

0000003821

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: 152

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 245

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: martes, 09 de enero de 2018

1.- Fecha de Inscripción: martes, 09 de enero de 2018 09:29

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1306852110	LOÓR ALCIVAR EDISON RICARDO	DIVORCIADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 de diciembre de 2017

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
3262815001	12/07/2013 0:00:00	41173		VIVIENDA	Urbano

Linderos Registrales:

TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION SANTA MARIA, 3.2. LOTE 11 Comprende dos viviendas signados como 21-B y 22-B con las siguientes medidas y linderos : VIVIENDA 21-B: Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características:

VIVIENDA 21-B: 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 20 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 21-B: PLANTA ALTA: Compuesta de dormitorio máster con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia el patio general de la vivienda 20-B 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 continúa en dirección Oeste en 1,45 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00 m; luego gira hacia el Oeste en 1,04 m, y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,88 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,50 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 continúa en dirección Sur- Oeste en 0,64 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 21-B; 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 20-B; 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

Impreso por: yessenia_parrales

Sigre

martes, 9 de enero de 2018

Pag 1 de 2

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 152

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 245

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: martes, 09 de enero de 2018

este punto gira hacia el Norte en 6,20 m. y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en 2,87 m. y lindera con patio general de la vivienda 20-B. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Planta Baja de la vivienda 22-B en 12,50 m. POR EL ESTE: Lindera con patio general de la vivienda 04-B en 8,00 m. POR EL OESTE: Lindera con la Calle 2 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: URBANIZACION SANTA MARIA

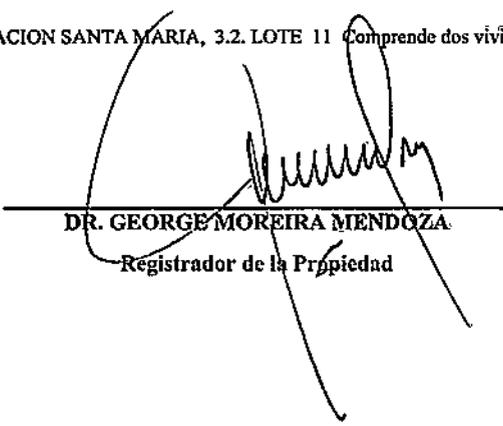
Solvencia: Este bien tiene vigente gravamen por <PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR>

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION SANTA MARIA, 3.2. LOTE 11 Comprende dos viviendas signados como 21-B y 22-B

Lo Certifico:


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003822

2017	13	08	05	P04228
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA

QUE OTORGA SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR A FAVOR DE EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR

CUANTÍA: USDS 68.364,6

CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR QUE OTORGA EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

J.B.

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, veintiuno (21), de Diciembre del año dos mil diecisiete, ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTON MANTA, comparecen:

UNO.- El señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, soltero, por sus propios derechos, para efecto de notificaciones teléfono 099-9960789, Correo: presidencia@urbstamaria.com, Dirección: Urbanización Santa María, Manzana F – 05, Sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación;

DOS.- El señor **EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR**, divorciado, por sus propios y personales derechos, para efecto de notificaciones se consigna: Dirección: Ciudadela San Cristóbal a una cuadra del Dispensario Médico, Portoviejo. Teléfono: 0990321880. Correo electrónico: rloor@tractomarq.com;

y, **TRES.-** El Ingeniero **HENRY FERNANDO CORNEJO CEDENO**,

Red

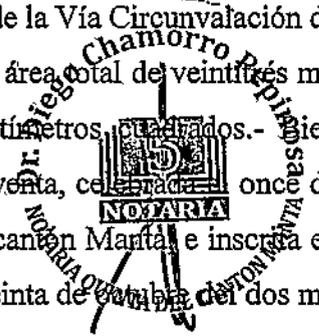
Jefe de Oficina Especial Portoviejo, Encargado, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Alejandro Javier Pazmiño Rojas, en su calidad de Gerente General, del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, para efecto de notificaciones Dirección: Av. Amazonas N35-181 y Japón de la ciudad de Quito. Teléfono: (02)3970500, Correo electrónico: controversias.ph@biess.fin.ec; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser: De nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad; legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una escritura de **COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte el señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como "EL VENDEDOR"; por otra parte, comparece el señor **EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como "EL COMPRADOR". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE**



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003823

DOMINIO.- a).- Los Vendedores son propietarios de un lote de terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, con un área total de veintifres mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados.- Bien inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada el once de octubre del dos mil diez, en la Notaria Cuarta del cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre del dos mil diez.- b).- Con fecha tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos de la Urbanización Santa María, protocolizados en la Notaria Primera del cantón Manta, el doce de diciembre del dos mil once.- c).- El tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de Entrega de áreas verdes y áreas en garantías, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el dos de abril del dos mil doce; en la que se procede a entregar áreas verdes y áreas en garantías.- Medidas y linderos; áreas en garantías: lote número tres de la manzana "D", de la urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás: dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número dos; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cuatro de la manzana "D" de la Urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número tres; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cinco. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cinco de la manzana "D" de la Urbanización Santa María, Frente: diecisiete coma sesenta y siete metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro; Costado izquierdo: doce coma cincuenta metros



