

00079067

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf. 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2992

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6141

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: jueves, 13 de septiembre de 2018

1.- Fecha de Inscripción: jueves, 13 de septiembre de 2018 10:23

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<u>COMPRADOR</u>					
Natural	1310585276	PEÑAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1311431769	MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO	CASADO(A)	MANABI	MANTA
<u>VENDEDOR</u>					
Natural	0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
 Nombre del Cantón: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 de agosto de 2018
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:
 Afiliado a la Cámara: _____ Plazo : _____

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
3262827001	15/07/2013 0.00 00	41210		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

VIVIENDA 18-C DE LA URBANIZACION SANTA MARIA: Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: VIVIENDA 18-C. 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 17 en 6,63 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 2,92; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45 m, desde este punto continua hacia el Oeste en 0,05 m; desde este punto hacia el Norte en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,49 m. y lindera en sus cuatro 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: 42,41 m2. VIVIENDA 18-C: PLANTA ALTA: Compuesta de dormitorio master 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 17-C en 7,99 m. 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 continua 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 0,50 m; 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: 57,59 m2. VIVIENDA 18-C: 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 17-C; 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 continua hacia el Este en 2,92 m; desde este punto gira hacia el Norte

Impreso por: lucia_vinueza

Administrador

jueves, 13 de septiembre de 2018

Pag 1 de 2

Registro de : COMPRA VENTA

Número de Tomo:

Número de Inscripción: 2992

Número de Repertorio: 6141

Fecha de Repertorio: jueves, 13 de septiembre de 2018

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Folio Inicial: 0

Folio Final: 0

Periodo: 2018

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 17-C. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Planta Baja de la vivienda 19-C en 12,50 m. POR EL ESTE: Lindera con patio general de la vivienda 05-C en 8,00 m. POR EL OESTE: Lindera con la Calle 3 en 8,00 m. AREA TOTAL: 57,59 m². 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.

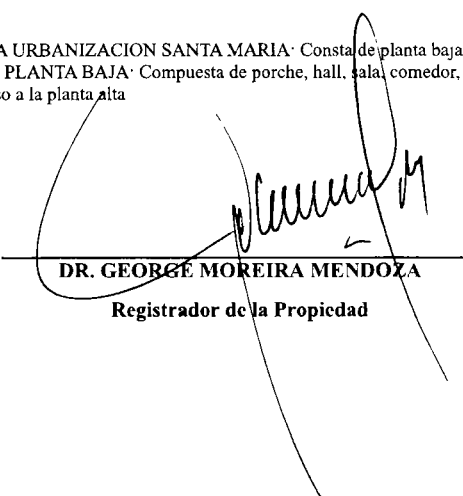
Dirección del Bien: VIA CIRCUNVALACION

Solvencia EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA -VIVIENDA 18-C DE LA URBANIZACION SANTA MARIA: Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: VIVIENDA 18-C: 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

Lo Certifico.


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

00079068



Factura: 002-002-000030813

20181308004P00990

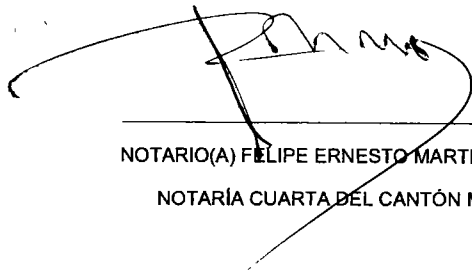
NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308004P00990						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON HIPOTECA EN LAS QUE INTERVENGA EL BIESS CON SUS AFILIADOS Y JUBILADOS							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2018, (15:06)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
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	MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311431769	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Natural	PEÑAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310585276	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-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 DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTADO POR	RUC	1768156470001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABÍ		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		70000.00					

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO EN ESCRITURAS DE VIVIENDA CON FINALIDAD SOCIAL	
ESCRITURA N°:	20181308004P00990
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2018, (15:06)
OTORGA:	NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA





2018 - 13 - 08 - 04 - P00990

00079069

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

PRIMERA PARTE: ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. OTORGA: POR EL SEÑOR SIMON

ELIAS SLEIMAN KHEIR; A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR DAVID ANTONIO MACÍAS

ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL MENDOZA. CUANTÍA: USD \$ 70.000,00.-.....

SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:

OTORGA LOS CÓNYUGES SEÑOR DAVID ANTONIO MACÍAS ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH

PEÑAFIEL MENDOZA. A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD

SOCIAL. CUANTÍA: INDETERMINADA.-.....

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día diecisiete de

Agosto del dos mil dieciocho, ante mí Abogado FELIPE ERNESTO MARTÍNEZ VERA, Notario Público

Cuarto Titular del cantón Manta, comparece por una parte por sus propios derechos y personales derechos

el señor SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR. El compareciente es mayor de edad, Venezolano, de estado civil

soltero y se halla domiciliado en la ciudad de Manta; por otra parte los señores DAVID ANTONIO MACÍAS

ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL MENDOZA por sus propios y personales derechos y por

los que representan de la sociedad conyugal formada entre ellos, quienes declaran ser mayores de edad,

de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Ecuatoriana; y, por otra parte, el BANCO DEL INSTITUTO

ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, debidamente representado Ingeniero HENRY FERNANDO

CORNEJO CEDEÑO, Director de Oficina Especial del BIESS en Portoviejo; en representación del Banco

del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de EN SU CALIDAD DE APODERADO

ESPECIAL DEL BIESS, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente

escritura como habilitante. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, hábiles en

derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer personalmente previa la presentación

de sus documentos de identidad, doy fe. Bien instruido de la naturaleza y efectos de la presente Escritura

Pública, que celebran, a la que intervienen de manera libre y voluntaria para que sea elevada a instrumento

público, los comparecientes me entregaron la minuta, la misma que copiada textualmente dice lo siguiente:

SEÑOR NOTARIO: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa y

constitución de primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, que se otorga al tenor de las

estipulaciones que se expresan a continuación: PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA. -

PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura: a) Los señores

Simón



REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

DAVID ANTONIO MACÍAS ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL MENDOZA por sus propios y

personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre ellos, quienes declaran ser mayores de edad, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Manta, y a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como "LA PARTE COMPRADORA". B) SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR, a quien se le podrá denominar como "LA PARTE VENDEDORA". El compareciente es mayor de edad, Venezolano, de estado civil soltero y se halla domiciliado en la ciudad de Manta. SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) Un cuerpo de terreno que está ubicado en el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación, de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con una superficie de 23.103,28 metros cuadrados, lote de terreno que fue adquirido mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto de esta ciudad de Manta con fecha once de Octubre del Dos Mil Diez, e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha treinta de octubre del año dos mil diez; b) Con fecha treinta de noviembre del dos mil once se recibió un Oficio número 1616-SM-SMC, de fecha noviembre veintinueve del dos mil once, mediante el cual aprueba el Proyecto de Fraccionamiento a implementarse 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, con fecha agosto veintidós del dos mil once, mediante memorando número 635-DL-LRG, la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio jurídico favorable al respecto; c) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el doce de diciembre del dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha tres de mayo del dos mil doce, se encuentran protocolizados los planos de la Urbanización Santa María; d) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el dos de abril del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha tres de mayo del dos mil doce, se encuentran protocolizado el Acta de entrega de áreas Verdes y Áreas de Garantías de la Urbanización Santa María. Lote Numero 3, 4 y 5 de la Manzana D. Área Comunal 1, 2 y 3. Área verde 1, 2 y 3 de la Urbanización Santa María. Área Total 3.016.97 m2; f) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el treinta de noviembre del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00079070

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

1 declarada al Régimen de Propiedad Horizontal LA URBANIZACION DENOMINADA SANTA MARIA.

2 Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del

3 Cantón Manta. Se compone de Ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios

4 particulares, siendo Cincuenta y ocho de características individual y Treinta de carácter dúplex, distribuidas

5 de la siguiente manera: MANZANA A. Lote No 1 Viviendas 01 y 02; Lote No 02: Viviendas 03 y 04; Lote No

6 03: Viviendas 05 y 06. Lote No 06: Viviendas 11 y 12. MANZANA B: Lote No 01: Viviendas 01 y 02; Lote No

7 02: Viviendas 03 y 04; Lote No 03: Viviendas 05 y 06. Lote No 04: Viviendas 07 y 08. . Lote No 05

8 Viviendas 09 y 10; Lote No 06: Viviendas 11 y 12; Lote No 07: Viviendas 13 y 14. Lote No 08: Viviendas 15

9 y 16. . Lote No 09 Viviendas 17 y 18; Lote No 10: Viviendas 19 y 20; Lote No 11: Viviendas 21 y 22. Lote

10 No 12: Viviendas 23 y 24. MANZANA C: Lote No 01 Viviendas 01, 22 y 23; Lote No 02: Viviendas 02 y 03;

11 Lote No 03: Viviendas 04 y 05. Lote No 04: Viviendas 06 y 07; Lote No 05 Viviendas 08 y 09; Lote No 06:

12 Viviendas 10 y 11; Lote No 07: Viviendas 12 y 13. Lote No 08: Viviendas 14 y 15; Lote No 09 Viviendas 16

13 y 17; Lote No 10: Viviendas 18 y 19; Lote No 11: Viviendas 20 y 21. MANZANA E: Lote No 01 Viviendas 01

14 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

15 05: Viviendas 09 y 10; Lote No 06 Viviendas 11 y 12; Lote No 07: Viviendas 13 y 14; Lote No 08: Viviendas

16 15 y 16. Lote No 09: Viviendas 17 y 18; Lote No 10 Viviendas 19 y 20; Lote No 11: Viviendas 21 y 22.

