierda  
17 en dieciocho coma treinta y seis metros y lindera con la calle tres, desde este  
18 punto gira hacia atrás en doce coma cincuenta metros y lindera con el lote  
19 número cero uno D, desde este punto gira hacia la izquierda en ochenta  
20 metros y lindera con los lotes números cero uno – D, cero dos – D, cero tres –  
21 D y cero cuatro – D y cero cinco – D, Atrás, (en línea curva) veintiséis coma  
22 ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma cuarenta  
23 metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma cincuenta  
24 metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde tres, Costado  
25 Derecho dos coma sesenta y nueve metros con avenida principal, Costado  
26 Izquierdo: catorce coma once metros y área sobrante de la compañía  
27 vendedora (Jolcijos). Área total: mil seiscientos treinta y siete coma sesenta y  
28 cuatro metros cuadrados. Área verde tres: Frente (en línea curva) veintiséis

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**



**notariasextamanta@gmail.com**



1 coma ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma  
2 cuarenta metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma  
3 cincuenta metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde dos;  
4 Atrás: trece coma ochenta y nueve metros más cincuenta y siete coma  
5 cuarenta y dos metros más seis coma veinticuatro metros más cinco coma  
6 cero uno metros más veintitrés coma setenta y dos metros más dieciséis coma  
7 noventa y cuatro metros más nueve coma ochenta y cinco metros con área de  
8 protección; Costado Derecho: ocho coma veinte metros más (en línea curva)  
9 doce coma ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros  
10 con área verde uno; Costado izquierdo: veinticinco coma diez metros más  
11 veinticuatro coma cuarenta y dos metros con área sobrante de la compañía  
12 vendedora (Jolcijos). Área total tres mil dieciséis con noventa y siete metros  
13 cuadrados.- e).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra  
14 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de  
15 Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Primera del  
16 cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce, en la que se realiza la  
17 constitución de Propiedad Horizontal de la Urbanización denominada "Santa  
18 Maria", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la vía de  
19 Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. Se compone de  
20 ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios  
21 particulares, siendo cincuenta y ocho de características individual y treinta de  
22 carácter dúplex, distribuidas de la siguiente manera: Manzana A: Lote número  
23 uno: Viviendas cero uno y cero dos: Lote número dos: Viviendas cero tres y  
24 cero cuatro: Lote número tres: viviendas cero cinco y cero seis. Lote número  
25 seis: viviendas once y dos. Manzana B: Lote número cero uno: viviendas cero  
26 uno y cero dos: Lote número cero dos: viviendas cero tres y cero cuatro: Lote  
27 número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis: lote número cero cuatro:  
28 viviendas cero siete y cero ocho: lote número cero cinco: viviendas cero nueve



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 y diez: Lote número cero seis: viviendas once u dos; lote número cero siete;  
2 viviendas trece y catorce: lote número cero ocho: viviendas quince y dieciséis;  
3 lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho; lote número diez:  
4 viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas veintiuno y  
5 veintidós; lote número doce: viviendas veintitrés y veinticuatro. Manzana C: lote  
6 número cero uno: viviendas cero uno, veintidós y veintitrés; lote número cero  
7 dos: viviendas cero dos y cero tres; lote número cero tres: viviendas cero  
8 cuatro y cero cinco. Lote número cero cuatro: viviendas cero seis y cero siete;  
9 lote número cero cinco: viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero  
10 seis: viviendas diez y once. Lote número cero siete: viviendas doce y trece: lote  
11 número cero ocho: viviendas catorce y quince: lote número cero nueve:  
12 viviendas dieciséis y diecisiete; lote número diez: viviendas dieciocho y  
13 diecinueve; lote número once: viviendas veinte y veintiuno. Manzana E: lote  
14 número uno: viviendas cero uno y cero dos; lote número cero dos: viviendas  
15 cero tres y cero cuatro; lote número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis;  
16 lote número cuatro: viviendas cero siete y cero ocho: lote número cero cinco:  
17 viviendas cero nueve y diez; lote número cero seis: viviendas once y doce; lote  
18 número cero siete: vivienda trece y catorce; lote número cero ocho: viviendas  
19 quince y dieciséis; lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho;  
20 lote número diez: viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas  
21 veintiuno y veintidós; manzana F: lote número cero uno: viviendas cero uno,  
22 cero dos y cero tres; lote número cero dos: viviendas cero cuatro y cero cinco;  
23 lote número cero tres: viviendas cero seis y cero siete; lote número cero cuatro:  
24 viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero cinco: viviendas diez y  
25 once.- f).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra  
26 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Constitución de  
27 Planos de la Urbanización denominada "Santa María", ubicado en el sector  
28 Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro

**Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)**

**Telf.: 052-381-473**





1 del cantón Manta, se compone de ochenta y ocho unidades de viviendas de  
2 dos plantas, contenidos patios particulares, siendo cincuenta y ocho de  
3 características individual y treinta de carácter dúplex; protocolización celebrada  
4 en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil  
5 doce.- Con fecha nueve de septiembre del dos mil trece, se encuentra inscrito  
6 en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Compraventa,  
7 celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el primero de agosto del dos  
8 mil trece.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos **EL**  
9 **VENDEDOR**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA**  
10 **COMPRADORA**, el terreno y vivienda cero tres – A de la Urbanización  
11 denominada "Santa Maria", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II  
12 de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, la misma  
13 que consta de planta baja, planta alta y patio, y presenta las siguientes  
14 características: **VIVIENDA CERO TRES – A: PLANTA BAJA:** compuesta de  
15 porche hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que  
16 funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes  
17 medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con planta alta de la misma  
18 vivienda; **POR ABAJO:** lindera con terreno de la misma vivienda; **POR EL**  
19 **NORTE:** lindera con patio general de la vivienda cero cuatro – A en seis punto  
20 sesenta y tres metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice Sur-este hacia el  
21 oeste en dos punto noventa y dos metros, desde este punto formando una  
22 línea curva en dirección oeste longitud de dos coma cuarenta y cinco metros;  
23 desde este punto hacia el oeste en cero coma cero cinco metros; desde este  
24 punto gira hacia el Norte en un metro; desde este punto gira hacia el oeste en  
25 dos coma cuarenta y nueve metros y lindera en sus cinco extensiones con  
26 patio general de la misma vivienda; **POR EL ESTE:** lindera con patio general  
27 del a misma vivienda en seis coma veinte metros; **POR EL OESTE:** partiendo  
28 del vértice Nor-Oeste hacia el sur en tres coma cero tres metros; desde este



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 punto gira hacia el oeste en uno coma cero nueve metros; luego gira hacia el  
2 sur en dos coma dieciocho metros, y lindera en sus tres extensiones con patio  
3 general de la misma vivienda. Área total: cuarenta y dos coma cuarenta y un  
4 metros cuadrados.- **VIVIENDA CERO TRES – A: PLANTA ALTA:** compuesta  
5 de dormitorio master con baño privado y salida hacia un balcón y dos  
6 dormitorios que comparten un baño general con las siguientes medidas y  
7 linderos: **POR ARRIBA:** lindera con cubierta de losa de la misma vivienda;  
8 **POR ABAJO:** lindera con planta baja de la misma vivienda; **POR EL NORTE:**  
9 Lindera con vacío hacia el patio general de la vivienda cero cuatro – A en siete  
10 coma noventa y nueve metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice sur-este  
11 hacia el oeste en cuatro coma cuarenta y dos metros; desde este punto  
12 formando una línea curva en dirección oeste longitud de dos coma cuarenta y  
13 cinco metros; desde este punto continua en dirección oeste en uno coma  
14 cuarenta y cinco metros; desde este punto gira hacia el norte en un metro;  
15 luego gira hacia el oeste en uno coma cero cuatro metros y lindera en sus cinco  
16 extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda; **POR EL**  
17 **ESTE:** partiendo del vértice nor-este hacia el sur en dos coma ochenta y ocho  
18 metros, desde este punto hacia el este en cero coma cincuenta metros, luego  
19 gira hacia el sur en tres coma treinta y tres metros y lindera en sus tres  
20 extensiones con vacío hacia el patio general de la misma vivienda; **POR EL**  
21 **OESTE:** partiendo desde el vértice nor-oeste en línea curva en dirección sur-  
22 oeste en cero coma ochenta y un metros, desde este punto gira hacia el sur en  
23 dos coma cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero  
24 coma veinte metros, desde este punto formando línea curva en dirección sur-  
25 oeste en cero coma sesenta y cuatro metros, desde este punto hacia el sur en  
26 uno coma diecisiete metros, desde este punto en dirección sur-este formando  
27 línea curva en cero coma ochenta y cuatro metros y lindera en todas sus  
28 extensiones con vacío hacia el patio general de la misma vivienda. Área total

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Tel.: 052-381-473**





1 cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **VIVIENDA**  
2 **CERO TRES – A: PATIO GENERAL:** con las siguientes medidas y linderos:  
3 **POR ARRIBA:** lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda;  
4 **POR ABAJO:** lindera con terreno de la misma vivienda; **POR EL NORTE:**  
5 partiendo del vértice nor-oeste hacia el este en tres metros y lindera con el  
6 patio general de la vivienda cero cuatro – A, desde este punto gira hacia el sur  
7 en tres coma cero tres metros, luego gira hacia el oeste en uno coma cero  
8 nueve metros, desde este punto gira hacia el sur en dos coma dieciocho  
9 metros, desde este punto gira hacia el este en dos coma cuarenta y nueve  
10 metros, desde este punto gira hacia el sur en un metro, desde este punto gira  
11 hacia el este en cero coma cero cinco metros, desde este punto gira hacia el  
12 este en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros, desde este  
13 punto continua hacia el este en dos coma noventa y dos metros; desde este  
14 punto gira hacia el norte en seis coma veinte metros y lindera en todas sus  
15 extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia  
16 el este en dos coma ochenta y siete metros y lindera con patio general de la  
17 misma vivienda cero cuatro – A; **POR EL SUR:** lindera con patio general y  
18 planta baja de la vivienda cero dos – A en doce coma cincuenta metros; **POR**  
19 **EL ESTE:** lindera con cerramiento de la urbanización en ocho metros; **POR EL**  
20 **OESTE:** lindera con la calle uno en ocho metros. Área total: cincuenta y siete  
21 coma cincuenta y nueve metros cuadrados.- **TOTAL VIVIENDA CERO TRES**  
22 **– A:** Área neta individual: ciento cincuenta y siete coma cincuenta y nueve  
23 metros cuadrados; Superficie General del terreno: cien metros cuadrados;  
24 Área construida cien metros cuadrados, alícuota cero coma cinco cero cero  
25 cero por ciento, alícuota PB + PA cero coma tres uno siete tres por ciento; área  
26 común planta baja cero coma cero cero metros cuadrados; área de terreno  
27 cien metros cuadrados; área total ciento cincuenta y siete coma cincuenta y  
28 nueve metros cuadrados.- El Vendedor transfiere el dominio y posesión del