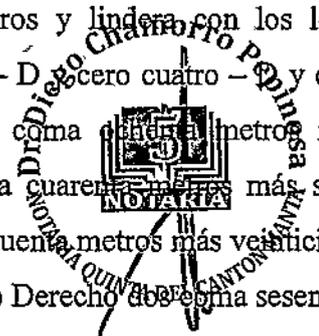
y área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total doscientos doce coma treinta y dos metros cuadrados. Área comunal uno; Frente: ochenta y nueve coma cincuenta y siete metros con calle dos; Atrás cuarenta y uno coma setenta y tres metros con área verde uno; Costado Derecho; cinco coma setenta y seis metros más nueve coma cero siete metros más cinco coma cincuenta y dos metros, área de protección; Costado izquierdo: veintiocho coma treinta y cuatro metros, con cancha de uso múltiple. Área total novecientos noventa y tres coma cuarenta y ocho metros cuadrados. Área comunal dos.- Frente. Diecinueve coma ciento cincuenta y cinco metros con calle dos; Atrás: diecinueve coma ciento cincuenta y cinco metros y área verde uno; Costado derecho; veintiocho coma treinta y cuatro metros y área comunal Uno, Costado izquierdo; veintiocho coma treinta y cuatro metros con avenida principal. Área total quinientos cuarenta y dos coma ochenta y seis metros cuadrados.- Área comunal tres, Frente: cinco punto treinta metros y calle uno; Atrás: cinco coma treinta metros y área de protección del acceso a la urbanización, costado derecho: doce coma cincuenta metros con lote número uno de la manzana A; costado izquierdo: doce coma cincuenta metros con avenida principal. Área total sesenta y seis coma veinticinco metros cuadrados.- Área verde uno. Frente: siete coma noventa y ocho metros con avenida principal; Atrás: seis coma cuarenta y cinco metros más diez coma cincuenta y cuatro metros más quince coma doce metros más ocho coma cuarenta metros y área de protección, Costado Derecho: cuarenta coma cincuenta y tres metros y área comunal; Costado izquierdo: (en línea curva), ocho coma veinte metros más doce coma ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros y área verde tres. Área total setecientos veintiocho coma sesenta y nueve metros cuadrados. Área verde dos.- Frente: inicia desde la derecha hacia la izquierda en dieciocho coma treinta y seis metros y lindera con la calle tres, desde este punto gira hacia atrás en doce



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003824

coma cincuenta metros y lindera con el lote número cero uno D, desde este punto gira hacia la izquierda en ochenta metros y lindera con los lotes números cero uno - D, cero dos - D, cero tres - D, cero cuatro - D y cero cinco - D, Atrás, (en línea curva) veintiséis coma ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma cuarenta metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma cincuenta metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde tres, Costado Derecho: dos coma sesenta y nueve metros con avenida principal, Costado Izquierdo: catorce coma once metros y área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total: mil seiscientos treinta y siete coma sesenta y cuatro metros cuadrados. Área verde tres: Frente (en línea curva) veintiséis coma ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma cuarenta metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma cincuenta metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde dos; Atrás: trece coma ochenta y nueve metros más cincuenta y siete coma cuarenta y dos metros más seis coma veinticuatro metros más cinco coma cero uno metros más veintitrés coma setenta y dos metros más dieciséis coma noventa y cuatro metros más nueve coma ochenta y cinco metros con área de protección; Costado Derecho: ocho coma veinte metros más (en línea curva) doce coma ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros con área verde uno; Costado izquierdo: veinticinco coma diez metros más veinticuatro coma cuarenta y dos metros con área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total tres mil dieciséis con noventa y siete metros cuadrados.- d).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de constitución de Planos de la Urbanización denominada "Santa María", celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce.- e).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta



199. 000001

escritura de constitución de propiedad horizontal de la Urbanización denominada "Santa María", celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce.- **D.-** Con fecha nueve de septiembre del dos mil trece, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Compraventa de Derechos de copropiedad, celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el primero de agosto del dos mil trece.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **EL VENDEDOR** da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble consistente en un terreno y vivienda signado como **VEINTIUNO - B** de la Urbanización denominada "Santa María", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que

Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA VEINTIUNO - B: 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 veinte en seis coma sesenta y tres metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en dos coma noventa y dos metros; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua hacia el Oeste en cero coma cinco metros; desde este punto hacia el Norte en uno coma cero cero metros; desde este punto gira hacia el Oeste en dos coma cuarenta y nueve metros, 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 seis coma veinte metros; **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en