17 MANZANA F: Lote No 01 Viviendas 01, 02 Y 03; Lote No 02: Viviendas 04 y 05; Lote No 03: Viviendas 06 y

18 07. Lote No 04: Viviendas 08 y 09; Lote No 05: Viviendas 10 y 11. Con su respectiva Constitución de

19 Planos; g) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta el uno de

20 agosto del dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha nueve de

21 septiembre del dos mil trece, se celebró la compraventa de Derechos de Copropiedad sobre LA

22 URBANIZACION DENOMINADA SANTA MARIA. Otorgada por los señores Víctor Cipriano Muentes

23 Muentes y la señora Lesbia Evangelista Cañarte Espinoza a favor del señor Simón Elías Sleiman Kheir; h)

24 El señor Simón Elías Sleiman Kheir, es absoluto propietario de una vivienda de dos plantas signada con el

25 número 18-C ubicada sobre el lote número DIEZ de la manzana "C" en la Urbanización Santa María,

26 ubicada en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Vía Circunvalación del Cantón Manta. TERCERA:

27 COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en venta y perpetua

28 enajenación a favor de los COMPRADORES, la vivienda de dos plantas signada con el número 18-C



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

ubicada sobre el lote número DIEZ de la manzana "C" en la Urbanización Santa María, ubicada en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Via Circunvalación del Cantón Manta, Provincia de Manabí. VIVIENDA 18-C DE LA URBANIZACION SANTA MARIA: Consta de Planta Baja, Planta Alta y Patio que presentan las siguientes características: VIVIENDA 18-C PLANTA BAJA: compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funciona 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 17 en 6,63 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 2,92; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45m; desde este punto continua hacia el Oeste en 0,05m; desde este punto hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,49m. Y lindera en sus cuatro 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 3,03m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,09m; luego gira hacia el Sur en 2,18m y lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. AREA TOTAL: 42,41 METROS CUADRADOS. VIVIENDA 18-C PLANTA ALTA: Compuesta de dormitorio master 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 17-C en 7,99m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 4,42m; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45m; desde este punto continua en dirección Oeste en 1,45m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; luego gira hacia el Oeste en 1,04m; 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 2,88m; desde este punto gira hacia el Este en 0,50m; luego gira hacia el Sur en 3,33m; 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 0,81m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,53m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m, desde este punto formando línea curva en dirección Sur – Oeste en 0,64m; desde este punto hacia el Sur en 1,17m; desde este punto en dirección Sur – Este formando línea curva en 0,84m. Y lindera en todas sus

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



2018 – 13 – 08 – 04 – P00990

00079071

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. AREA TOTAL: 57,59 METROS CUADRADOS. VIVIENDA 18-C; 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 3,00m y lindera con el Patio General de la vivienda 17-C; desde este punto gira hacia el Sur en 3,03m; luego gira hacia el Oeste en 1,09m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,18m, desde este punto gira hacia el Este en 2,49m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 0,05m; desde este punto hacia el Este en línea curva longitud de 2,45m; desde este punto continua hacia el Este en 2,92m; desde este punto gira hacia el Norte en 6,20m. y lindera en todas sus extensiones con Planta Baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en 2,87m., y lindera con Patio General de la vivienda 17-C. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Planta Baja de la Vivienda 19-C en 12,50m. POR EL ESTE: Lindera con Patio General de la Vivienda 05-C en 8,00m. POR EL OESTE: Lindera con Calle 3 en 8,00m. AREA TOTAL: 57,59 METROS CUADRADOS. AREA NETA INDIVIDUAL: 157,59 METROS CUADRADOS. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 METROS CUADRADOS. AREA CONSTRUIDA: 100,00 METROS CUADRADOS. ALICUOTA: 0,5000 %. ALICUOTA: % PB MAS PA: 0,3173 AREA COMUN PLANTA BAJA: 0,00 METROS CUADRADOS AREA DE TERRENO: 100,00 METROS CUADRADOS AREA TOTAL: 157,59 METROS CUADRADOS. CODIGO CATASTRAL: 3-26-28-27-001. No obstante a determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alícuotas, se deja expresa constancia que la transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo cierto. CUARTA: PRECIO.- Las partes fijan y acuerdan como justo precio por el INMUEBLE descrito anteriormente, la suma de USD\$ 70.000,00 (SETENTA MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que los COMPRADORES cancelaran al VENDEDOR y que éste declara que recibirá en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. De la siguiente manera: La cantidad de USD\$ 2.156,34 (DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) en efectivo y la diferencia el valor de de USD\$ 67.843,66 (SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), lo cancela con préstamo hipotecario que le otorga el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el

Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

NOTARIO CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 *cual será acreditado en la cuenta bancaria de la PARTE VENDEDORA, a través del sistema interbancarios
2 de pagos, por lo que no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago.
3 QUINTA: SANEAMIENTO.- El VENDEDOR declara que sobre EL INMUEBLE materia de este contrato no
4 pesa gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera el VENDEDOR
5 declara que el INMUEBLE no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de
6 acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio,
7 sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley. SEXTA:
8 GASTOS Y TRIBUTOS.- Todos los gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y
9 perfeccionamiento de la presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo de los COMPRADORES,
10 salvo el impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta del vendedor. SEPTIMA: AUTORIZACION.-
11 Las partes comparecientes se encuentran facultadas para realizar los trámites necesarios hasta la
12 inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. OCTAVA: SUJECCIÓN
13 AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.- LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y
14 acepta que el bien inmueble materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de
15 Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad,
16 así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Proyecto.
17 Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad. LOS COMPRADORES
18 se obligan a incorporar la presente cláusula en cualquier transferencia de dominio del INMUEBLE objeto de
19 este instrumento que llegaren a realizar en el futuro. NOVENA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.- LOS
20 COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta
21 compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declaran haber recibido el mismo a su entera
22 satisfacción, así como las construcciones que se encuentran sobre el mencionado INMUEBLE cuyas
23 características y terminados son absolutamente aceptados a la suscripción del presente documento, sin
24 tener nada que reclamar al respecto. DÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- Las
25 partes expresamente declaran conocer y aceptar todos los derechos y obligaciones que se establecen
26 claramente en el presente instrumento, entre los cuales constan los siguientes: DIEZ.UNO.- DERECHOS
27 DE LOS COMPRADORES.- a) Recibir el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente
28 instrumento. DIEZ.DOS.- OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.- a) Realizar el pago de todos los

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



2018 - 13 - 08 - 04 - P00990

00079072

REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y el perfeccionamiento de la compraventa. b) Pagar todos los costos, gastos y honorarios. c) Cumplir a cabalidad y oportunamente con el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias. Alicuotas de mantenimiento de la Urbanización. LOS COMPRADORES se obligan a pagar las alicuotas de mantenimiento, contribuciones y/o demás expensas que rijan en la URBANIZACIÓN SANTA MARIA, desde el momento de la entrega física del bien inmueble o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia de dominio, lo que ocurra primero. d) Las demás establecidas en el presente instrumento. DIEZ.TRES.- DERECHOS DEL VENDEDOR.- a) Recibir el precio pactado en este instrumento por el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente instrumento. DIEZ.CUATRO.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- a) Las establecidas en el presente instrumento. UNDÉCIMA: DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN.- LOS COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que si bien el INMUEBLE objeto del presente contrato, se lo adquiere como cuerpo cierto, se encuentra pendiente una reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal que no afectará ni a las dimensiones ni al precio del INMUEBLE. De forma adicional declaran que esta modificación que ha sufrido el diseño original del INMUEBLE no afecta su interés de adquirirlo y que, además otorgan desde ya toda autorización y/o poder necesario para que el VENDEDOR suscriba en su nombre la escritura de reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del INMUEBLE y cualquier documento necesario para concluir con la inscripción de dicha escritura. DÉCIMA SEGUNDA: LICITUD DE FONDOS.- Las partes conocen y aceptan que los flujos de dinero entregados y/o recibidos en virtud del título del presente instrumento, éstos no provienen de ninguna actividad ilegal o ilícita y declaran que dichos recursos no serán destinados a acciones relacionadas o tipificadas en las normas de Prevención de Lavado de Activos vigentes. DÉCIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL.- Las partes convienen y estipulan como domicilio contractual, las siguientes direcciones A) COMPRADORES: Barrio Mazato, San Pedro, Calle 309 y Avenida 211; teléfonos: 098-4657342; email: ingdmcnel@gmail.com; Manta - Ecuador. B) VENDEDOR: Urbanización Santa María, Manzana F - 05, Sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación; email: presidencia@urbstamaria.com; celular: 099-9960789; Manta - Ecuador. Las partes se obligan a notificarse por escrito, en las direcciones señaladas en esta cláusula. DECIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO
DEL CANTÓN MANTA



2018 - 13 - 08 - 04 - P00990

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetará a lo
2 dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la
3 Cámara de Comercio de Manta y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular,
4 atendiendo las siguientes normas: A.- Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley
5 de Arbitraje y Mediación; B.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y
6 confidencial y quedan facultados para dictar y ejecutar medidas cautelares solicitando el auxilio de
7 funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez
8 ordinario alguno para tales efectos; C.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; D.- El
9 procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de
10 Comercio de Manta; E.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral
11 y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será
12 inapelable. La reconvención, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y
13 versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial. Usted, Señor Notario se
servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento de este contrato. SEGUNDA
PARTE: CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA, CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN Y PROHIBICIÓN DE
ENAJENAR.- PRIMERA COMPARECIENTES: A) Por una parte, el señor, INGENIERO HENRY
FERNANDO CORNEJO CEDEÑO, Director de Oficina Especial en Portoviejo, en representación del Banco
18 del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Apoderado Especial, según consta del
19 documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en
20 adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". B) Y por otra parte
21 comparece(n) los cónyuges DAVID ANTONIO MACÍAS ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL
22 MENDOZA, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son
23 hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la
24 ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar
25 este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE
26 ENAJENAR: SEGUNDA: ANTECEDENTES. A) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al
27 control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento
28 de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