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna  
2 clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de  
3 ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo  
4 aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión.  
5 Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción  
6 alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace  
7 como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad  
8 constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la**  
9 **Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante.-  
10 **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio  
11 real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula  
12 segunda, en la suma de **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO**  
13 **CON 70/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor  
14 que **EL VENDEDOR** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su  
15 entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun  
16 cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna  
17 por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa  
18 considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados  
19 anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- LA COMPRADORA**, acepta la  
20 transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en  
21 este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- EL**  
22 **VENDEDOR**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se  
23 encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no  
24 obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA:**  
25 **GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales  
26 como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta  
27 de **LA COMPRADORA.- SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y**  
28 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.-**

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





1 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura  
2 pública: **Uno) Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora  
3 Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta,  
4 según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual,  
5 en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar  
6 **“ACREEDOR HIPOTECARIO” y/o “BANCO”**.- Se entenderá incluida dentro  
7 de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el  
8 exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos)** La señora **VIRNA MIDORY**  
9 **MOREIRA VELIZ**, por sus propios y personales derechos, parte a la cual, en  
10 lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar **“PARTE**  
11 **DEUDORA HIPOTECARIA”**.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno)** La  
12 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, esto es** la señora **VIRNA MIDORY**  
13 **MOREIRA VELIZ**, es propietaria del **inmueble consistente** en el terreno y  
14 vivienda cero tres – A de la Urbanización denominada “Santa Maria”, ubicado  
15 en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia  
16 Eloy Alfaro del Cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno)** El  
17 inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente  
18 instrumento por compra al señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**.- **Uno**  
19 **punto dos)** Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del  
20 bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: consta de planta  
21 baja, planta alta y patio, y presenta las siguientes características: **VIVIENDA**  
22 **CERO TRES – A: PLANTA BAJA:** compuesta de porche hall, sala, comedor,  
23 cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera  
24 de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: **POR**  
25 **ARRIBA:** lindera con planta alta de la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera  
26 con terreno de la misma vivienda; **POR EL NORTE:** lindera con patio general  
27 de la vivienda cero cuatro – A en seis punto sesenta y tres metros; **POR EL**  
28 **SUR:** partiendo del vértice Sur-este hacia el oeste en dos punto noventa y dos



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 metros, desde este punto formando una línea curva en dirección oeste longitud  
2 de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto hacia el oeste en cero  
3 coma cero cinco metros; desde este punto gira hacia el Norte en un metro;  
4 desde este punto gira hacia el oeste en dos coma cuarenta y nueve metros y  
5 lindera en sus cinco extensiones con patio general de la misma vivienda; **POR**  
6 **EL ESTE:** lindera con patio general de la misma vivienda en seis coma veinte  
7 metros; **POR EL OESTE:** partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el sur en tres  
8 coma cero tres metros; desde este punto gira hacia el oeste en uno coma cero  
9 nueve metros; luego gira hacia el sur en dos coma dieciocho metros, y lindera  
10 en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. Área total:  
11 cuarenta y dos coma cuarenta y un metros cuadrados.- **VIVIENDA CERO**  
12 **TRES – A: PLANTA ALTA:** compuesta de dormitorio master con baño privado  
13 y salida hacia un balcón y dos dormitorios que comparten un baño general con  
14 las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con cubierta de losa  
15 de la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera con planta baja de la misma  
16 vivienda; **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia el patio general de la  
17 vivienda cero cuatro – A en siete coma noventa y nueve metros; **POR EL**  
18 **SUR:** partiendo del vértice sur-este hacia el oeste en cuatro coma cuarenta y  
19 dos metros; desde este punto formando una línea curva en dirección oeste  
20 longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua en  
21 dirección oeste en uno coma cuarenta y cinco metros; desde este punto gira  
22 hacia el norte en un metro; luego gira hacia el oeste en uno coma cero cuatro  
23 metros y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia patio general de la  
24 misma vivienda; **POR EL ESTE:** partiendo del vértice nor-este hacia el sur en  
25 dos coma ochenta y ocho metros, desde este punto hacia el este en cero  
26 coma cincuenta metros, luego gira hacia el sur en tres coma treinta y tres  
27 metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio general de la  
28 misma vivienda; **POR EL OESTE:** partiendo desde el vértice nor-oeste en

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





1 línea curva en dirección sur-oeste en cero coma ochenta y un metros, desde  
2 este punto gira hacia el sur en dos coma cincuenta y tres metros, desde este  
3 punto gira hacia el oeste en cero coma veinte metros, desde este punto  
4 formando línea curva en dirección sur-oeste en cero coma sesenta y cuatro  
5 metros, desde este punto hacia el sur en uno coma diecisiete metros, desde  
6 este punto en dirección sur-este formando línea curva en cero coma ochenta y  
7 cuatro metros y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el patio  
8 general de la misma vivienda. Área total cincuenta y siete coma cincuenta y  
9 nueve metros cuadrados. **VIVIENDA CERO TRES – A: PATIO GENERAL:**  
10 con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con espacio  
11 aéreo y planta alta de la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera con terreno de  
12 la misma vivienda; **POR EL NORTE:** partiendo del vértice nor-oeste hacia el  
13 este en tres metros y lindera con el patio general de la vivienda cero cuatro –  
14 A, desde este punto gira hacia el sur en tres coma cero tres metros, luego gira  
15 hacia el oeste en uno coma cero nueve metros, desde este punto gira hacia el  
16 sur en dos coma dieciocho metros, desde este punto gira hacia el este en dos  
17 coma cuarenta y nueve metros, desde este punto gira hacia el sur en un metro,  
18 desde este punto gira hacia el este en cero coma cero cinco metros, desde  
19 este punto gira hacia el este en línea curva longitud de dos coma cuarenta y  
20 cinco metros, desde este punto continua hacia el este en dos coma noventa y  
21 dos metros; desde este punto gira hacia el norte en seis coma veinte metros y  
22 lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde  
23 este punto gira hacia el este en dos coma ochenta y siete metros y lindera con  
24 patio general de la misma vivienda cero cuatro – A; **POR EL SUR:** lindera con  
25 patio general y planta baja de la vivienda cero dos – A en doce coma cincuenta  
26 metros; **POR EL ESTE:** lindera con cerramiento de la urbanización en ocho  
27 metros; **POR EL OESTE:** lindera con la calle uno en ocho metros. Área total:  
28 cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados.- **TOTAL**



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **VIVIENDA CERO TRES – A:** Área neta individual: ciento cincuenta y siete  
2 coma cincuenta y nueve metros cuadrados; Superficie General del terreno:  
3 cien metros cuadrados; Área construida cien metros cuadrados, alícuota cero  
4 coma cinco cero cero cero por ciento, alícuota PB + PA cero coma tres uno  
5 siete tres por ciento; área común planta baja cero coma cero cero metros  
6 cuadrados; área de terreno cien metros cuadrados; área total ciento cincuenta  
7 y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados.- Para los efectos de este  
8 contrato el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural,  
9 en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. TERCERA.-  
10 **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**  
11 **GRAVAR:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca  
12 abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el  
13 inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se  
14 levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y  
15 cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del  
16 presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan  
17 inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las  
18 normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el  
19 futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin  
20 ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se  
21 hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es  
22 entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en  
23 los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada,  
24 porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen  
25 comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en  
26 forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR**  
27 **HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por  
28 acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





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



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



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

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





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



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si la  
2 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o enajenare sus bienes en  
3 cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones  
4 financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o  
5 existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si  
6 dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE**  
7 **DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el  
8 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes,  
9 fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**  
10 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el  
11 literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas  
12 mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a  
13 exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas  
14 naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la  
15 prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la  
16 preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las  
17 garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del  
18 **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar  
19 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se  
20 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o  
21 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se  
22 siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA**  
23 **HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere  
24 cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los  
25 efectos previstos en literales precedentes, es de conocimiento y aceptación  
26 expresa de las partes, que el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el  
27 cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido. La **PARTE DEUDORA**  
28 **HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





1 los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro  
2 gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las  
3 gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.-**  
4 **DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y  
5 deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca  
6 abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a  
7 patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro  
8 de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de  
9 gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de  
10 dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes  
11 del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente  
12 escritura pública como documento habilitante. **Dos)** Expresamente convienen  
13 los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente  
14 contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se  
15 refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA**  
16 **HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras  
17 garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre  
18 que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por  
19 cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente  
20 contrato por su naturaleza es indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE**  
21 **SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un  
22 seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus  
23 mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras  
24 mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro  
25 deberá gozar de la conformidad del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo  
26 con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas  
27 emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De no  
28 cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas  
2 que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de  
3 inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente  
4 hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar  
5 los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación  
6 de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre  
7 contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y  
8 aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere  
9 efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos  
10 valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del  
11 **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA**  
12 **HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a  
13 los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO**  
14 por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el  
15 cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los  
16 riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.**  
17 **DECLARACION JURAMENTADA:** *La señora VIRNA MIDORY MOREIRA*  
18 *VELIZ, con cédula de ciudadanía número uno tres cero siete cuatro uno tres*  
19 *cinco tres guión dos, solicitante del Crédito de Vivienda de Interés Público, de*  
20 *acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y*  
21 *Financiera, que establecen que se consideran elegibles los créditos de*  
22 *vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas*  
23 *naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso,*  
24 *con valor comercial menor o igual a setenta mil dólares y cuyo valor por metro*  
25 *cuadrado sea menor o igual a ochocientos noventa dólares, declaro bajo*  
26 *juramento que la vivienda que presento adquirir o construir con el crédito*  
27 *que se me otorgue, es la única, ya que actualmente NO soy propietario de*  
28 *otra vivienda. Autorizo a la institución financiera otorgante del crédito, así*

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





1 como a las autoridades para que soliciten y verifiquen esta información.-  
2 **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la  
3 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir,  
4 a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y  
5 señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del  
6 presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y  
7 gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que  
8 afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR**  
9 **HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su  
10 favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca  
11 abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.-**  
12 **INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza  
13 al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que  
14 designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere  
15 oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los  
16 gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las  
17 facilidades del caso para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.-**  
18 **AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes  
19 expresamente convienen que, en caso de que la **PARTE DEUDORA**  
20 **HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus  
21 obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores  
22 necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA**  
23 **HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en  
24 el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el  
25 valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se  
26 deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por  
27 efectos de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente  
28 contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A.