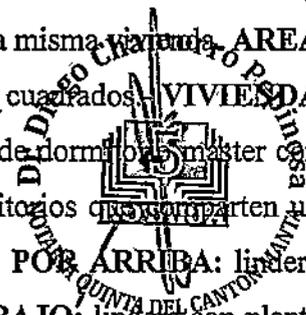




Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003825

tres coma cero tres metros; desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma cero nueve metros, luego gira hacia el Sur en dos coma dieciocho metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. **AREA TOTAL:** cuarenta y dos coma cuarenta y un metros cuadrados. **VIVIENDA VEINTIUNO – B: 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 Patio general de la vivienda veinte – B en siete coma noventa y nueve metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice Sur – Este hacia el Oeste en cuatro coma cuarenta y dos metros; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua en dirección oeste en uno coma cuarenta y cinco metros; desde este punto gira hacia el Norte en uno coma cero metro; luego gira hacia el Oeste en uno coma cero cuatro metro; 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 dos coma ochenta y ocho metros; desde este punto gira hacia el Este en cero coma cincuenta metros; luego gira hacia el Sur en tres coma treinta y tres metros, y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda; **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste en línea curva en dirección Sur-Oeste en cero coma ochenta y un metros; desde este punto gira hacia el Sur en dos coma cincuenta y tres metros; desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma veinte metros; desde este punto formando línea curva en dirección Sur-Oeste en cero coma sesenta y cuatro metros, desde este punto hacia el Sur en uno coma diecisiete metros; desde este punto en dirección Sur-Este formando línea curva en cero coma ochenta y cuatro metros y lindera en todas sus extensiones con vacío



hacia el patio general de la misma vivienda. AREA TOTAL: cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **VIVIENDA VEINTIUNO - B:** **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 tres coma cero cero metros; y lindera con el patio general de la vivienda veinte - B; desde este punto gira hacia el sur en tres coma cero tres metros; luego gira hacia el Oeste en uno coma cero nueve metros; desde este punto gira hacia el Sur en dos coma dieciocho metros; desde este punto gira hacia el Este en dos coma cuarenta y nueve metros; desde este punto gira hacia el Sur en uno coma cero cero metro; desde este punto gira hacia el Este en cero coma cero cinco metros; desde este punto hacia el Este en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua hacia el Este en dos coma noventa y dos metros; desde este punto gira hacia el Norte en seis coma veinte metros y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en dos coma ochenta y siete metros; y lindera con patio general de la vivienda veinte - B; **POR EL SUR:** Lindera con patio general y planta baja de la vivienda veintidós - B en doce coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con patio general de la vivienda cero cuatro - B en ocho coma cero cero metros; **POR EL OESTE:** lindera con la calle dos en ocho coma cero cero metros. AREA TOTAL: cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. AREA NETA INDIVIDUAL: ciento cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: ciento coma cero cero metros cuadrados. AREA CONSTRUIDA: cien coma cero cero metros cuadrados; ALICUOTA: cero coma cinco cero cero cero por ciento; ALICUOTA PB + PA: cero coma tres uno siete tres por ciento; AREA COMUN PLANTA BAJA: cero coma cero

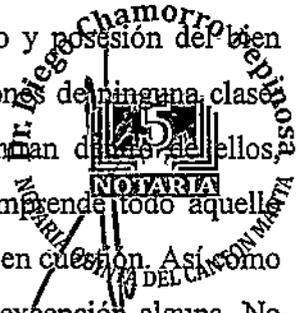


Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.

0000003826

cero metros cuadrados; AREA DE TERRENO: ciento coma cero cero metros cuadrados; AREA TOTAL: ciento cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados.- El Vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se agrega como documento habilitante. CUARTA: PRECIO.- Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **68.364,65 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, el mismo que se cancela mediante crédito otorgado por el BIESS, el mismo que transferirá los valores a la cuenta del Vendedor; valor que **EL VENDEDOR** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del



presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. **SEXTA:**

ACEPTACION.- EL COMPRADOR, acepta la transferencia, que se efectúa

a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus

intereses. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR,** declara que el

bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen,

que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al

saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que

ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos

notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **EL COMPRADOR.-**

EL COMPRADOR queda expresamente facultado para solicitar la

inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad

personalmente o por interpuesta persona.- Usted señor Notario, se servirá

agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y eficacia de esta

escritura.- **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y**

PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: COMPARECIENTES:

a) Por una parte el señor Ingeniero **HENRY FERNANDO CORNEJO**

CEDEÑO, Jefe de Oficina Especial Portoviejo del BIESS, Encargado, en

representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,** en



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003827

su calidad de Apoderado Especial del Magister Francisco Xavier Vizcaino Zurita, en su calidad de Gerente General Encargado del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece a) el señor EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR, por sus propios y personales derechos, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y

PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA:

ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) el señor EDISON RICARDO LOOR ALCIVAR, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un terreno y vivienda signado como VEINTIUNO - B de la Urbanización denominada "Santa María", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, provincia de

52700030

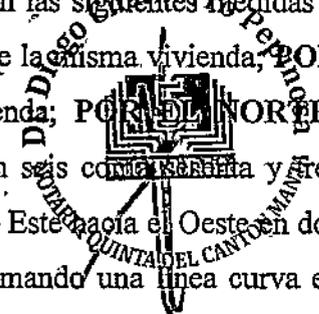
Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de éste contrato, por compra al señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que **LA PARTE DEUDORA** contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el **BANCO**, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del **BIESS**, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor **BIESS** incluyendo intereses, gastos judiciales y extrajudiciales, **LA PARTE DEUDORA** constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES:** Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA VEINTIUNO - B: PLANTA BAJA.**- Compuesta de porche,



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003828

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 veinte en seis coma treinta y tres metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en dos coma noventa y dos metros; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua hacia el Oeste en cero coma cero cinco metros; desde este punto hacia el Norte en uno coma cero cero metros; desde este punto gira hacia el Oeste en dos coma cuarenta y nueve metros, 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 seis coma veinte metros; **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en tres coma cero tres metros; desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma cero nueve metros, luego gira hacia el Sur en dos coma dieciocho metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. **AREA TOTAL:** cuarenta y dos coma cuarenta y un metros cuadrados.- **VIVIENDA VEINTIUNO - B: PLANTA ALTA.-** Compuesta de dormitorio máster con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con cubierta de losa de la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera con planta baja de la misma vivienda; **POR EL NORTE:** lindera con vacío hacia Patio general de la vivienda veinte - B en siete coma noventa y nueve metros; **POR EL SUR:** partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en cuatro coma cuarenta y dos metros; desde este punto formando una línea curva en dirección Oeste longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua en dirección oeste en uno coma cuarenta y cinco metros; desde este



525 00000

punto gira hacia el Norte en uno coma cero metro; luego gira hacia el Oeste en uno coma cero cuatro metro; 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 dos coma ochenta y ocho metros; desde este punto gira hacia el Este en cero coma cincuenta metros; luego gira hacia el Sur en tres coma treinta y tres metros, y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda; **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste en línea curva en dirección Sur-Oeste en cero coma ochenta y un metros; desde este punto gira hacia el Sur en dos coma cincuenta y tres metros; desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma veinte metros; desde este punto formando línea curva en dirección Sur-Oeste en cero coma sesenta y cuatro metros, desde este punto hacia el Sur en uno coma diecisiete metros; desde este punto en dirección Sur-Este formando línea curva en cero coma ochenta y cuatro metros y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el patio general de la misma vivienda. **AREA TOTAL:** cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **VIVIENDA VEINTIUNO - B:** **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 tres coma cero metro; y lindera con el patio general de la vivienda veinte - B; desde este punto gira hacia el sur en tres coma cero tres metros; luego gira hacia el Oeste en uno coma cero nueve metros; desde este punto gira hacia el Sur en dos coma dieciocho metros; desde este punto gira hacia el Este en dos coma cuarenta y nueve metros; desde este punto gira hacia el Sur en uno coma cero metro; desde este punto gira hacia el Este en cero coma cinco metros; desde este punto hacia el Este en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros; desde este punto continua hacia el Este en dos coma noventa y dos metros;

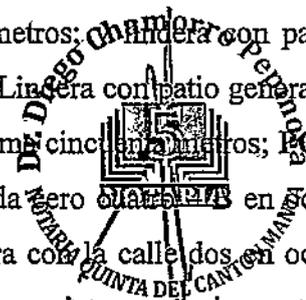


Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003829

desde este punto gira hacia el Norte en seis coma veinte metros y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el Este en dos coma ochenta y siete metros; **LINDERA** con patio general de la vivienda veinte - B; **POR EL SUR:** Lindera con patio general y planta baja de la vivienda veintidós - B en doce coma cinco metros; **POR EL ESTE:** lindera con patio general de la vivienda pero **BIESS** en ocho coma cero cero metros; **POR EL OESTE:** lindera con la calle dos en ocho coma cero cero metros. **AREA TOTAL:** cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **AREA NETA INDIVIDUAL:** ciento cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO:** ciento coma cero cero metros cuadrados. **AREA CONSTRUIDA:** cien coma cero cero metros cuadrados; **ALICUOTA:** cero coma cinco cero cero cero por ciento; **ALICUOTA PB + PA:** cero coma tres uno siete tres por ciento; **AREA COMUN PLANTA BAJA:** cero coma cero cero metros cuadrados; **AREA DE TERRENO:** ciento coma cero cero metros cuadrados; **AREA TOTAL:** ciento cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados.- 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. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: 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 hoy 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 demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, La Parte Deudora no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.**- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener **LA**



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003830

PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscriere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.