2018 – 13 – 08 – 04 – P00990

00079073

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 (IESS). B) Los cónyuges DAVID ANTONIO MACÍAS ZAMBRANO Y MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL
2 MENDOZA, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el
3 otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor
4 de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la
5 normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados
6 por LA PARTE DEUDORA. C) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en una
7 CASA de dos plantas signada con el número 18-C ubicada sobre el lote número 10 de la manzana "C" en la
8 Urbanización Santa María, ubicada en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Vía Circunvalación del
9 Cantón Manta, Provincia de Manabí. D) Los antecedentes de dominio son: La parte deudora adquirió el
10 inmueble conforme al título que antecede, Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado
11 conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como
12 habilitante. TERCERA: HIPOTECA ABIERTA. En seguridad y garantía real de todas y cada una de las
13 obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el
14 futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o
15 restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan
16 constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se
17 trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios,
18 accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos,
19 fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las
20 obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones,
21 sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de
22 créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, gastos
23 judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de
24 Seguridad Social, HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre el inmueble de su propiedad
25 descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos,
26 dimensiones y superficie son: LINDEROS, MEDIDAS Y ESPECIFICACIONES: PLANTA BAJA: Por Arriba:
27 Lindera con planta alta de la misma vivienda siete metros y ochenta centímetros y calle pública; Por Abajo:
28 Lindera con terreno de la misma vivienda. Por el Norte: Lindera con Patio General de la vivienda 17 en 6,63

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



2018 - 13 - 08 - 04 - P00990

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 m. Por el Sur: Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 2,92; desde este punto formando una línea
2 curva en dirección Oeste longitud de 2,45m; desde este punto continua hacia el Oeste en 0,05m; desde
3 este punto hacia el Norte en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,49m. Y lindera en sus cuatro
4 extensiones con Patio General de la misma vivienda. Por el Este: Lindera con Patio General de la misma
5 vivienda en 6,20 m. Por el Oeste: Partiendo del vértice Nor - Oeste hacia el Sur en 3,03m; desde este punto
6 gira hacia el Oeste en 1,09m; luego gira hacia el Sur en 2,18m y lindera en sus tres extensiones con Patio
7 General de la misma vivienda. La Planta Baja de la Vivienda 18-C está compuesta de porche, hall, sala,
8 comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funciona debajo de la escalera de acceso a la
9 planta alta, y tiene un área de cuarenta y dos metros cuadrados con cuarenta y un centímetros cuadrado.
10 (42,41 m2). PLANTA ALTA: Por Arriba: Lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. Por Abajo:
11 Lindera con planta baja de la misma vivienda. Por el Norte: Lindera con vacío hacia el Patio General de la
12 vivienda 17-C en 7,99m. Por el Sur: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 4,42m; desde este
13 punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45m; desde este punto continua en
14 dirección Oeste en 1,45m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m; luego gira hacia el Oeste en
15 1,04m; y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. Por el Este:
16 Partiendo del vértice Nor - Este hacia el Sur en 2,88m; desde este punto gira hacia el Este en 0,50m; luego
17 gira hacia el Sur en 3,33m; y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma
18 vivienda. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor - Oeste en línea curva en dirección Sur - Oeste en
19 0,81m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,53m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,20m, desde
20 este punto formando línea curva en dirección Sur - Oeste en 0,64m; desde este punto hacia el Sur en
21 1,17m; desde este punto en dirección Sur - Este formando línea curva en 0,84m. Y lindera en todas sus
22 extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. La Planta Alta de la Vivienda 18-C está
23 compuesta de dormitorio master con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que
24 comparten un baño general, y tiene un área de cincuenta y siete metros cuadrados y cincuenta con nueve
25 centímetros cuadrados (57,59 m2). PATIO GENERAL: Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta
26 de la misma vivienda. Por Abajo: lindera con terreno de la misma vivienda. Por el Norte: Partiendo del
27 vértice Nor- Oeste hacia el Este en 3,00m y lindera con el Patio General de la vivienda 17-C; desde este
28 punto gira hacia el Sur en 3,03m; luego gira hacia el Oeste en 1,09m; desde este punto gira hacia el Sur

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00079074



REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

en 2,18m, desde este punto gira hacia el Este en 2,49m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m;
 desde este punto gira hacia el Este en 0,05m; desde este punto hacia el Este en línea curva longitud de
 2,45m; desde este punto continua hacia el Este en 2,92m; desde este punto gira hacia el Norte en 6,20m. y
 linder a en todas sus extensiones con Planta Baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este
 en 2,87m., y linder a con Patio General de la vivienda 17-C. Por el Sur: Linder a con Patio General y Planta
 Baja de la Vivienda 19-C en 12,50m. Por el Este: Linder a con Patio General de la Vivienda 05-C en 8,00m.
 Por el Oeste: Linder a con Calle 3 en 8,00m. El Patio General de la Vivienda 18-C, y tiene un área de
 cincuenta y siete metros cuadrados y cincuenta con nueve centímetros cuadrados (57,59 m²). Siendo la
 superficie total del bien inmueble que se refiere a la Vivienda 18-C de Ciento cincuenta y siete metros
 cuadrados con cincuenta y nueve centímetros cuadrados (157,59 m²). Esta garantía hipotecaria solo será
 levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE
 DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente
 que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere
 algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. LA
 PARTE DEUDORA acepta que no podrá declarar en propiedad horizontal, limitar o desmembrar el bien
 inmueble mientras no haya cancelado la totalidad de la deuda para con el BIESS. CUARTA:
 ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en
 la cláusula precedente. QUINTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre,
 voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y
 establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas
 y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación
 total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente
 LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o
 derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al
 crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar
 por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriera, EL BANCO
 queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las
 obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a

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

Ab. Felipe Ernesto
 Martínez Vera
 NOTARIO CUARTO
 DEL CANTÓN MANTA



2018 – 13 – 08 – 04 – P00990

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por
2 esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal
3 vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al
4 Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en
5 arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el
6 Registro de la Propiedad. SEXTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca que se constituye por este
7 acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y
8 construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por
9 destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo
10 derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el
11 mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más
12 generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará
13 también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar
14 comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE
15 DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas,
16 pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y
17 honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.
18 SEPTIMA: INSPECCIÓN.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s)
19 hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el
20 avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que
21 no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener
22 los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los
23 peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa
24 vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las
25 facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco,
26 éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y
27 el remate del bien hipotecado. OCTAVA: CESIÓN DE DERECHOS.- LA PARTE DEUDORA, expresamente
28 declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los

Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00079075



REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual

LA PARTE DEUDORA será debidamente notificada por parte del BIESS; y, por este simple aviso del BIESS, se compromete a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor al ser requerido por éste. El costo que ocasione en el caso de producirse la cesión de la garantía hipotecaria y de los respectivos créditos amparados por la misma en las condiciones descritas en la presente cláusula será asumido por el cesionario. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara expresamente que EL BANCO podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto en la Codificación del Código Civil vigente, especialmente en la norma que estipula que cuando se debe ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales

derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. NOVENA: VENCIMIENTO ANTICIPADO. EL BANCO, aun cuando no

estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de

todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios del perito evaluador y

del abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: A) Si LA

PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL

BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis,

donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por

sentencia u orden judicial, en todo o en parte; c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier

obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de

coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o

incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o

cualquier bien en él que sea el propietario; f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de

2 EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria

3 o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio

4 similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no

5 cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la

6 insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o

7 cualquier otro delito penal que pudiese afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare

8 demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción

9 coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la

10 producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE

11 DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la

12 solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA

13 PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre

14 el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere

15 obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos,

16 que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA

17 destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o

18 al autorizado por EL BANCO; q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los

19 derechos contenidos en el presente instrumento; r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las

20 demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE

21 DEUDORA acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de

22 plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando

23 para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que

24 contare para el efecto. DECIMA: PRUEBA. LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del

25 plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren

26 de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE

27 DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba

28 para los efectos determinados en ella. DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.- La hipoteca

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00079076

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 abierta constituida por este instrumento subsistirá aun cuando hubiese vencido el plazo del o de los
2 préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA
3 PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, gastos
4 judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario
5 autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se
6 mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa.
7 DÉCIMO SEGUNDA: SEGUROS. Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los manuales
8 internos de EL BANCO, los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de
9 Seguridad Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los
10 recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado
11 contratante del crédito. La PARTE DEUDORA por su cuenta podrá contratar con la compañía de seguros
12 que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador, un seguro contra incendio,

13 terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones
14 asumidas por la PARTE DEUDORA. Del mismo modo deberá contratar un seguro de desgravamen que
15 cubra las contingencias de muerte del (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos
16 hasta la finalización del crédito. Dichas pólizas deben ser previamente revisadas y aceptadas por EL
17 BANCO, para luego ser endosadas al mismo como beneficiario acreedor, en tal sentido, EL BANCO se
18 reserva el derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las
19 debidas coberturas o resguardos que como institución financiera acreedora requiere. Estos seguros,
20 endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor de reposición del inmueble, por el tiempo
21 que EL BANCO determine y serán activados inmediatamente después del desembolso materia del
22 presente contrato. La PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL
23 BANCO y además para que en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren
24 pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro. Si hubiese dificultad para el cobro de la póliza,
25 todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.
26 Por otro lado, en caso de que la PARTE DEUDORA no haya contratado por su cuenta las pólizas antes
27 citadas, autoriza expresamente a EL BANCO para que en su nombre y cargo contrate con la compañía de
28 seguros que EL BANCO elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. La

PARTE DEUDORA autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía

de seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los)

deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos

casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo

del (los) deudores quien(es) se acogerán a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten; sin

embargo, si EL BANCO contratase el seguro y hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los

riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. DÉCIMO

TERCERA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES. LA PARTE DEUDORA declara bajo su

responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de

enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de

partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente

estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado

conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza

expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos el Sistema de

Registro Crediticio sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo

de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de

sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA

declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios

licitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el

uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda

utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema

de Registro Crediticio y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas. LA

PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que

tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. DÉCIMO CUARTA: GASTOS.

Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta

escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de

cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos e impuestos que se

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00079077



ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el

BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos

conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. Los gastos en que se incurra

por el presente contrato corresponden a servicios efectivamente prestados, los mismos que se reflejarán en

la liquidación de crédito respectiva. DÉCIMO QUINTA: INSCRIPCIÓN. LA PARTE DEUDORA autoriza

expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución

que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose

a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del

presente instrumento. DÉCIMO SEXTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.- Los gastos que demande

la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e

inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a

petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado.

Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de

desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. DÉCIMO SEPTIMA.-

CUANTÍA: La cuantía de este contrato por su naturaleza es indeterminada. DÉCIMO OCTAVA: DOMICILIO

Y JURISDICCION. Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y

se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija El Acreedor, y en caso de ejercerse

la potestad de ejecución coactiva, los empleados recaudadores designados por el Banco del Instituto

Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS. Las obligaciones crediticias derivadas de este contrato podrán ser

cobradas a elección de El Acreedor, ejerciendo la potestad de ejecución coactiva en los términos

constantes en la Ley o mediante procedimiento ejecutivo o sumario a tramitarse ante los jueces

competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto

Ecuatoriano de Seguridad Social, ejercerá la potestad de ejecución coactiva para el cobro de los créditos y

obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta potestad de ejecución coactiva

será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano

de Seguridad Social, Reglamentación del BIESS al respecto y a las disposiciones pertinentes del Código

Orgánico Administrativo y demás legislación vigente. DÉCIMO NOVENA: ACEPTACIÓN Y

RATIFICACIÓN.- Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas

Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las
2 demás formalidades de estilo necesarias para la validez de este instrumento. (firmado) Abogado MARIO
3 GUALPA LUCAS. MATRÍCULA 13-1996-40 F.A.M. Para la celebración y otorgamiento de la presente
4 escritura se observaron los preceptos que el caso requiere, para que surtan sus efectos legales las
5 cláusulas en ellas contenida, previa lectura que yo el Notario, les di en alta y clara voz de principio fin,
6 firmando conmigo el Notario Público, en un solo acto, De lo cual doy fe.....

7
8 
9 SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR

10 C.I. # 096065835-9

11 VENDEDOR.-

12
13 
14 DAVID ANTONIO MACÍAS ZAMBRANO

15 C.C. # 131143176-9.

16 COMPRADOR.- DEUDOR HIPOTECARIO

17
18 
19 MELISSA ELIZABETH PEÑAFIEL MENDOZA

20 C.C. # 131058527-6.

21 COMPRADOR.- DEUDOR HIPOTECARIO

22
23 
24 INGENIERO HENRY FERNANDO CORNEJO CEDENO

25 DIRECTOR DE OFICINA ESPECIAL PORTOVIEJO, APODERADO ESPECIAL DEL B.I.E.S.S

26 C.C. # 131225433-5.

27
28 
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



00079078



BanEcuador B.P.
07/08/2018 03:12:13 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 819670539
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: mmlopez
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA CUARTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	0.70
Comision Efectivo:	0.54
I.V.A. %	0.06
TOTAL:	1.30

SUJETO A VERIFICACION

7 AGO 2018

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-503-000001973
Fecha: 07/08/2018 03:12:26 p.m.

No. Autorización:
0708201801176818352000120565030000019732018151219

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

Descripcion	Total
Recaudo	0.54
SubTotal USD	0.54
I.V.A.	0.06
TOTAL USD	0.60

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

PAGE 1
EN
BLANC

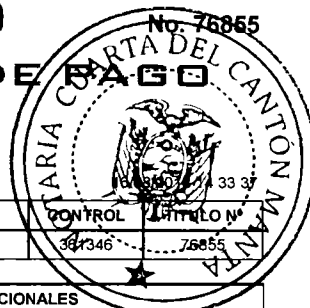
PAGE 2
EN
BLANC



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

00079079

COMPROBANTE DE PAGO



OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO			3-26-28-27-001	100,00	76459,50	361346	76855
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV 18-C (PB+PATIO+PA)	Impuesto principal			764,60	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil			229,38	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			993,98	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			993,98	
1311431769	MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO	NA	SALDO			0,00	

EMISION: 16/08/2018 14:33:35 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento será firmado electrónicamente
Código de Verificación (CSV)

T198014912
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el Código QR



CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO

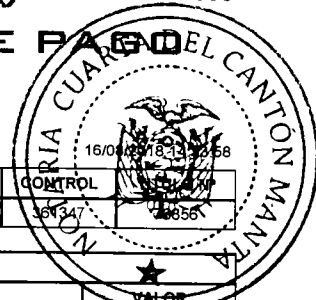


Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

00079080

No. 76856

COMPROBANTE DE PAGO



OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO			3-26-28-27-001	100,00	76459,50	361347
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR
0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV 18-C (PB+PATIO+PA)	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta			155,55
			TOTAL A PAGAR			156,55
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO			156,55
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO			0,00
1311431769	MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO	NA				

EMISION: 16/08/2018 14:33:57 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento es firmado electrónicamente
Código de Verificación (CSV)

T1971014332
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR



CANCELADO

NOTARIA
MANTILLA
MANTILLA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

PAGINA
EM
BLANCO

PAGINA
EM
BLANCO



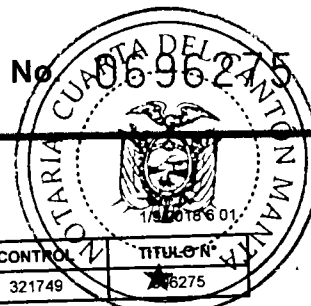
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO

No

0696275

00079081



CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
3-26-28-27-001	100,00	\$ 75 451,50	URB. SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV 18-C (PB+PATIO +PA)	2018	321749	6275
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS		096065835001	Costa Judicial			
1/9/2018 12:00 PARRALES JURADO VALERIA VIVIANA			IMPUESTO PREDIAL	\$ 30,18	(\$ 3,02)	\$ 27,16
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 5,76	(\$ 2,30)	\$ 3,46
			MEJORAS 2012	\$ 4,95	(\$ 1,98)	\$ 2,97
			MEJORAS 2015	\$ 0,16	(\$ 0,06)	\$ 0,10
			MEJORAS 2016	\$ 0,61	(\$ 0,24)	\$ 0,37
			MEJORAS 2017	\$ 12,36	(\$ 4,94)	\$ 7,42
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 16,14	(\$ 6,46)	\$ 9,68
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 26,41		\$ 26,41
			TOTAL A PAGAR			\$ 77,57
			VALOR PAGADO			\$ 77,57
			SALDO			\$ 0,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

FECHA:

CAJERO (A)

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

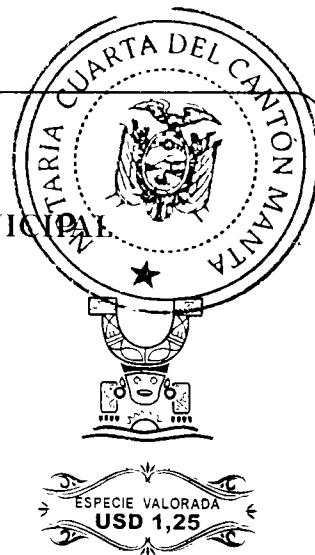
PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



00079082

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0092459

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece a SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
ubicada URB. SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV.18-C (PB+PATIO+PA)
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$76459.50 SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES CON 50/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECARIO

Elaborado: Jose Zambrano

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Manta, 11 DE JULIO DEL 2018

Director Financiero Municipal

PAGINA
EM
BLANC

PAGINA
EM
BLANC

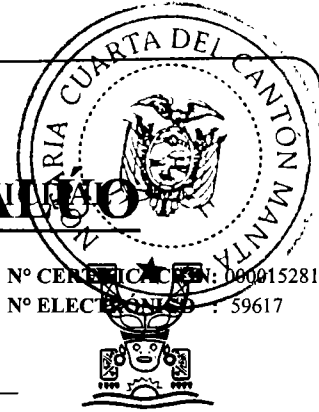


Manta



00079083

CERTIFICADO DE AVALÚO DEL CANTÓN MANTA



Nº CERTIFICACION: 0000152815
Nº ELECTRONICO: 59617

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Fecha: Manta, 10 de Julio de 2018

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

NO 0152815
DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-26-28-27-001

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV.18-C (PB+PATIO+PA)

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 100

PROPIETARIOS

Documento de Indentidad
0960658359

Propietario
SLEIMAN KHEIR-SIMON ELIAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 5544

CONSTRUCCIÓN: 70915.5

AVALÚO TOTAL: 76459.5

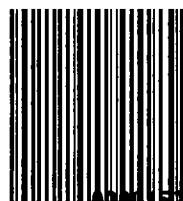
SON: SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

"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 2018 – 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-07-10 16:29:44

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



0000152815



PAGINA
EM
BLANCO

PAGE
EM
BLANCO

00079084

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0122102

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad

11 JULIO

2018

Manta, _____ de _____ de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRAL :

3262827001 URB. SANTA MARIA MZ-CLT 10 VIV 18-C (PB+PATIO+PA)

Manta, once de Julio del dos mil dieciocho

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO

Fecha: _____

PAGINA
BLANCA

PAGINA
BLANCA



Manta

00079085

INFORME DE REGULACIÓN URBANA



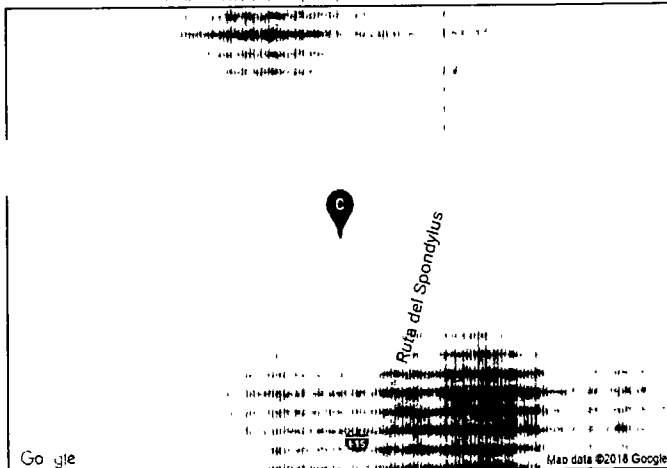
(LÍNEA DE FÁBRICA)

FECHA DE INFORME: 10-07-2018

Nº CONTROL: 0004058

PROPIETARIO: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
UBICACIÓN: URB. SANTA MARIA MZ-C LT 10 VIV.18-C (PB+PATIO+PA)
C. CATASTRAL: 3262827001
PARROQUIA: ELOY ALFARO

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LOTE



FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

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

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA) PROPIEDAD HORIZONTAL

AREA NETA: -
AREA COMUN: -
ALICUOTA: -
ÁREA TOTAL: 100,00 m²

USO DE SUELO: RESIDENCIAL 3.-

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

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Arg. Juvenal Zambrano Orejuela
Director Planificación y OT.