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que la  
2 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera recursos en dicha Institución,  
3 hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **DÉCIMA**  
4 **TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE DEUDORA**  
5 **HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta  
6 y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se  
7 efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las  
8 cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en  
9 el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta  
10 renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra  
11 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros, de acuerdo con lo  
12 estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:**  
13 Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura,  
14 hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de  
15 cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de  
16 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen  
17 por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados  
18 por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.-**  
19 **AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta  
20 escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente  
21 Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:**  
22 Para el caso de controversias, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** hace una  
23 renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del  
24 lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta  
25 escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el  
26 inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR**  
27 **HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo. Usted, señor Notario, se servirá  
28 agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente.

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

**Telf.: 052-381-473**





1 instrumento" (HASTA AQUÍ LA MINUTA).- Los comparecientes ratifican la  
2 minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el  
3 DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, Abogado, con matrícula profesional  
4 número trece guión mil novecientos ochenta y cuatro guión cuatro del  
5 Consejo de la Judicatura. Para el otorgamiento de la presente escritura  
6 pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a  
7 los comparecientes por mí el Notario se ratifican y firman conmigo, e idónea,  
8 en unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo de esta Notaria de  
9 todo lo cual doy fe.-

10

11

12

13

14

15

16 **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**  
17 **CÉD.- 096065835-9**

18

19

20

21

22

23 **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**

24 **CÉD.- 130862032-5**

25 **GERENTE SUCURSAL MANTA**

26 **BANCO PICHINCHA C. A.**

27

28

29





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE  
IDENTIDAD\*EXT  
APELLIDOS Y NOMBRES  
SLEIMAN KHEIR  
SIMON ELIAS  
LUGAR DE NACIMIENTO

N. 096065835-9

Venezuela  
Caracas

FECHA DE NACIMIENTO 1974-05-02

NACIONALIDAD VENEZOLANA

SEXO M

ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN PROFESIÓN / OCUPACIÓN

INICIAL LAS PERMI. POR LA LEY

E244314422

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
SLEIMAN SIMON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
GUAYAQUIL

2016-04-08

FECHA DE EXPIRACIÓN

2026-04-08



*[Signature]*

DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*

FIRMA DEL CEDULADO





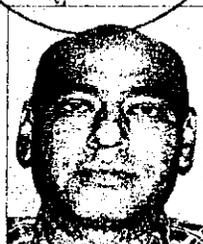
# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



**Número único de identificación:** 0960658359

**Nombres del ciudadano:** SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

**Condición del cedulado:** EXTRANJERO

**Lugar de nacimiento:** VENEZUELA

**Fecha de nacimiento:** 2 DE MAYO DE 1974

**Nacionalidad:** VENEZOLANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** INICIAL

**Profesión:** LAS PERMI.POR.LA.LEY

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** -----

**Fecha de Matrimonio:** -----

**Nombres del padre:** SLEIMAN SIMON

**Nombres de la madre:** KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

**Fecha de expedición:** 8 DE ABRIL DE 2016

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.08.25 17:11 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541196



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA No. 130741353-2

CEDELA No. 09-186576-1969

FECHA DE EMISION 0002 01216 F

MANABI PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO 1969

*Virna Moreira V.*  
 FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* E333311222

SOLTERO NO. DACT.

SECUNDARIA ESTUDIANTE

RAMON ALVARO MOREIRA PONCE PROFESOR

MARIA ROSA VELIZ SALTOS

MANABI 04/08/2011

REN 4127635

*Ramon Moreira*




REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CRE

**069** CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

**069 - 0287** 1307413532  
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA  
 MOREIRA VELIZ VIRNA MIDORY

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	PARROQUIA	1
CANTÓN	ZONA	

*Ramon Moreira*  
 (1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación

## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



**Número único de identificación:** 1307413532

**Nombres del ciudadano:** MOREIRA VELIZ VIRNA MIDORY

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

**Fecha de nacimiento:** 9 DE AGOSTO DE 1969

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SECUNDARIA

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** -----

**Fecha de Matrimonio:** -----

**Nombres del padre:** RAMON ALIRIO MOREIRA PONCE

**Nombres de la madre:** MARIA LUISA VELIZ SALTOS

**Fecha de expedición:** 4 DE AGOSTO DE 2011

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE TROYA FUERTES  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.08.25 11:18:00 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541231



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



**BANCO PICHINCHA C.A.**



Quito, 23 de Junio de 2016

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, por el periodo de un año.

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 y 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.

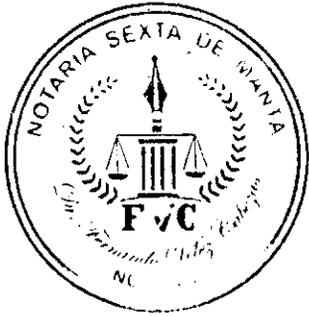
Atentamente,  
**BANCO PICHINCHA C.A.**

**Simón Acosta Espinosa**  
**SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO**

Acepto el cargo,

**MARICELA DOLORES VERA CRESPO**  
Manta, 24 de Junio de 2016

130862032-5



TRÁMITE NÚMERO: 3692
 * 4 6 7 7 2 0 1 U G D B R C Q *

## REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

### RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	2608
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	12/07/2016
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	455
REGISTROSS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

#### 1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

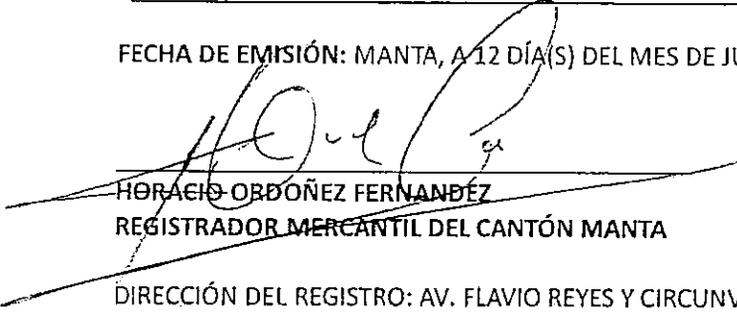
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	VERA CRESPO MARICELA DOLORES
IDENTIFICACIÓN	1308620325
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	1

#### 2. DATOS ADICIONALES:

SEGUN COMITE EJECUTIVO DEL BANCO PICHINCHA C.A. DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONEN LOS ESTATUTOS SOCIALES EL PERIODO ESTATUTARIO DEL GERENTE REGIRA A PARTIR DE LA INSCRIPCION DEL PRESENTE NOMBRAMIENTO EN EL REGISTRO MERCANTIL MANTA HASTA EL 12 DE JULIO DEL 2017.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 12 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2016

  
HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40





REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



N. 130862032-5

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
VERA CRESPO  
MARICELA DOLORES  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
PICHINCHA  
PICHINCHA / SERALUCY  
FECHA DE NACIMIENTO 1975-08-25  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL CASADA  
CARLOS AUGUSTO  
NOYA JONIAUX



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
ING. COMER. EXT. INTES.

A1135A1122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
VERA CEDERO ANGEL CESAR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-08-06

FECHA DE EXPIRACION  
2023-08-06

DIRECTOR GENERAL

NOTARIO PÚBLICO



000000745



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



103

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

103 - 0156

1308620325

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 1  
MANTA  
1  
PARROQUIA ZONA

PRESIDENTE DE LA JUNTA





# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación



## CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



**Número único de identificación:** 1308620325

**Nombres del ciudadano:** VERA CRESPO MARICELA DOLORES

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA

**Fecha de nacimiento:** 25 DE AGOSTO DE 1975

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ING.COMER.EXT.INTEG.

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** MOYA JONIAUX CARLOS AUGUSTO

**Fecha de Matrimonio:** 23 DE ABRIL DE 1999

**Nombres del padre:** VERA CEDEÑO ANGEL CESAR

**Nombres de la madre:** CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

**Fecha de expedición:** 6 DE AGOSTO DE 2013

Información certificada a la fecha: 8 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO  
TROYA FUERTES  
Date: 2016.08.08 14:58 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2214400



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



8/24/2016 1:09

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON LA CUANTIA \$53804.70 ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO	3-26-28-02-001	100,00	53804,70	221350	503506

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
047505096	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB. SANTA MARIA MZ- A LT 02 VIV-03-A (PB+PATIO+PA)	Impuesto principal	538,05
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	161,41
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	699,46
			<b>VALOR PAGADO</b>	699,46
			<b>SALDO</b>	0,00

EMISION: 8/24/2016 1:09 XAVIER ALCIVAR MACIAS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



**CANCELADO**

TESORERÍA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



8/24/2016 1:08

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO	3-26-28-02-001	100,00	53804,70	221349	503505

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
047505096	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB. SANTA MARIA MZ- A LT 02 VIV-03-A (PE+PATIO+PA)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	131,82
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	132,82
			<b>VALOR PAGADO</b>	132,82
			<b>SALDO</b>	0,00

EMISION: 8/24/2016 1:08 XAVIER ALCIVAR MACIAS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERÍA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

## 911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

000014776

[Empty box for identification or reference number]

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: :  
 NOMBRES : SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS  
 RAZÓN SOCIAL: URB. SANTA MARIA MZ-A LT. 02 VIV.  
 DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
 AVALÚO PROPIEDAD: 03-A (PB+PATIO+PA)  
 DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES  
 CAJA: 19/07/2016 15:56:29  
 FECHA DE PAGO:



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

VALIDO HASTA: lunes, 17 de octubre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

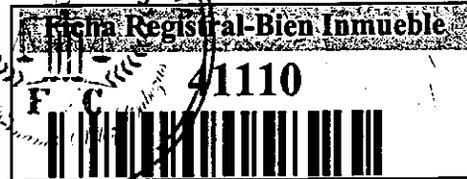
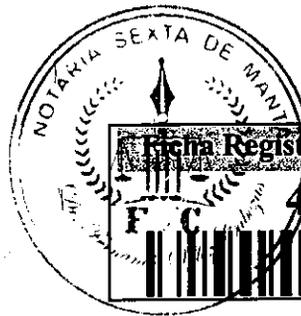


ORIGINAL CLIENTE



**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16010349, certifico hasta el día de hoy 27/06/2016 18:22:02, la Ficha Registral Número 41110.