SEXTA: INSPECCIÓN.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SÉPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los 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 los

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.

OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO, aún 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

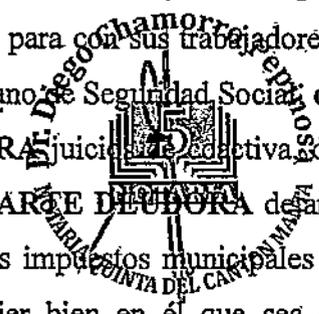


Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003831

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** juicio de acción colectiva 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 se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de **EL BANCO**; g) Si se promoviere contra **LA PARTE DEUDORA** acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si **LA PARTE DEUDORA** no cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la **PARTE DEUDORA**, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a **LA PARTE DEUDORA** se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a **LA PARTE DEUDORA** se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a **LA PARTE DEUDORA** se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si **EL BIESS** comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por **LA PARTE DEUDORA** y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaran las



10210166

primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y; p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto.

NOVENA: PRUEBA.- LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella.

DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.- La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003832

del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa.

DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.- Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los manuales internos de **EL BANCO** los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado contratante del crédito. La **PARTE DEUDORA** por su cuenta podrá contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la **PARTE DEUDORA**. Del mismo modo deberá contratar 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. Dichas pólizas deben ser previamente revisadas y aceptadas por **EL BANCO**, para luego ser endosadas al mismo como beneficiario acreedor, en tal sentido, **EL BANCO** se reserva el derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las debidas coberturas o resguardos que como institución financiera acreedora requiere. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que **EL BANCO** determine y serán activados inmediatamente después del desembolso materia del presente contrato. La **PARTE DEUDORA** autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de **EL BANCO** y además para que en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro. Si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de **LA PARTE DEUDORA** y ninguna responsabilidad tendrá **EL BANCO**. Por otro lado, en caso de que la **PARTE DEUDORA** no haya

contratado por su cuenta las pólizas antes citadas, autoriza expresamente a **EL BANCO** para que en su nombre y cargo contrate con la compañía de seguros que **EL BANCO** elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los 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 SEGUNDA: 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 confiado 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**

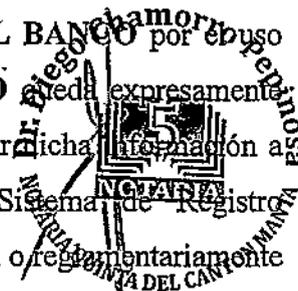


Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000003833

DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos 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 TERCERA: 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 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 CUARTA: 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 QUINTA: 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 SEXTA: 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 BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciéndolo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código Orgánico General de Procesos. **DÉCIMO SEPTIMA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-**

Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo necesarias para la validez de este instrumento.- (Firmado) Dr. Cesar Palma Alcívar, portador de la matrícula profesional número trece guion mil novecientos ochenta y cuatro guion cuatro (13-1984-4) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA





Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

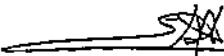
0000003834

MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí; Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirmaron y ratificaron en el total contenido de esta compraventa, para constancia firmaron junto conmigo en unidad de acto los mencionados testigos de todo lo cual doy fe.


f) Ing. Henry Fernando Cornejo Cedeño

c.c. 131225433-5

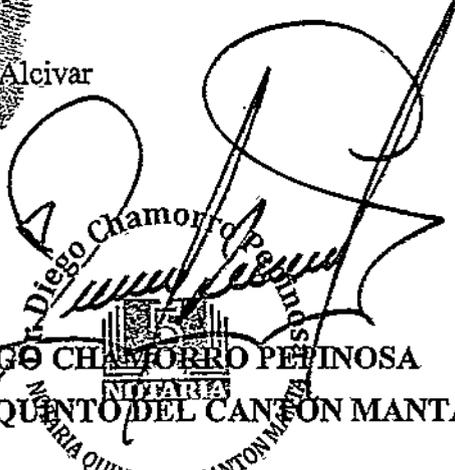
**JEFE DE OFICINA ESPECIAL PORTOVIEJO, ENCARGADO Y
APODERADO ESPECIAL DEL BIESS**


f) Sr. Simón Elias Sleiman Kheir

c.i. 096065835-9


f) Sr. Edison Ricardo Loo Alcivar

c.c. 130685211-10


Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



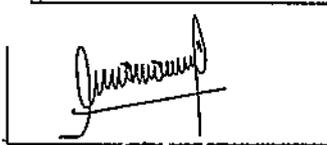
PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