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

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

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

OBSERVACIÓN

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

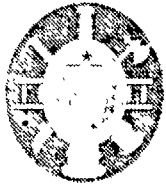
Art. 232.- RETIROS.- Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.



3262827001MANT

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**
RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000102429

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

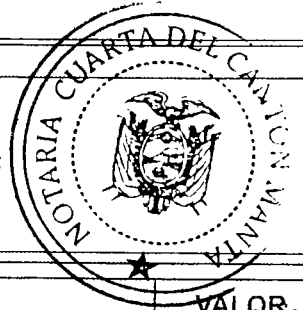
00079086

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: URB. SANTA MARIA MZ-C LT.10 VIV.18-C (PB. DATOS: PA)
DIRECCIÓN:

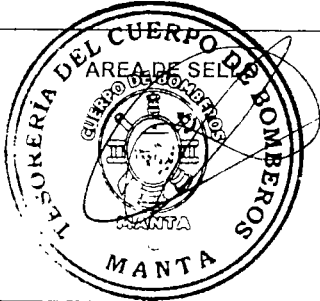
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:



REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 580108
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 11/07/2018 12:28:50



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: martes, 09 de octubre de 2018
CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 3262827001000

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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



00079087



Ficha Registral-Bien Inmueble

41210



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-18019402, certifico hasta el día de hoy 17/08/2018 10:20:45, la Ficha Registral Número 41210.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXX

Fecha de Apertura: lunes, 15 de julio de 2013

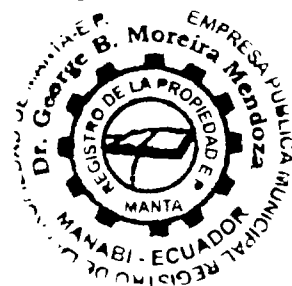
Superficie del Bien:

Información Municipal:

Dirección del Bien: VIA CIRCUNVALACION

Parroquia: ELOY ALFARO

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DE MANABÍ



LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 18-C DE LA URBANIZACION SANTA ANA: Consiste de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: VIVIENDA 18-C: 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 17 en 6,63 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 2,92; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de 2,45 m; desde este punto continua hacia el Oeste en 0,05 m; desde este punto hacia el Norte en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,49 m. y lindera en sus cuatro 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: 42,41 m2. VIVIENDA 18-C: PLANTA ALTA: Compuesta de dormitorio master 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 17-C en 7,99 m. 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 continua 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 0,50 m; 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: 57,59 m2. VIVIENDA 18-C; 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 17-C; 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 continua hacia el Este en 2,92 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00 m; desde este punto 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 17-C. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Planta Baja de la

Fecha: 17 AGO 2018 HORA: 10:20:45

vivienda 19-C en 8,00 m. POR EL ESTE: Lindera con patio central de la vivienda 05-C en 8,00 m. POR EL OESTE: Límite con la Calle 3 en 8,00 m. AREA TOTAL: 157,59 m² AREA NETA INDIVIDUAL: 157,59. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 AREA CONSTRUIDA: 100,00 ALICUOTA: 0,5000% ALICUOTA + 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	17	03/may/2012	330	353
PLANOS	PLANOS	18	03/may/2012	354	362
PLANOS	PLANOS	9	18/feb/2013	120	133
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6	18/feb/2013	219	576
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DERECHO DE COPROPIEDAD	2760	09/sep/2013	55.106	55.428
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	482	18/abr/2017	12.949	13.137
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	1351	25/oct/2017	39.091	39.190

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 9] 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: NOTARIA PRIMERA

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 / 9] COMPRA VENTA

Inscrito el : sábado, 30 de octubre de 2010

Número de Inscripción: 6056

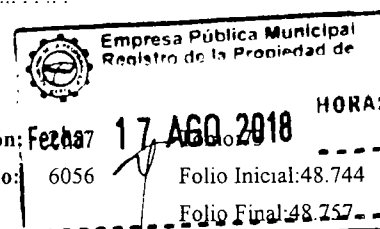
Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6056

Folio Inicial:48.744

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Folio Final:48.757





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

00079088



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.

Con fecha 30 de noviembre del 2011, se recibió un oficio n. 1616-SM-SMC, de fechado noviembre 29 del 2011, mediante el cual aprueba el Proyecto de Fraccionamiento a implementarse en terrenos identificados con la clave 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 Garantía de los lotes No. 3, 4 y 5, de la manzana D, es pocedente 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 vias interiores y demás servicios de infraestructura, garantía 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 / 9] 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: NOTARIA PRIMERA

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.

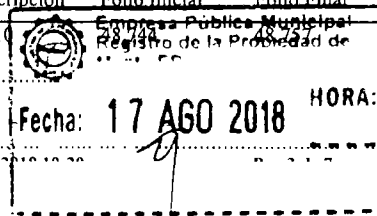
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

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	48.144	48.144



[4 / 9]

Inscrito el : 03 de mayo de 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

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 +26,80+7,40m+7,40m+25,50m+25,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m +57,42m+6,24m+5,01m+23,72m+16,94m+9.85m Área de protección. Costado Derecho: 8.20m+ (en línea curva) 12.89m+18, 09m Área verde 1. Costado izquierdo; 25,10m+24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). AREA TOTAL; 3.016.97M2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	8000000000045629	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

Registro de : PLANOS

[5 / 9] PLANOS

Inscrito el : lunes, 18 de febrero de 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

Número de Inscripción: 18

Tomo:1

Número de Repertorio: 2420

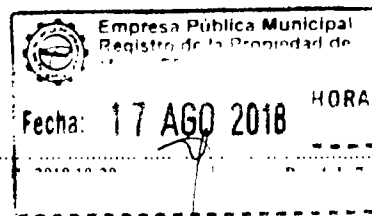
Folio Inicial:354

Folio Final:362

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTARIA CUARTA

DEL CANTÓN MANTA





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



00079089



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	800000000005054	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

[6 / 9] 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: NOTARIA PRIMERA

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, 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.

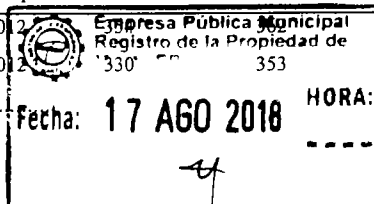
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000005054	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	330	353
PLANOS	17	03/may/2012	330	353

Registro de : COMPRA VENTA





Inscrito el: lunes, 09 de septiembre de 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

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 copropietario.

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 LESBIA 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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[8 / 9] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: martes, 18 de abril de 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de marzo de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Número de Inscripción: 482

Número de Repertorio: 2420

Tomo:

Folio Inicial:12.949

Folio Final:13.137

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

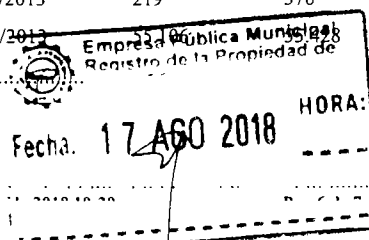
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Viviendas 2, 3,,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de la Manzana "C" del Conjunto Habitacional Santa María, ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACREEDOR HIPOTECARIO	800000000000023	BANCO COMERCIAL DE MANABI		MANTA	
DEUDOR PRINCIPAL	800000000073019	COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA	
GARANTE HIPOTECARIO	0960658359	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
COMPRA VENTA	2760	09/sep/2013		





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Registro de : HIPOTECAS Y
GRAVÁMENES

[9 / 9] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el : miércoles, 25 de octubre de 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de octubre de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE
ENAJENAR Viviendas 03-C, 04 -C - 05-C, 06-C - 07-C, 08-C, 09-C, 10-C, 11-C, 12-C, 13-C, 14-C, 15-C, 16-C,
17-C, 18-C, 19-C, 20-C, 21-C de la Urbanización Santa María.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CREEDOR	800000000031073	BANCO COMERCIAL DE MANABI		MANTA	
HIPOTECARIO		SOCIEDAD ANONIMA			
DEUDOR	0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	
HIPOTECARIO					

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	482	18/abr/2017	12 949	13.137

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	3
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones >>	9

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTON MANTA

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 : 10:20:45 del viernes, 17 de agosto de 2018

A petición de: MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO

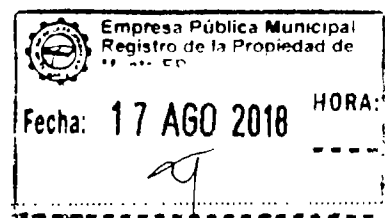
Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCA

1306357128

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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



PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



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

00079091

**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 23.103,28m² 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 regirá 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

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

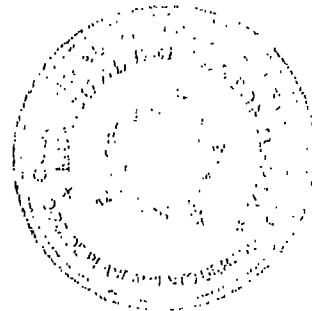


MANZANA C:

- 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





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

00079092

[Handwritten signature]

- 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

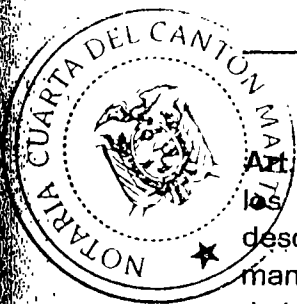
CAPITULO I

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.