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: VIVIENDA

Fecha de Apertura: jueves, 11 de julio de 2013

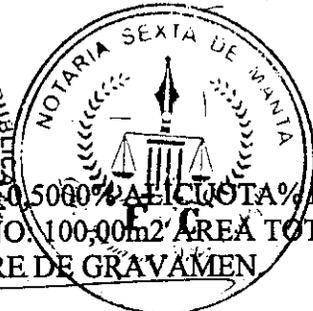
Parroquia: ELOY ALFARO

Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA 03-A: DE LA URBANIZACION SANTA MARIA, consta de planta baja, planta alta y patio que presenta las siguientes características. VIVIENDA 03-A: PLANTA BAJA.- Compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO; Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con patio General de la vivienda 04-A en 6,63m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 2,92m, desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45 m; desde este punto hacia el Oeste en 0,05 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,49 m. y lindera en sus cinco extensiones con patio general de la misma vivienda. POR EL ESTE: Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,20 m. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor- Oeste hacia el Sur en 3,03 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,09 m; luego gira hacia el Sur en 2,18 m. y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. AREA TOTAL: 42,41M2. VIVIENDA 02-A: PLANTA ALTA.- Compuesta de dormitorio máster con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia el patio general de la vivienda 04-A en 7,99m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 4,42 m; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45 m; desde este punto continúa en dirección Oeste en 1,45 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00 m; luego gira hacia el Oeste en 1,04 m. y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor -Este hacia el Sur en 2,88 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,50m; luego gira hacia el Sur en 3,33 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor -Oeste en línea curva en dirección Sur- Oeste en 0,81 m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,53 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20 m; desde este punto formando línea curva en dirección Sur- Oeste en 0,64 m; desde este punto hacia el Sur en 1,17 m; desde este punto en dirección Sur- Este formando línea curva en 0,84 m. y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el patio general de la misma vivienda. AREA TOTAL: 57,59M2. VIVIENDA 03-A: PATIO GENERAL.- Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Partiendo del vértice Nor -Oeste hacia el Este en 3,00 m. y lindera con el patio general de la vivienda 04- A, desde este punto gira hacia el Sur en 3,03 m; luego gira hacia el Oeste en 1,09 m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,18 m; desde este punto gira hacia el Este en 2,49 m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,05 m; desde este punto hacia el Este en línea curva longitud de 2,45 m; desde este punto continúa hacia el Este en 2,92 m; desde este punto gira hacia el Norte en 6,20 m. y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en 2,87 m. y lindera con patio general de la vivienda 04-A. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Planta Baja de vivienda 02- A en 12,50 m. POR EL ESTE: Lindera con Cerramiento de la Urbanización en 8,00 m. . POR EL OESTE: Lindera con la Calle 1 en 8,00 m. AREA TOTAL: 57,59M2. AREA NETA INDIVIDUAL: 157,59. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 AREA CONSTRUIDA.





100,00% ALICUOTA 0,5000% ALICUOTA% PB. + PA.: 0,3173 AREA COMUN PLANTA BAJA: m2 0,00  
 AREA DE TERRENO: 100,00m2 AREA TOTAL: 157,59m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE  
 ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2728	21/sep./2009	45.046	45.060
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2657	30/oct./2010	48.744	48.757
PLANOS	PLANOS	18	03/may./2012	354	362
PLANOS	PLANOS	17	03/may./2012	330	353
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6	18/feb./2013	219	576
PLANOS	PLANOS	9	18/feb./2013	120	133
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DERECHO DE COPROPIEDAD	2760	09/sep./2013	55.106	55.428

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 1 / 7 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 21 de septiembre de 2009      **Número de Inscripción:** 2728      Tomo:76  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 5452      Folio Inicial:45.046  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA PRIMERA DE MANTA      Folio Final:45.060  
**Cantón Notaría:** MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 01 de septiembre de 2009

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

Terreno en el Sector Nueva Esperanza Tramo numero dos de la Via a Circunvalacion de la Parroquia Eloy Alfaro de Canton Manta. con una Sup.total de 23.103,28m2 .El Señor Enrique Amado Bermeo Giler, por su propios derecho y además como Apoderado de su Esposa Sra. MARTHA ELENA VELEZ BERMEO.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1306654722	BERMEO GILER TANYA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1307264042	BERMEO GILER ENRIQUE AMADO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1308310315	VELEZ BERMEO MARTHA ELENA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2179	28/jul./2009	35.403	35.418

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 7 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : sábado, 30 de octubre de 2010      **Número de Inscripción:** 2657      Tomo:73  
**Nombre del Cantón:** MANTA      **Número de Repertorio:** 6056      Folio Inicial:48.744  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA DE MANTA      Folio Final:48.757  
**Cantón Notaría:** MANTA

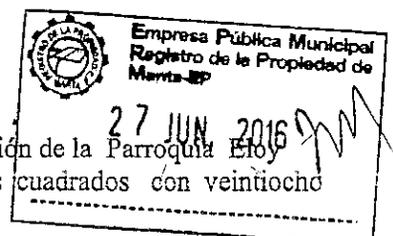
**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 11 de octubre de 2010

**Fecha Resolución:**

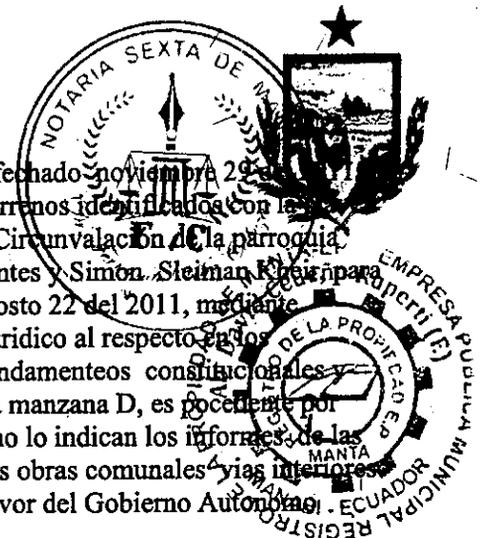
**a.- Observaciones:**

Terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Via Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. con una área total de veintitrés mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados.





**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



Con fecha 30 de noviembre del 2011, se recibió un oficio n. 1616-SM-SMC, de fechado noviembre 29 de 2011, mediante el cual aprueba el Proyecto de Fraccionamiento a implemetarse en terrenos identificados con la catastral 3240215000, ubicado en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Via Circunvalación de la parroquia Eloy alfaro del Canton Manta, de propiedad de los señores Victor Muentes Muentes y Simon Sleiman Kheir, para la implementacion del Proyecto de Urbanización SANTA MARIA, con fecha agosto 22 del 2011, mediante memorando No. 635-DL-LRG, la procuradaria Sindica Municipal emite criterio juridico al respecto en los siguientes términos, con los antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos constitucionales y más norma expuesta, que la propuesta de Garantia de los lotes No. 3, 4 y 5, de la manzana D, es procedente por cuanto se encuentra enmarcados dentro de los parámetros para la misma tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de urbanismo obras de urbanismos obras comunales yias interiores y demás servicios de infraestructura , garantia que deberán protocolizarse la favor del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta,

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301047179	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
COMPRADOR	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1306654722	BERMEO GILER TANYA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1306704436	PINARGOTE VELIZ SIMON MANUEL	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2728	21/sep./2009	45.046	45.060

**Registro de : PLANOS**

[ 3 / 7 - ] PLANOS

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2012      **Número de Inscripción:** 18      Tomo:1  
Nombre del Cantón: MANTA      **Número de Repertorio:** 2420      Folio Inicial:354  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA PRIMERA DE MANTA      Folio Final:362  
**Cantón Notaría:** MANTA

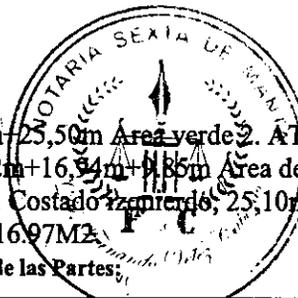
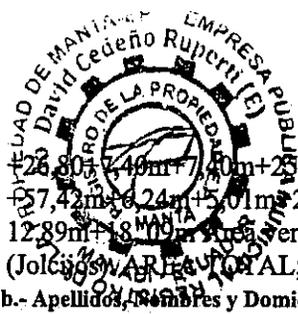
**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 02 de abril de 2012

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

**ENTREGA DE AREAS VERDES Y AREAS EN GARANTIAS.- MEDIDAS Y LINDEROS; AREAS EN GARANTIAS. LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA. Frente; 16,00m- calle 3. Atrás; 16,00m - Área verde 2. Costado Derecho; 12,50m lote No. 02. Costado Izquierdo; 12,50m, lote No. 04. Área Total; 200,00m2. LOTE NO. 4 DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA". Frente, 16,00m calle 3. ATRAS, 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m. Lote No. 03. Costado Izquierdo; 12,50m. Lote No, 05. AREA TOTAL; 200,00 m2, LOTE NO. 5. - DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION SANTA MARIA. Frente; 17,67m. Calle 3. ATRAS; 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12.50m Lote No. 04. Costado Izquierdo; 12,50m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 212,32m2. AREA COMUNAL 1. Frente; 89,57m- calle 2. ATRAS, 41,73m Área verde 1. COSTADO DERECHO; 5,76 m + 9,07 m +5.52m - Área de protección. Costado Izquierdo; 28,34 m. cancha de uso múltiple. Área Total; 993,48 m2. AREA COMUNAL 2.-Frente; 19,155m- calle 2. Atrás; 19.155m - Área verde 1. Costado Derecho; 28,34 m. Área comunal 1. Costado Izquierdo; 28,34 m, Avenida principal. Área total; 542,86 m2. AREA COMUNAL 3. Frente; 5.30m - calle 1. Atrás; 5.30 m - área de protección del acceso a la urbanización. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 1 de la manzana A. Costado Izquierdo; 12.50 m - Avenida principal. Área Total; 66, 25m2. AREA VERDE 1. Frente, 7,98m. Avenida principal. Atrás, 6.45m +10,54m+15,12m+8.40m. Área de protección. Costado Derecho; 40,53 m - Área Comunal. Costado Izquierdo; (en línea curva); 8,20 m+12,89m+18,09m- Área verde 3. Área Total; 728,69m2, AREA VERDE 2.- Frente; inicia desde la derecha hacia la izquierda en 18,36m y lindera con la calle 3, desde este punto gira hacia atrás en 12,50m y lindera con el lote No. 01 D, desde este punto gira hacia la izquierda en 80,00m y lindera con los lotes No. 01 D, 02 D, 03 D, 04 D y 05 D. Atrás, (en línea curva) 26,80 m +26,80m + 7,40m +7,40m +25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,69m. Avenida principal. Costado izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 1, 637,64m2. AREA VERDE 3.- FRENTE, (en línea curva). 26,80m**