0000003835

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: 3 DE ENERO DE 2018
 Emisor: RITA ROSALIA MIELES ALAVA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Nº de certificado: 182-082-29442



182-082-29442

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y EMPLACACION

131225433-5

CIUDADANIA: CIUDADANIA ECUATORIANA
 NOMBRES: CORNEJO GONZALO HENRY FERNANDO
 NOMBRE DE NACIMIENTO: HENRY FERNANDO CORNEJO GONZALO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1987-07-23
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO




OCUPACION: INGENIERO

CORNEJO DOMINGOS SEBASTIAN FERNANDO

CIUDADANIA: CIUDADANIA ECUATORIANA
 NOMBRES: DOMINGOS SEBASTIAN FERNANDO
 NOMBRE DE NACIMIENTO: SEBASTIAN FERNANDO DOMINGOS
 FECHA DE NACIMIENTO: 1987-06-17
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO





CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 2017
 14 DE ABRIL 2017

022

0225314

131225433-5

CORNEJO GONZALO HENRY FERNANDO
 CIUDADANIA: CIUDADANIA ECUATORIANA
 NOMBRES: CORNEJO GONZALO HENRY FERNANDO
 NOMBRE DE NACIMIENTO: HENRY FERNANDO CORNEJO GONZALO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1987-07-23
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

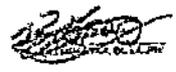




CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS



NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 27 DICE 2017

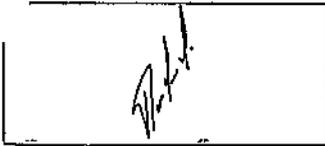
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
 NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA





0000003836

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 130685211

Nombres del ciudadano: LOOR ALCIVAR EDISON

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/CHONE

Fecha de nacimiento: 31 DE DICIEMBRE DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ASESOR

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: LOOR VERA EGBERTO

Nombres de la madre: ALCIVAR BEXSI MARIA

Fecha de expedición: 6 DE NOVIEMBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 3 DE ENERO DE 2018

Emisor: RITA ROSALIA MIELES ALAVA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 188-082-29415



188-082-29415

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA

130685211-0

EDISON RIVERA
 CIUDAD MANTA
 APELLIDOS Y NOMBRES EDISON RIVERA
 COORDINADOR
 EDISON RIVERA
 ILICITAMENTE
 MARIANA
 CHONE
 CHONE
 FERNANDEZ
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO

17042336

SECRETARÍA DE REGISTRO CIVIL

INSTRUCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN ASESOR

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE LÓPEZ VERA ESBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE ALVARO BERRA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN PORTOVIEJO 2017-11-05

FECHA DE EXPIRACIÓN 2027-11-05

SECRETARÍA DE REGISTRO CIVIL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 2017
 2 DE ABRIL 2017

024 024-013

1306852110

GORRARA EDISON RICARDO

024

MARIA RIVERA
 PROVINCIA MANTA
 PORTOVIEJO
 CANTÓN PORTOVIEJO
 12 DE MARZO
 PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

SECRETARÍA DE REGISTRO CIVIL

ECUADOR ELIGE CON TRANSPARENCIA

ELECCIONES 2017 GARANTIZAMOS TU VOTO

CIUDADANA (O)

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS / PRIVADOS

SECRETARÍA DE REGISTRO CIVIL

Handwritten signature

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
 Manta, a 21. DIC. 2017

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
 NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



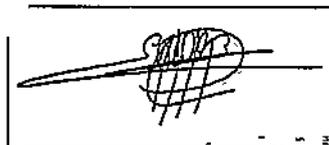


000003837

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



REGISTRO CIVIL



Número único de identificación: 096065835

Nombres del ciudadano: SLEIMAN KHEIR SIMON

Condición del cedulado: 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: 3 DE ENERO DE 2018

Emisor: RITA ROSALIA MIELES ALAVA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 189-082-29392



189-082-29392

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



cc0000

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

096065835-9

IDENTIDAD EXT
 APELLIDOS Y NOMBRES
 SLEMAN KHEIR
 SIMON ELIAS
 LUGAR DE NACIMIENTO
 Venezuela
 Caracas
 FECHA DE NACIMIENTO 1974-03-02
 NACIONALIDAD VENEZOLANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL SOLTERO





PROFESION / OCUPACION
 LAS PERAS POR LA LEY

ES 439422

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 SLEMAN SIMON
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 KHEIR DE SLEMAN JACKOLINE
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 QUAYACUL
 2016-04-08
 FECHA DE EXPIRACIÓN
 2028-04-08




NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me
 fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 27 DIC 2017

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
 NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



000003838



Factura: 001-001-000033107



20171701077P05985



NOTARÍA MANUEL ABDÓN PÉREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO

EXTRACTO



Escritura N°:	20171701077P05985
ACTO O CONTRATO:	
PODER ESPECIAL PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11 DE DICIEMBRE DEL 2017, (1824)