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



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Kheir

00079093

**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 destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto que indique el reglamento. Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial ni artesanal, restaurantes, cafeterías, ebanisterías, licoreras, 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.- TRIBUTO 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:

- a. 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,



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

00079094

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

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE 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 está 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 máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- f. Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al presente Reglamento Interno.



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 autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando no 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.

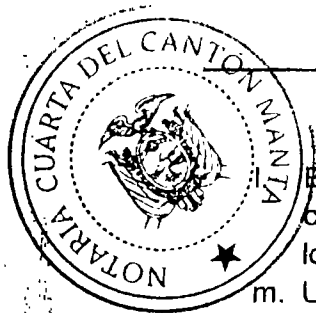


URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Kheir

00079095

Art. 18. **PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS y USUARIOS.**- Está 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 máquinas 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.



- El 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

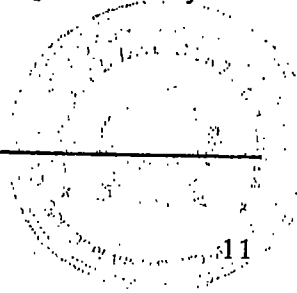
- a. La seguridad de la Urbanización Santa María, esta bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b. Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número 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

00079096

- 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 esta autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
- f. Los vehículos que transporten materiales de construcción 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.
 - Indicar los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del numero de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisara 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 domestico 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.



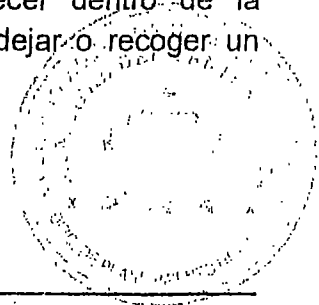


Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo, no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.

- 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.





00079097

DE LAS AREAS VERDES

- a. Los jardines y parques del conjunto constituyen lugares de ornato, por lo 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 parqueos.

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



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

00079098 9

antes de la finalización, 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.

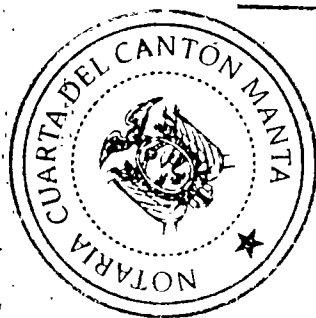
Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno y de las demás disposiciones que regulan la Propiedad Horizontal.

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



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

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y en caso de mora los respectivos intereses calculados 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.



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

00079099

g

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 aprobara con la votación de mas 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.- GASTOS ORDINARIOS.- Son gastos ordinarios 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



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 / 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.



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

00079100

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.

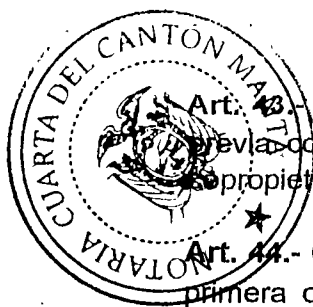
Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total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



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.



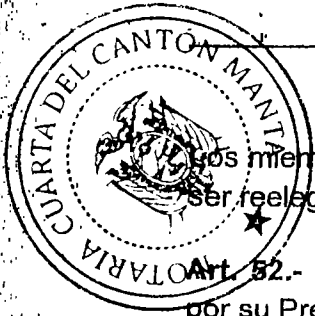
00079101

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



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 remplazado.

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.



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

00079102

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

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

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes 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 pormenorizado 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 los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,



Resolver cualquier cuestión inherente a la administración y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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

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



00079103

- 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, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h. Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas 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;

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. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

- k. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m. Llevar 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.



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

00079104

- 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.
- 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



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

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.

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



Manta, Julio 18 del 2018

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la vivienda ubicada en la Urbanización Santa María signada con el No 18 de la Manzana C, se encuentra al día en todos los pagos de alcúotas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de julio del 2018.

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

Atentamente,

Ruth González Odreman

Administración

PASAPORTE # 134785037

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



Factura: 002-002-000018819



20181308006C00132

00079106

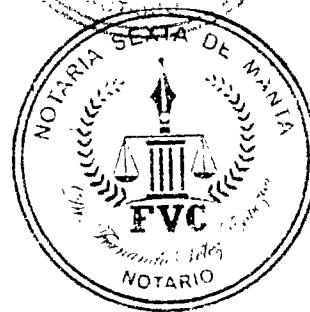
FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20181308006C00132

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 10 DE ENERO DEL 2018, (9:22).

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO

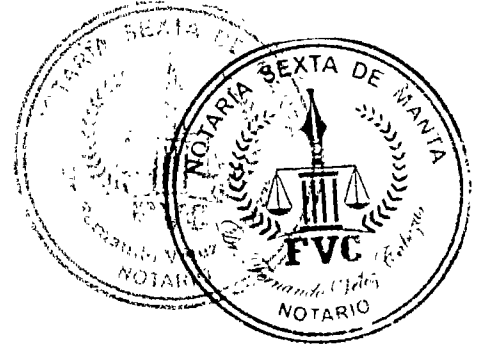


00079107



Manta, Diciembre 14 de 2017

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 14 de Diciembre de 2017, la reeligió a usted para que continúe en desempeño como 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

Acepto 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 14 de 2017

Ruth González Odreman
Cedula # 0961195963

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
...01...fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta 10-01-2018

Dr. Fernando Ojeda Cordero
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



- Factura: 002-002-000018821



00079108



20181308006C00134

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20181308006C00134

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORA y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

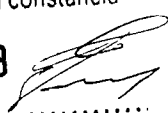
MANTA, a 10 DE ENERO DEL 2018, (9:23).


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



DOY FE: Que el documento que antecede en... fojas útiles, es certificación de documento exhibido en copia certificada que me fue presentada para su constancia

Manta. 10 JUL 2018


Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



Factura: 002-002-000028478



00079109



20181308006C02506

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN COPIAS CERTIFICADAS N° 20181308006C02506

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es(son) copia(s) certificada(s) del documento ACTA DE JUNTA DE COOPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA que me fue exhibido en 4 foja(s) útil(es). Una vez practicada la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 4 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del(los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 10 DE JULIO DEL 2018, (13:40).

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO



00079110



ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE COOPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA CELEBRADA A LOS CATORCE DIAS DEL MES DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, celebrada a los catorce días del mes de Diciembre del año 2017 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 el Señor Simon Elías Sleiman Kheir como copropietario.

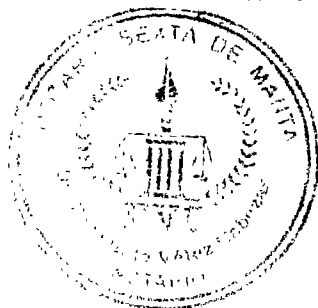
Preside la sesión el Señor Simon Elías Sleiman Kheir y actúa como secretario Ad-Hoc de la Junta La Sra. Verónica Mendoza Molina quienes encontrándose presentes aceptan las designaciones. El Presidente dispone se constate el quórum necesario para la instalación de la Junta, la Secretaria informa que se 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.- Relección del administrador y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA.

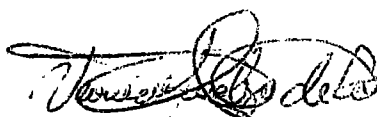


El Presidente de la Junta manifiesta que pone a consideración la reelección como administrador y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA a la Sra. Ruth Gonzalez Odreman. La Junta luego de analizar la propuesta, resuelve de forma unánime aprobar la reelección como administradora de la URBANIZACION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

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.




Simon Elías Sleiman Kheir
Cedula # 096065835-9
Copropietario


Sra. Verónica Mendoza
Secretario Ad-Hoc

POY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
.....fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta, 10-01-2018.....


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

00079111

INSTRUCCIÓN
INICIAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PIENES PARA LA LEY

APELLIDOS Y NOMBRE DEL PADRE

SLEMAN SIMON

APELLIDOS Y NOMBRE DE LA MADRE

KHIER DE SLEMAN JACKOLINE

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO

GUAYACUIL

2017-12-27

FECHA DE EXPIRACION

2027-12-27

NOTARIO

IDENTIFICADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

N. 096065835-9

CELULA
IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS Y NOMBRES

FECHA DE NACIMIENTO

LUGAR DE NACIMIENTO

SEXO

FECHA DE EXPIRACION

NACIONALIDAD

SEXO

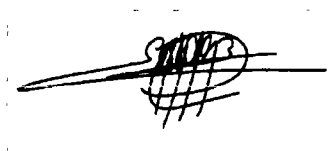
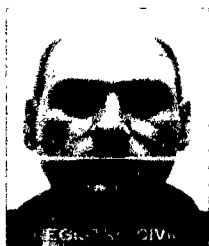
ESTADO CIVIL

SOLTERO

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0960658359

Nombres del ciudadano: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

Condición del cedulaado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA/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: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: SLEIMAN SIMON

Nombres de la madre: KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

Fecha de expedición: 27 DE DICIEMBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 29 DE AGOSTO DE 2018

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABI-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 189-150-61583



189-150-61583

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

N. 131143176-9

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MACIAS ZAMBRANO
DAVID ANTONIO
LUGAR Y NACIMIENTO
MANTA
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1984-08-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ESPOSA ELEANETH
PERAZUEL MENDOZA



INSTRUCCIÓN

SUPERIOR

PROFESIONALIZACIÓN

PROFESION

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

MACIAS GONZALEZ JOSE ANTONIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

ZAMBRANO ZAMBRANO PATRICIA DEL CARMEN

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

MANTA

2018-08-08

FECHA DE EXPIRACIÓN

2028-08-08

[Signature]