26,80m+7,46m+7,40m+23,50m+23,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m  
 37,42m+6,24m+5,01m+23,72m+16,54m+1,85m Área de protección. Costado Derecho: 8.20m+ (en línea curva)  
 12,89m+18,10m Área verde 1. Costado Izquierdo: 25,10m+24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora  
 (Jolcidsy) AREA TOTAL; 3.016,97M<sup>2</sup>  
 b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2657	30/oct./2010	48.744	48.757

[ 4 / 7 ] PLANOS

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2012      Número de Inscripción: 17      Tomo:1  
 Nombre del Cantón: MANTA      Número de Repertorio: 2419      Folio Inicial:330  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA      Folio Final:353  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de diciembre de 2011

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000060478	MUENTES MUENTES VICTOR	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000060479	SLEIMAN KHEIR SIMON	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2657	30/oct./2010	48.744	48.757

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[ 5 / 7 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

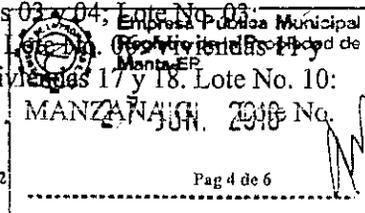
Inscrito el : lunes, 18 de febrero de 2013      Número de Inscripción: 6      Tomo:1  
 Nombre del Cantón: MANTA      Número de Repertorio: 1277      Folio Inicial:219  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA      Folio Final:576  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Se compone de 88 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo 58 de características individual y 30 de carácter duplex., distribuidas de la siguiente manera: MANZANA A: Lote No. 1: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 06: Viviendas 11 y 12. MANZANA B: Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12. Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18. Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22; Lote No. 12: Viviendas 23 y 24. MANZANA C: Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12. Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18. Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22; Lote No. 12: Viviendas 23 y 24.





**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



**VI.-** Viviendas 01, 22 y 23; Lote No. 02: Viviendas 02 y 03; Lote No. 03: Viviendas 04 y 05; Lote No. 04: Viviendas 06 y 07; Lote No. 05: Viviendas 08 y 09; Lote No. 06: Viviendas 10 y 11; Lote No. 07: Viviendas 12 y 13; Lote No. 08: Viviendas 14 y 15; Lote No. 09: Viviendas 16 y 17. Lote No. 10: Viviendas 18 y 19; Lote No. 11: Viviendas 20 y 21. **MANZANA E:** Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12; Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18; Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22. **MANZANA F:** Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06; Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12; Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18; Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	18	03/may./2012	354	362
PLANOS	17	03/may./2012	330	353

[ 6 / 7 ] **PLANOS**

Inscrito el : lunes, 18 de febrero de 2013 **Número de Inscripción:** 9 **Tomo:** 1  
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 1278 **Folio Inicial:** 120  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA PRIMERA DE MANTA **Folio Final:** 133  
**Cantón Notaría:** MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 30 de noviembre de 2012  
**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

CONSTITUCION DE PLANOS DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Se compone de 88 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo 58 de características individual y 30 de carácter duplex.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	80000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	6	18/feb./2013	219	576

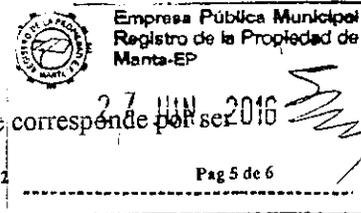
**Registro de : COMPRA VENTA**

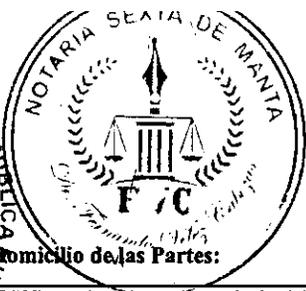
[ 7 / 7 ] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : lunes, 09 de septiembre de 2013 **Número de Inscripción:** 2760 **Tomo:** 133  
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6507 **Folio Inicial:** 55.106  
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA **Folio Final:** 55.428  
**Cantón Notaría:** MANTA  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 01 de agosto de 2013  
**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.- El cien por ciento que le corresponde por ser





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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301047179	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302260227	CAÑARTE ESPINOZA LESBLIA EVANGELISTA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	6	18/feb./2013	219	576

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
PLANOS	3
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>&lt;&lt; Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>7</b>

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 : 18:22:03 del lunes, 27 de junio de 2016

A petición de: CORAL TULCAN LAUREANO JAVIER

Elaborado por : MAIRA SALTOS MENDOZA  
1310137110



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

*[Handwritten Signature]*  
**AB. JOSE DAVID CEDENO RUPERTI**  
 Firmado del Registrador (E)

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

Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de  
 Manta-EP  
 27 JUN. 2016  
*[Handwritten Signature]*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS  
**CERTIFICADO DE AVALÚO**



Nº 133498 Fecha: 4 de julio de 2016

No. Electrónico: 40893  
USD 1,25

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: 3-26-28-02-001

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ- A LT 02 VIV-03-A (PB+PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 157,59 M2

Área Terreno: 100,000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

047505096

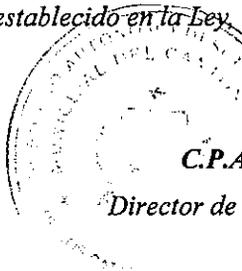
SIMON ELLAS SLEIMAN KHEIR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1800,00  
CONSTRUCCIÓN: 52004,70  
53804,70

Son: CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

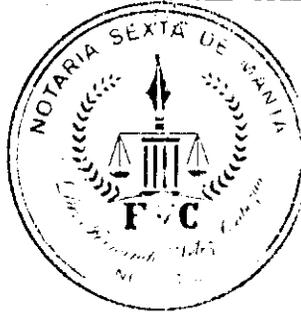
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 079091

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
pertenciente SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR  
ubicada URB. SANTA MARTHA MZ-A LOTE 02 VIV. 03-A (PB+PATIO+PA)  
AVALUO COMERCIAL PRESENTE  
cuyo \$53804.70 CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO 70/100 asciende a la cantidad  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

MJP

06 DE JULIO DE 2016

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

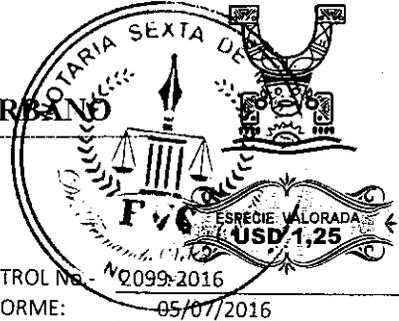
Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**



**Nº 054184**  
**REGULACIÓN URBANA**  
(LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL Nº 0099-2016  
FECHA DE INFORME: 05/07/2016

**1.- IDENTIFICACION PREDIAL:**

PROPIETARIO: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS  
UBICACIÓN: URB. SANTA MARIA VIVIENDA A-03 MZ-D-  
C. CATASTRAL: 3262802001  
PARROQUIA: TARQUI

**2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:**

CÓDIGO:	<b>B-203</b>
OCUPACION DE SUELO:	<b>PAREADA-B</b>
LOTE MIN:	<b>200</b>
FRENTE MIN:	<b>8</b>
N. PISOS:	<b>3</b>
ALTURA MÁXIMA:	<b>10.50</b>
COS:	<b>0.60</b>
CUS:	<b>1.80</b>
FRENTE:	<b>3</b>
LATERAL 1:	<b>2</b>
LATERAL 2:	<b>0</b>
POSTERIOR:	<b>2</b>
ENTRE BLOQUES:	<b>6</b>

**3.- USO DE SUELO:**

RESIDENCIAL:	
RU-1	
RU-2 (urbano)	<b>X</b>
RU-2 (rural)	
RU-3	
INDUSTRIAL:	
EQUIPAMIENTO:	
SERVICIOS PÚBLICOS:	
OTROS:	

**Residencial 1.-** Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.  
**Residencial 2.-** Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT).  
**Residencial 3.-** Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

**4.- MEDIDAS Y LINDEROS:**

**SEGÚN ESCRITURA:**

ÁREA TOTAL: 100,00 m2

**5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR**

SI:   
NO:

**OBSERVACIONES:**

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

*(Firma)*  
Arq. Candhy Ochoa C.

**TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 108232

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de \_\_\_\_\_  
SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

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

Manta, 6 de JULIO de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE  
3262802001 URB. SANTA MARIA MZ- A LT 02 VIV-03-A (PB+PATIO+PA)

Manta, seis de julio del dos mil diesiseis

~~CANCELADO~~  
TESORERIA  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA





No. 1616-SM-SMC  
Manta, noviembre 29 de 2011

Señores  
*Victor Muentes Muentes*  
*Simón Sleiman Kheir*  
Ciudad

De mi consideración:

Una vez que los representantes legales de la Urbanización "Santa María", han cumplido con los requisitos establecidos en la Reglamentación Urbana del Cantón Manta, para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 004-ALC-M-JEB-2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Manta, de fecha 29 de noviembre de 2011, mediante el cual aprueba el Proyecto de Fraccionamiento a implantarse en terrenos identificados con la clave catastral 3240215000, ubicado en el sector Nueva Esperanza, tramo II de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, de propiedad de los señores Víctor Muentes Muentes y Simón Sleiman Kheir, para la implementación del proyecto de Urbanización "Santa María".