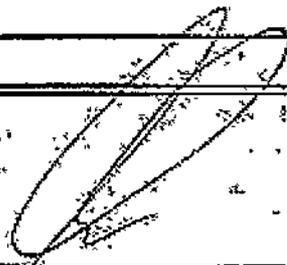
OTORGANTES							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. de identificación	Nacionalidad	Ciudad	Persona que lo representa
Jurídica	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	REPRESENTADO POR	RUC	17881597000	ECUATORIANA	MANABAYTE	FRANCISCO RAFAEL ZURITA
A FAVOR DE LA XIBENSA							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. de identificación	Nacionalidad	Ciudad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		SAN LAZAR			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: A FAVOR DE HENRY FERNANDO CORNEJO CEGNO							
CANTIDAD DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

NOTARÍA MANUEL ABDÓN PÉREZ ACUÑA
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTÓN QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:	20171701077P05985
ACTO O CONTRATO:	
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (F)	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	11 DE DICIEMBRE DEL 2017, (1824)
OTORGANTES	

OTORGADO POR								
Persona	Nombre y Apellido	Social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. de Identificación	Nacionalidad	Ciudad	Persona que representa
Jurídica	BANCO DE INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		REPRESENTADO POR	RUC	175215547000	EQUATORIANA	MANDANTE	FRANCISCO XAVIER VIZCARRA ZURITA
A FAVOR DE								
Persona	Nombre y Apellido	Social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. de Identificación	Nacionalidad	Ciudad	Persona que representa
UBICACION								
FICHENCHA								
DESCRIPCION DOCUMENTO								
OBJETOS RESERVACIONES								
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO								
INDETERMINADA								



NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUNA
 NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO



Manuel Abdón Pérez Acuña
Notario Septuagésimo Séptimo
del Cantón Quito



1 Ho.-

2 NÚMERO: 20171701077P0 5986

3

4

5

6 PODER ESPECIAL

7

8

9 QUE OTORGA:

10

11 BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

12

13

14 A FAVOR DEL:

15

16 INGENIERO HENRY FERNANDO CORNEJO CEDENO

17

18

19 CUANTIA: INDETERMINADA

20

21

22 DI 2 COPIAS

23

24

25

26

27

PZ

28

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador hoy día, LUNES ONCE (11) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, ante mí, Manuel Abdón Pérez Acuña, Notario Septuagésimo Séptimo del cantón Quito, Distrito Metropolitano, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura el MAGISTER FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA, de estado civil casado, en su calidad de





1 Gerente General, Encargado, y como tal Representante Legal del
2 **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**,
3 conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes.
4 El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana mayor de edad,
5 domiciliado en esta ciudad de Quito, y su representada en la Avenida
6 Amazonas entre Unión Nacional de Periodistas y Pereira, Plataforma
7 Financiera; de esta ciudad de Quito, teléfono tres nueve siete cero cinco
8 cero cero, correo controversias.ph@biess.fin.ec, legalmente hábil y
9 capaz, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus
10 documentos de identificación, y a petición de parte fue comparados con
11 el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuyos documentos
12 emitidos se adjunta como habilitantes y demás documentos certificados
13 por mí; advertido que fue el compareciente de los efectos y resultados
14 de esta escritura por mí el Notario, así como examinado que fue en
15 forma aislada y separada; de que comparece al otorgamiento de esta
16 escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, me solicita elevar
17 a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega cuyo tenor
18 literal y que transcribo es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el
19 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir una de poder
20 especial contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA:
21 **COMPARECIENTE.**- Comparece el Magister Francisco Xavier Vizcaino
22 Zurita, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil
23 casado, en su calidad de Gerente General, Encargado, y como tal
24 Representante Legal del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
25 Social, conforme consta de los documentos que se adjuntan como
26 habilitantes y a quien en adelante se denominará **EL PODERDANTE** o
27 **MANDANTE.** SEGUNDA: ANTECEDENTES. UNO.- El Banco del
28 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución financiera