[Signature]

00079112



CERTIFICADO DE VOTACIÓN



012

012-245

1311431769

MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO

MANABÍ

MANTA

CANTÓN

ELOY ALFARO

PARROQUIA



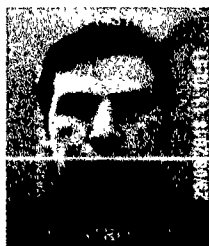
REFERENDUM
Y CONSULTA
NACIONAL 2019

[Signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1311431769

Nombres del ciudadano: MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 21 DE JUNIO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PEÑAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: 25 DE MAYO DE 2016

Nombres del padre: MACIAS CEDEÑO JOSE ANTONIO

Nombres de la madre: ZAMBRANO ZAMBRANO FATIMA DEL CARMEN

Fecha de expedición: 26 DE MAYO DE 2016

Información certificada a la fecha: 29 DE AGOSTO DE 2018

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABI-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 183-150-61623



183-150-61623

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

Nº 131058527-6

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
PENAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH
FECHA DE EMISIÓN
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
SEXO F
FECHA DE VOTACIÓN 2015-08-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
ESTADO CIVIL CASADO
DAVID ANTONIO
MACIAS ZAMBRANO

16 02 438 24

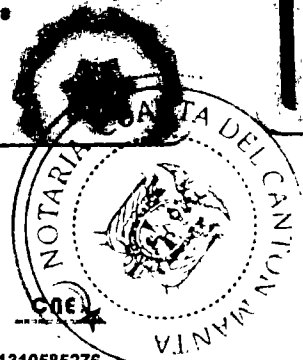
INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PENAFIEL CANDO DARWIN LEON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MENDOZA ZAMBRANO SONIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2016-05-26
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-05-26

DIRECCIÓN GENERAL



00079113



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2017

015
JUNTA Nº

015 - 251
NÚMERO

1310585276
CÉDULA

PENAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH
APELLIDOS Y NOMBRES



MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN

MANTA
CANTÓN

ZONA 1

LOS ESTEROS
PARROQUIA



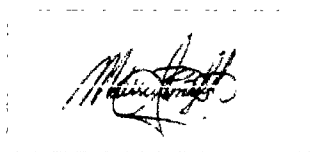
Kenelya Rio Negro

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1310585276

Nombres del ciudadano: PEÑAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 18 DE SEPTIEMBRE DE 1985

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO

Fecha de Matrimonio: 25 DE MAYO DE 2016

Nombres del padre: PEÑAFIEL CANDO DARWIN LENIN

Nombres de la madre: MENDOZA ZAMBRANO SONIA MAGDALENA

Fecha de expedición: 26 DE MAYO DE 2016

Información certificada a la fecha: 29 DE AGOSTO DE 2018

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 181-150-61662



181-150-61662

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





00079114

DRA. MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



Escritura No.- 20181701042P02290

Factura No.- 003-002-000028947

[Firma manuscrita]
Dra. Ma. Lorena Bermúdez Pozo
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA

EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

REPRESENTADO POR

FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA

A FAVOR DEL

INGENIERO HENRY FERNANDO CORNEJO CEDENO

CUANTÍA: INDETERMINADA

Dí 2 Copias

ech



En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy,
lunes seis (06) de agosto del año dos mil dieciocho, ante mí, DOCTORA MARÍA



DRA. MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



1 LORENA BERMÚDEZ POZO, NOTARIA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA DE
2 ESTE CANTÓN, comparece el señor FRANCISCO XAVIER
3 VIZCAINO ZURITA, de estado civil casado, en calidad de Gerente General,
4 Encargado , y como tal Representante Legal del BANCO DEL
5 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, según
6 documento que se adjunta como habilitante.- El compareciente declara ser de
7 nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en el Distrito
8 Metropolitano de Quito; legalmente capaz para contratar y obligarse,
9 a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus
10 documentos de identidad, cuya información procedo a verificar bajo
11 su autorización en la "CONSULTA DE DATOS REGISTRALES/BIOMETRICOS"
12 del "SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA"
13 de la Dirección General del Registro Civil, Identificación y Cedulación, cuya ficha
14 me solicita que agregue como documento habilitante; bien instruido
15 por mí, la Notaria, en el objeto y resultados de esta escritura así como examinado
16 que fue en forma aislada y separada de que comparece al
17 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor
18 reverencial, ni promesa o seducción; libre y voluntariamente me pide
19 que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presenta
20 cuyo tenor literal es el siguiente: "SEÑORA NOTARIA: En
21 el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir una de poder especial
22 contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.-
23 Comparece el Magister Francisco Xavier Vizcaíno Zurita, mayor
24 de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, en
25 calidad de Gerente General, Encargado, y como tal Representante Legal
26 del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme
27 consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y a quien
28 en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.





00079115

DRA. MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



1 SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) El Banco del Instituto
2 Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución financiera
3 pública creada por mandato constitucional, cuyo objeto social es la
4 administración de los fondos previsionales del IESS, bajo criterios
5 de banca de inversión. 2) Según el sub numeral 4.2.1. del numeral 4.2.
6 del artículo 4 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
7 Social, el BIESS se encarga de conceder créditos hipotecarios,
8 prendarios y quirografarios y otros servicios financieros a favor de
9 los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) El
10 Ingeniero HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO ha sido nombrado Director
11 de Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, mediante Acción de Personal número
12 ACP-TH-MOV-285, de fecha uno de agosto de dos mil dieciocho, y como tal debe
13 estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la
14 celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios
15 mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí.
16 TERCERA: PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Magister Francisco
17 Xavier Vizcaino Zurita en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto
18 Ecuatoriano de Seguridad Social, Encargado, extiende poder especial, amplio y
19 suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero HENRY FERNANDO
20 CORNEJO CEDEÑO, con cédula de ciudadanía número uno tres uno dos dos cinco
21 cuatro tres tres guion cinco (131225433-5), Director de Oficina Especial del BIESS
22 en Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que a nombre del
23 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en la jurisdicción de la
24 provincia de Manabí, realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del BIESS
25 matrices de hipoteca y contratos de mutuo que se otorgan a favor del Banco
26 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en todas sus variantes y productos
27 contemplados en el Manual de Crédito del BIESS. 2) Suscribir a nombre del BIESS
28 las tablas de amortización, notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de





DRA. MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



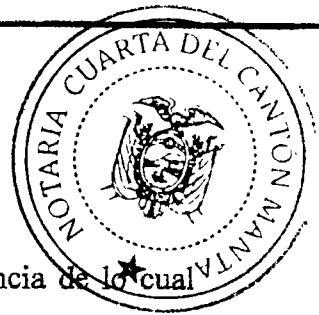
1 mutuo o préstamo, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y
2 cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo
3 con garantía hipotecaria y/o mutuo sobre bienes inmuebles que se otorguen a favor
4 del BIESS. 3) Suscribir a nombre del BIESS todo acto relacionado con
5 los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito
6 que conceda el BIESS a sus prestatarios, así como también cualquier
7 documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera
8 transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO
9 ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL por parte de
10 cualquier tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro
11 de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera
12 menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del
13 BIESS, sea en documento público o privado. 4) El presente poder podrá ser
14 delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del
15 representante legal del MANDANTE. CUARTA: REVOCATORIA.- En caso de
16 que EL MANDATARIO cese definitivamente por cualquier motivo en sus funciones
17 como servidor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o
18 cuando así lo dispusiera EL MANDANTE, este poder será revocado
19 por escritura pública. QUINTA: CUANTÍA.- El presente mandato
20 dada su naturaleza es a título gratuito. Usted señora Notaria, se servirá
21 agregar las formalidades de estilo necesarias para la plena
22 validez de este instrumento.”- HASTA AQUÍ LA MINUTA, que se
23 halla firmada por el abogado Alvaro Salazar Paredes, con matrícula
24 profesional diez y siete guión dos mil dieciséis guión doscientos
25 cuarenta y cuatro del Foro de Abogados, la misma que queda elevada a
26 escritura pública para los fines legales consiguientes junto con los documentos
27 habilitantes y anexos incorporados a ella. Para este otorgamiento se cumplieron
28 todos los preceptos legales del caso; y, leída que le fue al compareciente





00079116

DRA. MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



1 por mí, la Notaria, se ratifica en todo su contenido y para constancia de lo cual
2 firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada al Protocolo de esta
3 Notaría, de todo lo que doy fe. —

4

5

6

FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA

7

C.C. 120974595

8

9



Francisca Bermúdez
Dra. Ma. Lorena Bermúdez Pozo
NOTARIA 42 DEL CANTÓN QUITO



JPO



Factura: 003-002-000028947

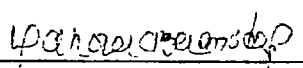


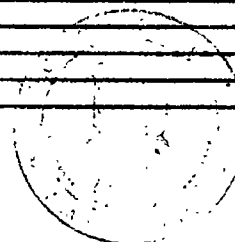
20181701042P02290

NOTARIO(A) MARIA LORENA BERMUDEZ POZO
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTON QUITO
EXTRACTO

Escritura N°:	20181701042P02290						
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE AGOSTO DEL 2018, (16:14)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	VIZCAINO ZURITA FRANCISCO XAVIER	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1708974595	ECUATORIANA	PODERDANTE	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			TUMBACO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: PODER ESPECIAL A FAVOR DEL INGENIERO HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20181701042P02290
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE AGOSTO DEL 2018, (16:14)
OTORGA:	NOTARÍA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTON QUITO
OBSERVACIÓN:	


NOTARIO(A) MARIA LORENA BERMUDEZ POZO
NOTARÍA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



00079117



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

N. 170897459-5

CECULA DEL CIUDADANO
APELLIDOS Y NOMBRES: VIZCAINO ZURITA FRANCISCO XAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA
QUITO
GOÑALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO: 1973-04-05
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: HOMBRE
ESTADO CIVIL: CASADO
ANGELA DOLORES
FERRERO ARMILLOS

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018

076
JUNTA N°

076-344
NÚMERO

1708974595
CECULA

VIZCAINO ZURITA FRANCISCO XAVIER
APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA
PROVINCIA

QUITO
CANTÓN

CONDOTO
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:
ZONA

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN:
MAESTRO

V23433222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE:
XXXX XXXX

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE:
VIZCAINO Z BLANCA MARINA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN:
QUITO
2017-08-14

FECHA DE EXPIRACIÓN:
2027-08-14

CNE

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE DOCUMENTO LE GARANTIZA QUE USTED
SUFICIA EN EL REFERENDUM Y
CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

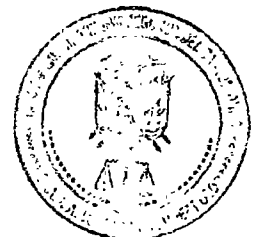
PRESIDENTE DE LA R.P.