Sin otro particular, suscribo:

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

Patricia g.  
Trámite No. 3869

ESPACIO  
EN  
BLANCO



RESOLUCIÓN No. 004-ALC-M-JEB-2011  
APROBACION DE URBANIZACION "SANTA MARIA"

**CONSIDERANDO:**

*Que*, con fecha 15 de abril de 2011, el señor Víctor Muentes, propietario de la Urbanización "Santa María", solicita a la Alcaldía se reciba como garantía para obras de Urbanismos lo siguiente: Los lotes de terreno asignados con los números 3,4 y 5 de la manzana "D" según el plano Urbanísticos...

*Que*, del Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, de fecha 24 de agosto de 2011, se desprende: Que los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir son propietarios de un cuerpo de terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza, tramo 2 de la Vía Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con las siguientes medidas y linderos: Por el Frente: 205,88m-Paso Lateral de Manta II Tramo, dejando 40,00 m de retiro desde el eje de la misma; Por Atrás: 208,76m -área de protección; Por el Costado Derecho: 50,66m y lindera con propiedad de la Sra. Araceli Alava Bermeo; Por el Costado Izquierdo: 163,95m- Área sobrante de la Cía. Vendedora (Jololijos) con una superficie total de veintitrés mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados ( 23.103,28m<sup>2</sup>), predio que se encuentra libre de gravamen. El mismo que fue adquirido mediante compraventa a los señores cónyuges Simón Manuel Pinargote Veliz y Tanya Monserrate Bermeo Giler, escritura otorgada en la Notaría Cuarta de esta Ciudad de Manta de fecha 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de fecha 30 de octubre de 2010;

*Que*, con oficio No. 207-DPUM-TAV, de fecha 02 de junio de 2011, el Arq. Teodoro Andrade Vélez Director de Planeamiento Urbano, anexa el informe No. 059-CFR-FHB suscrito por técnicos del Área de Control Urbano, en el que hacen conocer qué realizado el análisis de la documentación concerniente a la aprobación del Anteproyecto para la nombrada Urbanización, acorde a lo especificado en la Reglamentación Urbana / Art. II.73; y, que dicha Dependencia mediante informe No. 022 de febrero 24 de 2011, emitió el informe favorable tomando en cuenta lo siguiente: La lámina principal del Proyecto de Urbanización, presenta una propuesta de división de ( 6 ) Manzanas, signadas con las letras A, B, C,D,E y F, agrupando cada una de ellas lotes con superficies que superan los 200,00m<sup>2</sup>, están acorde dentro del rango que estipula la Regulación Urbana para el Sector, los mismos, en cantidad general suman cincuenta (50) lotes; de acuerdo al resumen general de áreas, el anteproyecto determina 10.359,25m<sup>2</sup>-44,84% para lotes; 5.383,30m<sup>2</sup>-23,30% para áreas verdes; 5.687,06m<sup>2</sup>-24,62% para calles y aceras; y, 1.602,54m<sup>2</sup>-6,94% para áreas comunales; superficies que cumplen con los porcentajes que establece el Reglamento Urbano. Las áreas comunales con sus respectivos diseños, deben ser definidas en la aprobación del proyecto definitivo; y, con respecto al diseño de su trama vial interna posee una arteria principal cuyo ancho de calzada determina 12,90m de ancho y sus vías secundarias comprenden longitudes con un ancho libre de calzada de 6,30m; todas ellas poseyendo aceras, con medidas de 1,20m de ancho;

Por lo que ésta Dirección técnica Municipal concluye indicando que la propuesta de garantía de los lotes No. 3, 4 y 5 de la manzana "D" puede ser aceptada, tomando en cuenta que se relaciona con el 30% (USD\$41.563,28) del presupuesto de obras de infraestructura presentado de USD\$138.544,36, el mismo que se encuentra supervisado



por la Dirección de Obras Públicas, refiriendo que los valores presentados se encuentran dentro de los parámetros manejados por la Municipalidad y considerando que la distribución de superficie habitable de la mencionada Urbanización en lo posterior será declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, justificado por la planificación de los lotes con frentes y superficies mínimas expresados en los planos respectivos y en la memoria técnica que acompañan a la citada Urbanización, donde las vías, aceras, bordillos, áreas verdes, servicios básicos y cerramiento, se convierten en espacios de uso común..." Por lo expuesto considera Dirección de Planeamiento Urbano que una vez que se ha cumplido con todas las normas establecidas en el COOTAD y la Ordenanza del Reglamento Urbano, el Área de Control Urbano, emite informe favorable y sugiere continuar con el proceso de APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "SANTA MARIA", a implantarse en terrenos con clave catastral No. 3240215000 ubicada en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elíaz Sleiman Kheir;

*Que*, con fecha agosto 9 de 2011 y oficio No. 903-CAQ-DOPM, el Ing. Carlos Arévalo Quiroz Director de Obras Públicas Municipal, anexa informe del Ing. Fabián Moreira Basurto, Fiscalizador de Obras Públicas, indica que revisado el Presupuesto Referencial de los rubros a ejecutar tienen un costo indirecto del 22% y los rubros están de acuerdo a los diseños que se manejan en esta Dirección, tanto en la materia vial como en la hidro-sanitaria. En consecuencia los valores emitidos por la Urbanización se encuentran dentro de los parámetros manejados por la Municipalidad, pero con un margen de ganancia o costo indirecto menor;

*Que*, con fecha agosto 22 de 2011 mediante memorando No. 635-DL-LRG la Procuraduría Sindica Municipal, emite criterio jurídico al respecto, en los siguientes términos: "Con los antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos constitucionales y más normas expuestas... 3.- Que la propuesta de garantía de los lotes No. 3, 4, y 5 de la Manzana "D" es procedente por cuanto se encuentra enmarcada dentro de los parámetros para la misma, tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales, garantizando las obras de urbanismos, obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura, garantiza que deberán protocolizarse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en una de las Notarías Públicas del Cantón y luego inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que se hará previamente a la entrega de la resolución de Aprobación de la Urbanización "Santa María";

*Que*, con fecha 23 de noviembre de 2011, a través de memorando No. 852-DL-LRG-2011, el Dr. Lino Romero Ganchozo, Procurador Síndico Municipal emite su pronunciamiento al respecto, en los términos siguientes: "En virtud de lo expresado en los informes de las Direcciones técnicas municipales, se deberá proceder a la aprobación de la Urbanización "SANTA MARIA" por parte de la máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, con el fin de que se continúe con los trámites correspondientes para tal efecto; cumpliéndose con lo establecido en la Ordenanza del Reglamento Urbano de este Cantón;

*Que*, el art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por las



principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

*Que*, el art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;”

*Que*, el art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;”

*Que*, el art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”

*Que*, el art. 53 del COOTAD, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...;”

*Que*, el Art. 54 del COOTAD, dispone: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanísticos, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

*Que*, el Art. 60 del COOTAD, señala.- que le corresponde al Alcalde: ...”a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo ...;”

*Que*, el art. 364 del COOTAD, establece: “Los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos”. Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa...;”

ESPACIO  
EN  
BLANCO



*Que*, el art. 365 del COOTAD, expresa: Los actos administrativos deberán ser obligatoriamente notificados al administrado y no tendrán eficacia con respecto a quienes se haya omitido la notificación. La ejecución de situaciones ordenadas en actos administrativos no notificados constituirá, para efectos de la responsabilidad de los funcionarios públicos, vía de hecho...;"

*Que*, el art. 366 del COOTAD, indica: "Los actos administrativos de los órganos de administración de los gobiernos autónomos descentralizados gozan de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad;

*Que*, el art. 470 del COOTAD, manifiesta: "Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana de división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regular la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

*Que*, el art. 472 del COOTAD, señala: "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se entenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos;

*Que*, el art. 474 del COOTAD, expresa: "Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrá formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes...;"

*Que*, en la Ordenanza de Reglamento urbano de Manta, vigente desde el año 1999, se consideran las normas de Uso de Suelo; Forma de Ocupación y Fraccionamiento de Lotes; y, el Régimen Urbanístico del Cantón;

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

#### RESUELVE:

1.- Aprobar el proyecto de fraccionamiento a implantarse en un predio ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía Circunvalación de la Parroquia "Eloy Alfaro" del Cantón Manta, con clave catastral No. 3240215000, de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Steiman Kheir, para la implementación del Proyecto URBANIZACIÓN "SANTA MARIA"; en base a las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano - Área de Control Urbano, Obras Públicas; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.



2.- Que, aprobado el proyecto de la referida Urbanización, sus promotores procedan a entregar al Gobierno Municipal del cantón Manta, las garantías de los lotes 2, 4, y 5 de la Manzana "D", debidamente protocolizados en inscritas en el Registro de la Propiedad.

3.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

4.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil once.

Ing. Jaime Estrada González  
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Patricia G.  
Trámite No. 3859

**URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"**  
 Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
 Simón Elías Sleimán Kheir



## 4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO

### 4.1.- MANZANA A

4.1.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS, CORRESPONDIENTES A:  
 LOTE 01 (Viv. 01-A; Viv. 02-A); LOTE 02 (Viv. 03-A; Viv. 04-A);  
 LOTE 03 (Viv. 05-A; Viv. 06-A)

PLANTAS	ÁREA COMÚN m <sup>2</sup>	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL m <sup>2</sup>
		AMBIENTE	m <sup>2</sup>	
PLANTA BAJA 2 VIV.	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	84,82	200,00
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIO)	115,18	
PLANTA ALTA 2 VIV.	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	115,18	115,18
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		<b>315,18</b>	<b>315,18</b>

4.1.1.1.- ÁREAS GENERALES.	
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	200,00 m <sup>2</sup>
TOTAL DE ÁREA COMÚN:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA NETA VENDIBLE (ÁREA CONSTRUIDA + PATIO):	315,18 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL:	315,18 m <sup>2</sup>

### 4.1.1.2.- CUADRO DE ALICUOTAS

#### 4.1.1.2.1.- LOTE 01

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA P.B. + P.A. m <sup>2</sup>	ALICUOTA %	ALICUOTA % P.B. + P.A.	ÁREA COMÚN DE PLANTAS BAJAS m <sup>2</sup>	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL m <sup>2</sup>
<b>VIVIENDA 01-A</b>									
Planta Baja m <sup>2</sup> .	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
Planta Alta m <sup>2</sup> .	Área Construida	57,59	100,00	100,00	0,1827	0,3173	0,00	36,54	57,59
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
<b>TOTAL VIVIENDA 01-A</b>		<b>157,59</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,3173</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>157,59</b>
<b>VIVIENDA 02-A</b>									
Planta Baja m <sup>2</sup> .	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
Planta Alta m <sup>2</sup> .	Área Construida	57,59	100,00	100,00	0,1827	0,3173	0,00	36,54	57,59
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
<b>TOTAL VIVIENDA 02-A</b>		<b>157,59</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,3173</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>157,59</b>
<b>TOTALES</b>		<b>315,18</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,6346</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	<b>315,18</b>

#### 4.1.1.2.2.- LOTE 02

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA P.B. + P.A. m <sup>2</sup>	ALICUOTA %	ALICUOTA % P.B. + P.A.	ÁREA COMÚN PLANTA BAJA m <sup>2</sup>	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL m <sup>2</sup>
<b>VIVIENDA 03-A</b>									
Planta Baja m <sup>2</sup> .	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
Planta Alta m <sup>2</sup> .	Área Construida	57,59	100,00	100,00	0,1827	0,3173	0,00	36,54	57,59
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
<b>TOTAL VIVIENDA 03-A</b>		<b>157,59</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,3173</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>157,59</b>
<b>VIVIENDA 04-A</b>									
Planta Baja m <sup>2</sup> .	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
Planta Alta m <sup>2</sup> .	Área Construida	57,59	100,00	100,00	0,1827	0,3173	0,00	36,54	57,59
	Patio	57,59			0,1827			0,00	36,54
<b>TOTAL VIVIENDA 04-A</b>		<b>157,59</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,3173</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>157,59</b>
<b>TOTALES</b>		<b>315,18</b>	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,6346</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	<b>315,18</b>

ESPACIO  
EN  
BLANCO



**REGLAMENTO INTERNO  
CONSIDERANDO:**

Que, mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaria Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir adquirieron un terreno de 22.703,28m<sup>2</sup> ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

Que, previo las instancias respectivas, mediante Resolución No. 004-ALC-M-JEB-2011 de noviembre 29 de 2011, obtuvieron por parte de la Municipalidad de Manta la aprobación del Proyecto de Fraccionamiento a implantarse en el terreno anteriormente descrito para la implementación del Proyecto de Urbanización "Santa María".

Que, con la escritura autorizada por la Notaria Primera de Manta el 12 de diciembre de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 03 de mayo de 2012 se procedió a Protocolizar los Planos y Entrega de Áreas Verdes y Áreas en Garantías de la Urbanización "Santa María".

Que, mediante Certificado Municipal No. 339 – 1235 – 27881 de julio 02 de 2012 se obtiene Permiso de Construcción y Aprobación de Planos para todas las Viviendas de Dos Plantas que conforman la Urbanización "Santa María".

Que, Encontrándose la Urbanización "Santa María" en un estado individual debidamente protocolizado acorde al plano presentado y al cuadro general para sus áreas verdes y dejadas en garantías, área para calles, así como también para las manzanas y dentro de las mismas, los lotes libres de gravamen que la conforman, y conociendo que en gran cantidad de ellos, se implantan viviendas dúplex, es necesario expedir el presente REGLAMENTO INTERNO de copropiedad que registrá para cada uno de los lotes que intervienen en la presente DECLARATORIA, los mismos, serán detallados a continuación; con la finalidad de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las 88 viviendas, distribuidas de la siguiente manera acorde a la asignación de manzana y lote:

**MANZANA A:**

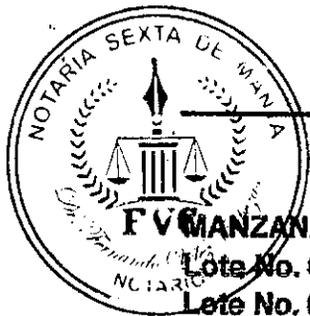
**Lote No. 01:** Viviendas 01 y 02

**Lote No. 02:** Viviendas 03 y 04

**Lote No. 03:** Viviendas 05 y 06

**Lote No. 06:** Viviendas 11 y 12

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



**MANZANA B:**

- Lote No. 01:** Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02:** Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03:** Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04:** Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05:** Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06:** Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07:** Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08:** Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09:** Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10:** Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11:** Viviendas 21 y 22
- Lote No. 12:** Viviendas 23 y 24

**MANZANA C:**

- Lote No. 01:** Viviendas 01, 22 y 23
- Lote No. 02:** Viviendas 02 y 03
- Lote No. 03:** Viviendas 04 y 05
- Lote No. 04:** Viviendas 06 y 07
- Lote No. 05:** Viviendas 08 y 09
- Lote No. 06:** Viviendas 10 y 11
- Lote No. 07:** Viviendas 12 y 13
- Lote No. 08:** Viviendas 14 y 15
- Lote No. 09:** Viviendas 16 y 17
- Lote No. 10:** Viviendas 18 y 19
- Lote No. 11:** Viviendas 20 y 21

**MANZANA E:**

- Lote No. 01:** Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02:** Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03:** Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04:** Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05:** Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06:** Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07:** Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08:** Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09:** Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10:** Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11:** Viviendas 21 y 22

**MANZANA F:**

**Lote No. 01:** Viviendas 01, 02 y 03

**Lote No. 02:** Viviendas 04 y 05

**Lote No. 03:** Viviendas 06 y 07

**Lote No. 04:** Viviendas 08 y 09

**Lote No. 05:** Viviendas 10 y 11



**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES.**

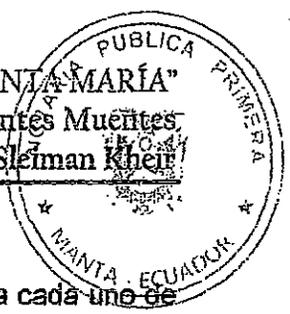
**Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.-** El Reglamento Interno de Copropietarios para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, se rige por lo determinado en la Ley del Régimen de Propiedad Horizontal, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, Código Civil y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 2.- OBJETO.-** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribuciones de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que convenga a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización.

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



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



**Art. 4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal de la Urbanización.

**Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO.-** El proyecto que rige para el presente REGLAMENTO INTERNO corresponde para 88 unidades de viviendas de dos plantas, conteniendo patios particulares de la Urbanización Santa María, siendo 58 de características individual y 30 de carácter dúplex, distribuidas acorde a la asignación de manzana y lote detallado en la parte inicial de este mismo documento, las mismas, presentan las siguientes características en su construcción:

88 VIVIENDAS DE DOS PLANTAS	
Estructura:	Hormigón armado
Entrepiso:	Losa de Hormigón armado de 20cm
Escaleras:	Hormigón armado - Madera
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez
Pisos:	Cerámica tipo económico
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de Hormigón armado de 20cm
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimiento:	Cerámica en cocina y baños
Piezas Sanitarias:	EDESA blanca tipo económico

## CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo las viviendas y patios particulares, frontales y posteriores, pertenecientes a los copropietarios los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María.

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de una vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinario para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto que indique el reglamento. Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial ni artesanal, restaurantes, cafeterías, ebanisterías, licorerías, sala de juegos u otro uso o designación que no sea la vivienda sea esta vacacional o permanente.

**Art. 8.- DERECHOS y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, podrán usar sus unidades de viviendas y patios de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento y de este Reglamento Interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

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

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

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o la salubridad de la edificación particular y de cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno; y,



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

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

- a. Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de las viviendas o parqueos, haciéndose responsable de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otros bienes exclusivos;
- b. Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c. Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- d. Los copropietarios podrán ingresar a la Urbanización únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario de en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e. Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentre al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f. Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g. Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la Urbanización.
- h. Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la Ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i. Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistema de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir

- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcantaras, ni de los daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o servicios comunes.
- k. Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l. En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración retener los valores que les corresponda pagar.

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

- a. Realizar obra sobre los bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente Reglamento Interno.
- b. Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente Reglamento Interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el Art. 8 del presente reglamento interno.
- c. Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir la vivienda así como también les esta prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlo a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la Urbanización.
- d. Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e. Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- f. Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al presente Reglamento Interno.



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes, Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



**CAPÍTULO III  
DE LOS BIENES COMUNES**

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios de la Urbanización Santa María, las áreas de circulación exterior calles y aceras, áreas verdes de los mismos que se encuentren delimitados en los planos que fueron protocolizados en la escritura autorizada por la Notaria Primera de Manta el 12 de diciembre de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 03 de mayo de 2012.

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

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor, anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización Santa María, y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

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

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

**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS y USUARIOS.** Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Urbanización Santa María, respecto a los bienes comunes lo siguiente:

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



- Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios y;
- m. Utilizar los bienes comunes de la Urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del administrador.

#### **DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES**

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

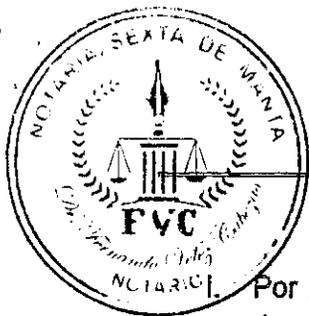
#### **DE LA SEGURIDAD**

- a. La seguridad de la Urbanización Santa María, esta bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contrataran los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b. Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, numero de cedula y se anotara la placa del vehículo en el que ingrese.
- c. Los guardias de seguridad solicitaran a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicara con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trate de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se le solicitara adicionalmente una identificación.
- d. Los empleados domésticos deberán entregar su cedula de ciudadanía para poder ingresar a la Urbanización, la misma que será devuelta a la salida.

## URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir

- e. El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la Urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han registrado y no ser revisados.
- f. Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g. Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
  - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
  - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- h. Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción.
  - Presentar documentos personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
  - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
  - Indicará los materiales que serán instalados.
  - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor
  - Se anotará el número de la placa del vehículo.
  - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i. El retiro de materiales y maquinarias de construcción solo puede realizarse con la autorización firmada del propietario.
- j. Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
  - Descripción del bien
  - La cantidad del material o maquinaria
- k. El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicios puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien del personal registrado deje de laborar en su residencia.



Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo, no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.

- m. El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
- n. Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

#### DE LA CIRCULACION

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



#### DE LAS AREAS VERDES

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

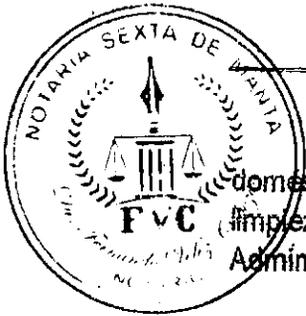
#### CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS y AREAS DE INGRESOS.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garajes, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones.