RAZÓN: CERTIFICO y doy fé que el
documento que antecede es FIEL
COMPULSA de la copia que exhibida se
devolvió

06 AGO 2018

[Firma]

Dra. Ma. Lorena Bermúdez Pozo
NOTARIA 42



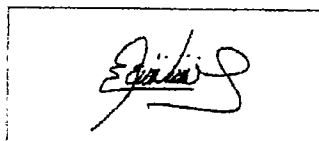
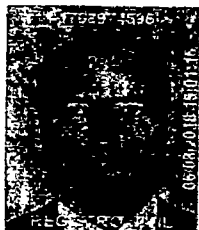


REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación,

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1708974595

Nombres del ciudadano: VIZCAINO ZURITA FRANCISCO XAVIER

Condición del cedulaado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 5 DE ABRIL DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: FIERRO ARMIJOS ANGELA DOLORES

Fecha de Matrimonio: 9 DE AGOSTO DE 2017

Nombres del padre: No Registra

Nombres de la madre: VIZCAINO Z BLANCA MARINA

Fecha de expedición: 14 DE AGOSTO DE 2017

Información certificada a la fecha: 6 DE AGOSTO DE 2018

Emisor: MARIA LORENA BERMUDEZ POZO - PICHINCHA-QUITO-NT 42 - PICHINCHA - QUITO

Nº de certificado: 180-144-01550



180-144-01550

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



Ministerio
del TrabajoBiess
Banco del IESS

ACCIÓN DE PERSONAL

No. ACP-TH-MOV. 150

Fecha: 12 de junio de 2018

DECRETO ☐ACUERDO ☐RESOLUCIÓN ☐

NO. _____

FECHA: _____

VIZCAINO ZURITA

FRANCISCO XAVIER

APELLIDOS

NOMBRES

No. de Cédula de Ciudadanía

Rige a partir de:

1708974595

miércoles, 13 de junio de 2018

EXPLICACIÓN:

De conformidad a lo establecido en el Art. 380 del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con los Art. 127 de la Ley Orgánica de Servicio Público y Art. 271 de su Reglamento General, el Directorio del Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por unanimidad; RESUELVE: Encargar a Francisco Xavier Vizcaino Zurita como Gerente General del BIESS a partir del 13 de junio de 2018, inclusive; de conformidad a Resolución de Directorio 12-G-2018, comunicado mediante memorando No. BIESS-MM-SGD8-0427-2018 de 12 de junio de 2018.

INGRESO ☐
NOMBRAMIENTO ☐
ASCENSO ☐
SUBROGACION ☐
ENCARGO ☐
VACACIONES ☐

TRASLADO ☐
TRASPASO ☐
CAMBIO ADMINISTRATIVO ☐
INTERCAMBIO ☐
COMISIÓN DE SERVICIOS ☐
LICENCIA ☐

REVALORIZACIÓN ☐
RECLASIFICACIÓN ☐
UBICACIÓN ☐
REINTEGRO ☐
RESTITUCIÓN ☐
RENUNCIA ☐

SUPRESION ☐
DESTITUCIÓN ☐
REMOCIÓN ☐
JUBILACIÓN ☐
OTRO ☐

SITUACIÓN ACTUAL

PROCESO: Gobernanza
SUBPROCESO: Subgerencia General
SUBPROCESO 1: Subgerencia General
PUESTO: Subgerente General
LUGAR DE TRABAJO: Quito
REMUNERACIÓN MENSUAL: \$ 8.501,00
PARTIDA PRESUPUESTARIA: \$ 1.01.01.007.01

SITUACIÓN PROPUESTA

PROCESO: Gobernanza
SUBPROCESO: Gerencia General
SUBPROCESO 1: Gerencia General
PUESTO: Gerente General
LUGAR DE TRABAJO: Quito
REMUNERACIÓN MENSUAL: \$ 10.818,00
PARTIDA PRESUPUESTARIA: \$ 1.01.01.006.01

ACTA FINAL DEL CONCURSO

No. _____ Fecha: _____

PROCESO DE GESTIÓN DE TALENTO HUMANO

f. Ing. Andrés Arroyo De La Bazar
Nombre: Jefa de Talento Humano, Encargada

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

f. Ing. Julio César Moscoso Proaño
Nombre: Director Administrativo

TALENTO HUMANO

f. Ing. Oswaldo David Espinosa Ordóñez
Nombre: Gerente Administrativo Financiero, Encargado

REGISTRO Y CONTROL

No. 150 Fecha: 12 de junio de 2018

f. Ing. Gabriela Montecinos Montoya
Nombre: Técnico de Talento Humano



CAUCIÓN REGISTRADA CON No. _____

Fecha: _____

LA PERSONA REEMPLAZA A: _____

EN EL PUESTO DE: _____

QUIEN CESO EN FUNCIONES POR: _____

ACCIÓN DE PERSONAL REGISTRADA CON No. _____

FECHA: _____

AFILIACIÓN AL COLEGIO DE PROFESIONALES DE _____

NO. _____

Fecha: _____

ACEPTACIÓN DE LA ACCIÓN

YO FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA

CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. _____

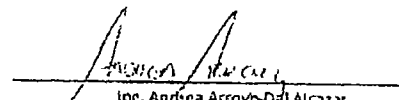
1708974595

ACEPTO EL ACTO ADMINISTRATIVO.

LUGAR: Quito

FECHA: 12 de junio de 2018

f. 
Francisco Xavier Vizcaino Zurita
Servidor

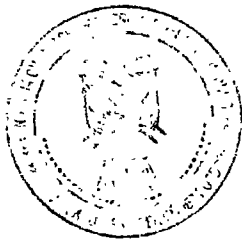
f. 
Ing. Andrea Arroyo Del Alcazar
Jefa de Talento Humano, Encargada



00079119

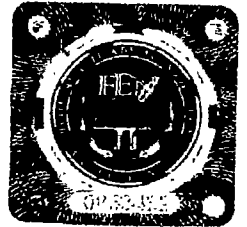


Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL REPRESENTADO POR FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA A FAVOR DEL INGENIERO HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO. Firmada y sellada en los mismos lugar y fecha de su celebración.



Para otorgar
MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO

NOTARIA 42



PAGINA
EN
BLANCO

PAGINA
EN
BLANCO

00079120

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
REGISTRAR GENERAL



CIUDADANIA
CORNEJO CEDENO
HENRY FERNANDO
MANABI
CHONE
ELOY ALFARO
1987-07-23
EQUATORIANA
HOMBRE
SOLTERO

131225433-5

INGENIERO

CORNEJO BERRUEN SEBASTIAN FERNANDO

CEDENO ACOSTA GLORIA FLORIDA

PORTOBUENO

2017-05-17

2017-05-17



CERTIFICADO DE VOTACION

019

019 - 148

131225433-5

CORNEJO CEDENO HENRY FERNANDO
APELLIDO Y NOMBRE



MANABI
PROVINCIA
CHONE
CANTON
CHONE
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCION
ZONA



REFERENDUM
Y CONSULTA
POPULAR DTS

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1312254335

Nombres del ciudadano: CORNEJO CEDEÑO HENRY FERNANDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/ELOY ALFARO

Fecha de nacimiento: 23 DE JULIO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: CORNEJO BERMUDEZ SEBASTIAN FERNANDO

Nombres de la madre: CEDEÑO ACOSTA GLORIA FLERIDA

Fecha de expedición: 17 DE MAYO DE 2017

Información certificada a la fecha: 29 DE AGOSTO DE 2018

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABÍ - MANTA

N° de certificado: 186-150-51496



186-150-51496

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00079121

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero ésta TERCERA COPIA, que

siendo sellado y firmado en la misma fecha de su otorgamiento.



Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTON MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

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

00079122

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción:

2992

Número de Repertorio:

6141

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Trece de Septiembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2992 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1310585276	PEÑAFIEL MENDOZA MELISSA ELIZABETH	COMPRADOR
1311431769	MACIAS ZAMBRANO DAVID ANTONIO	COMPRADOR
0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	3262827001	41210	COMPRAVENTA

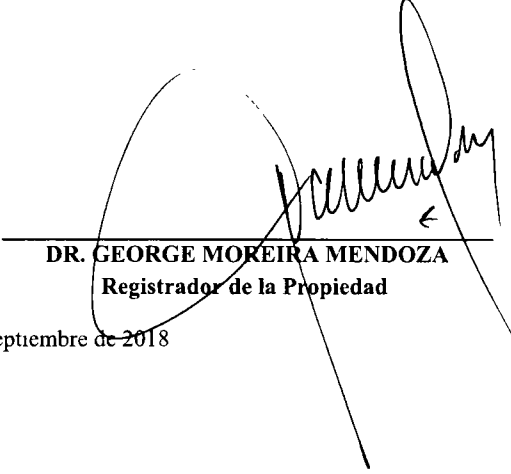
Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 13-sep./2018

Usuario: lucia_vinueza


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 13 de septiembre de 2018