Los choferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc., de igual manera queda prohibido a los empleados



domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento y pintura de las calles serán ordenados por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito o alarmas en los parquesos.

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

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

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** En razón de la actividad residencial de la Urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen y deben ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la Urbanización. Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la Urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardia, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

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

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de estos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones

antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento o vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la ley.

**Art. 25.- OTRAS SANCIONES.-** La Asamblea de copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno y de las demás disposiciones que regulan la Propiedad Horizontal.

## CAPITULO V

### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes exclusivos de la Urbanización, usar y disponer de ellos en forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento y de este Reglamento Interno;
- c. Asistir a la Asamblea de copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento General y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado.
- d. Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e. Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f. Permitir a la persona que ejerza la administración de la Urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g. Notificar al Administrador de la Urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por mas de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en caso de emergencia;
- h. Introducir clausula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de los bienes exclusivos, en virtud de la cual el



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



adquiriente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la Urbanización, previa celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del Reglamento Interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia.

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

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

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

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

**CAPITULO VI**

**DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION**

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

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de viviendas declarado en propiedad horizontal.

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

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocara a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordaran los ajustes requeridos y se



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

**Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** Expensas extraordinarias son las que fija la Asamblea de copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en la Urbanización y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

## CAPITULO VII

### GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.-** La administración y control del conjunto residencial estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

**Art. 39.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

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

**Art. 41.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 42.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos de la Urbanización.

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

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

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

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



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



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

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

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

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

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

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

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

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

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

**Art. 49.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal.

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

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

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



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir



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

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

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

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

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

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

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

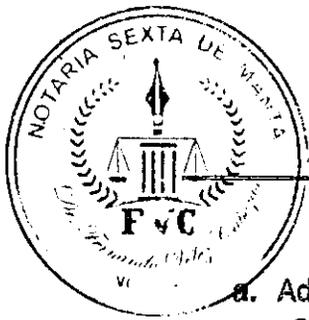
**Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.-** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se toman por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes en sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

**Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General deben ser aprobadas en la misma reunión: llevaran las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevara bajo su responsabilidad un libro de reuniones de las actas originales.

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

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

- a. Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b. Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma de presupuesto anual de gastos de la Urbanización; la que necesariamente ira acompañada de los planes y programas que se realizaran y ejecutaran;
- c. Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- d. Preparar un informe pomenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal.
- e. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f. Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñara la Administración de la Urbanización.
- g. Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate os servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"  
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes  
Simón Elías Sleiman Kheir

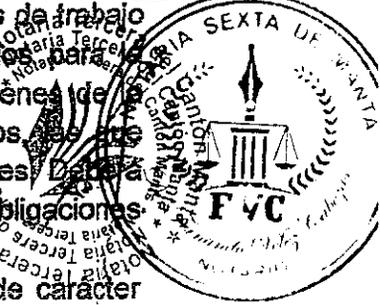


- a. Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficiencia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b. Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c. Presentar a la asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que esto señale, las cuentas, balances proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e. Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este Reglamento Interno;
- f. Al cesar sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g. Ordenar las reparaciones de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenara la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros. La reposición de dichos daños se realizara a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h. Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresaran al Fondo Común de Reserva;
- i. Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido o



declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

- j. Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Estos se cumplirán fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m. Llevar en sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de la Urbanización constituida o declarada en propiedad horizontal;
- n. Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y ordenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p. Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de la Urbanización constituida o declarada en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondiente a la construcción del mismo, así como todos los documentos, convenios, contratos, poder, comprobantes de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con la Urbanización.
- q. La correspondencia de la administración de la Urbanización será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r. Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este Reglamento Interno, Ordenanzas Municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble.





- s. Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes inmuebles constituidos o declarados en propiedad horizontal.
- t. Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratara las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes,
- u. Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual de la Urbanización;
- v. Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades de la Urbanización.
- w. Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso de dominio;
- x. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, así como las resoluciones de los Órganos de la Administración de la Urbanización.

**Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.-** la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la Urbanización "SANTA MARIA", la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD**

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

#### **CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS**

**Art. 68.- SOLUCIONES DE CONFLICTOS.-** cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios de la Urbanización podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal breve y sumario, que se ventilara ante la Asamblea de Copropietarios.

*Así mismo los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de*

utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes de la Urbanización declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial N° 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**CAPITULO X  
DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD**

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

*Fabián Campos C.*  
Técnico Responsable  
**Arq. Fabián Campos C.**  
Reg. Prof. C.A.E. - M - 355

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en 4 fojas útiles y que luego devolvi al interesado, en le de ello coniero la presente.  
28 MAR 2018  
Manta  
*Martha Ines Leoncio Moncayo*  
Ab. Martha Ines Leoncio Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



245

ESPACIO  
EN  
BLANCO

Manta, Julio 06 de 2016



## CERTIFICADO DE EXPENSAS

**Certifico que la vivienda ubicada en la Urbanización Santa María signada con el No 03 de la Manzana A, la cual se encuentra al día en todos los pagos de alicuotas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de Julio de 2016.**

**El interesado podrá hacer uso del presente certificado como mejor le convenga a sus intereses.**

**Atentamente.**

URBANIZACIÓN SANTA MARÍA  
  
-----  
FIRMA AUTORIZADA

**Ruth González Odreman**

**Administración**

**PASAPORTE # 1347850**

ESPACIO  
EN  
BLANCO



## **ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE COOPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA CELEBRADA A LOS DIECIOCHO DIAS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE.**

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, celebrada a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2016 a las 18:30 horas, se reúnen todos los COOPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA en las inmediaciones de la URBANIZACION SANTA MARIA de esta ciudad de Manta, representada por la Señor Simón Elías Sleiman Kheir tal como lo acredita el nombramiento que se adjunta a esta acta.

Preside la sesión el Señor Simón Elías Sleiman Kheir y actúa como secretario Ad-Hoc de la Junta La Sra. Verónica Mendoza Molina quienes encontrándose presentes aceptan las designaciones. El Presidente dispone se constate el quórum necesario para la instalación de la Junta, la Secretaria informa que se encuentran presentes la mayoría de los copropietarios. El Presidente declara instalada la Junta General de Copropietarios de conformidad con lo establecido en la Ley por lo que los copropietarios de manera expresa aceptan por unanimidad la celebración de esta Junta, para resolver el siguiente Orden del día.

- 1.- Elección del administrador y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA.
- 2.- Informe de presupuesto anual y cobro de alcúotas.



Presidente de la Junta manifiesta que pone a consideración como administradora y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA a la Señora Ruth González Odreman . La Junta luego de analizar la propuesta, resuelve de forma unánime aprobar como administradora de la URBANIZACION SANTA MARIA a la Sra. Ruth González Odreman.

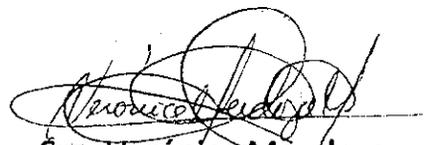
Como segundo punto informe de presupuesto y de cobro de alícuotas.

Después de revisado el presupuesto se define una alícuota de \$ 30, que debe ser cancelada por adelantado los primeros 5 días de cada mes a partir de enero del 2016.( el primer mes se cancela en oficina de administración , hasta que se apertura una cuenta de copropietarios.

Queda definida la próxima reunión para elegir directiva el día 09 de Enero del 2016 a las 5pm.

Conocidos todos los puntos del Orden del día y sin otros asuntos que tratar , el Presidente declara terminada la sesión a las 18:45 horas, concediendo un receso para la redacción del Acta de Junta General la misma que es leída, y queda aprobada por las copropietarios por unanimidad. Firmado para el efecto los copropietarios.

  
Elías Sleiman Kheir  
Pasaporte # 047505096  
Copropietario

  
Sra. Verónica Mendoza  
Secretario Ad-Hoc



Manta, diciembre 22 de 2015

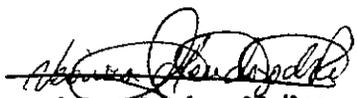
**Sra. Ruth González Odreman**  
Ciudad.-

De mis consideraciones

Tengo el bien dirigirme a usted para presentarles atentos saludos y darle a conocer que la Junta General Extraordinaria de Directorio de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Santa María, reunida el 18 de diciembre de 2015, se eligió a usted para contratarla en desempeño de la Administradora de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Santa María, cargo de confianza y por un periodo de 1 año.

La Urbanización Santa María se constituyó mediante acuerdo municipal el día 29 de noviembre de 2011.

Deseando éxitos en sus funciones, me suscribo de usted atentamente.

  
**Verónica Mendoza Molina**  
**Secretario Ah-hoc de la Junta**  
**C.C. # 130758680-8**

Acépto la designación realizada por la Junta General Extraordinaria de Directorio de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Santa María, para desempeñar las funciones de Administradora comprometiéndome a respetar los estatutos y el reglamento de la Asociación.

Manta, Diciembre 22 de 2015

  
**Ruth González Odreman**  
**Pasaporte # 047401192**



ESPACIO  
EN  
BLANCO



Factura: 002-002-000015532



20161308004D00231

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20161308004D00231**



Ante mí, NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ de la NOTARÍA CUARTA, comparece(n) VERÓNICA CORALINA MENDOZA MOLINA CASADO(A), mayor de edad, domiciliado(a) en MANTA, portador(a) de CÉDULA 1307586808, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, RUTH GONZALEZ ODREMAN SOLTERO(A), mayor de edad, domiciliado(a) en MANTA, portador(a) de PASAPORTE 047401192, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva copia. MANTA, a 15 DE ENERO DEL 2016, (8:41).*ej*

VERONICA CORALINA MENDOZA MOLINA  
CÉDULA: 1307586808



RUTH GONZALEZ ODREMAN  
PASAPORTE: 047401192



Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO  
EN  
BLANCO



ESPACIO  
EN  
BLANCO



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22



*Virna Midory*

**VIRNA MIDORY MOREIRA VELIZ**

**CÉD.- 130741353-2**

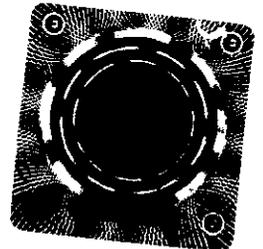
*Dr. Fernando Vélez Cabezas*

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**

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

Manta, a

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIA SEXTA**



**Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)**

**Telf.: 052-381-473**

**notariasextamanta@gmail.com**