Manuel Abdon Pérez Acuña
Notario Segundo del Cantón Quito



1 pública creada por mandato constitucional, cuyo objeto social es la
 2 administración de los fondos previsionales del IESS, bajo criterios de
 3 banca de inversión. DOS.- Según el artículo 4 de su ley constitutiva el
 4 BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios
 5 financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano
 6 de Seguridad Social. TRES.- El Ingeniero HENRY FERNANDO
 7 CORNEJO CEDENO ha sido nombrado jefe de Oficina Especial
 8 Portoviejo del BIESS, Encargado, mediante Acción de Personal número
 9 cero nueve uno (091), de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis,
 10 mismo que rige desde el diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, y como
 11 tal debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del
 12 BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las
 13 operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior en la
 14 jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA: PODER ESPECIAL.
 15 Con estos antecedentes, el Magister Francisco Xavier Vizcaino Zurita en
 16 su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de
 17 Seguridad Social, Encargado, extiende poder especial, amplio y
 18 suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero HENRY
 19 FERNANDO CORNEJO CEDENO, con cédula de ciudadanía número
 20 uno tres uno dos dos cinco cuatro tres tres guion cinco (131225433-5),
 21 Jefe de Oficina Especial Portoviejo del BIESS, Encargado, de ahora en
 22 adelante EL MANDATARIO para que a nombre del Banco del Instituto
 23 Ecuatoriano de Seguridad Social, en la jurisdicción de la provincia de
 24 Manabí, realice lo siguiente: UNO.- Suscribir a nombre del BIESS las
 25 matrices de hipoteca y contratos de mutuo que se otorgan a favor del
 26 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en todas sus
 27 variantes y productos contemplados en el Manual de Crédito del BIESS.
 28 DOS.- Suscribir a nombre del BIESS las tablas de amortización, notas



1 de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamo,
2 escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y
3 cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato
4 mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo sobre bienes inmuebles que
5 se otorguen a favor del BIESS. TRES.- Suscribir a nombre del BIESS
6 todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o
7 cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios,
8 así como también cualquier documento público o privado relacionado
9 con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL
10 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL por parte de
11 cualquier tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de
12 ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento
13 que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de
14 cartera a favor del BIESS, sea en documento público o privado.
15 CUATRO.- El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente
16 únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal
17 del MANDANTE. CUARTA: REVOCATORIA.- En caso de que EL
18 MANDATARIO cese definitivamente por cualquier motivo en sus
19 funciones como servidor del Banco del Instituto Ecuatoriano de
20 Seguridad Social, o cuando así lo dispusiera EL MANDANTE, este
21 poder será revocado por escritura pública. QUINTA: CUANTÍA.- El
22 presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito. Usted señor
23 Notario, se servirá agregar las formalidades de estilo necesarias para la
24 plena validez de este instrumento. (HASTA AQUÍ LA MINUTA). El
25 compareciente ratifica la minuta inserta, la misma que se encuentra
26 firmada por la doctora Diana Torres Egas, con número de matrícula
27 profesional uno cero seis cuatro siete del Colegio de Abogados de
28 Pichincha.- Para el otorgamiento de la presente escritura, se observaron



Manuel Abdón Pérez Acuña
Notario Septuagésimo Séptimo
del Cantón Quito



1 los preceptos legales del caso, y leida que le fue a la compareciente por
2 mí el Notario, en unidad de acto, se ratifica y firma conmigo el Notario.
3 Quedando incorporado en el protocolo a mi cargo, del cual doy fe.

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

FRANCISCO XAVIER VIZCAINO ZURITA

c.c. 1701974195



Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña

NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SEPTÍMO DEL CANTÓN QUITO

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: 13 DE DICIEMBRE DE 2017

Emisor: CRISTINA ALEXANDRA TAPIA JARAMBA PICHINCHA-QUITO CNT 77 PICHINCHA-QUITO

Nº de certificado: 171-076-91755



171-076-91755

Inga Jorge Trejo Fuentes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REPUBLICA DEL ECUADOR
CORPORACIÓN ECUATORIANA DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CATASTRO

n. 170897459-5

SEXUALIDAD
CIUDADANIA
MOTIVACION
ESTADO CIVIL
ESTADO DE GRAVIDAD
ESTADO DE EMANCIPACION
ESTADO DE TUTORIA
ESTADO DE INTERDICCION
ESTADO DE INCAPACITACION
ESTADO DE CURATELARIA
ESTADO DE HONORARIO
ESTADO DE CASADO
ANGELUS DOLORIS
FERNANDO ARRABALDE



SUPERIOR
MAGISTER
MAG. ING. Z. BLANCA MARTEL
QUITO
2017-05-14



CERTIFICADO DE VOTACION
Electorado Nacional
2017



091

051-083

1708974595

MAG. ING. ZURITA FERNANDEZ XAVIER
APPELLIDOS Y NOMBRES



PROVINCIA
CANTON
CORREO ELECTRONICO



NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO
Se autorizo esta facultad presentada al Tribunal en el art. 18 de la
Ley Notarial, de fecha que esta inscrita y homologada, es lo que
igual que el libro arrolado en el presente. Quito, las 11 de
abril del 2017.

11.04.2017

Dr. Manuel Pérez Acuña
NOTARIA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO



QUITO
 Av. Amazonas N35-151 y Japón
 Telf: (593) 2 327 0500
 GUAYACUIL
 Av. 8 de Octubre 219 y Pedro Carbo
 Telf: (593) 6 232 0300
 www.bieess.fin.ec

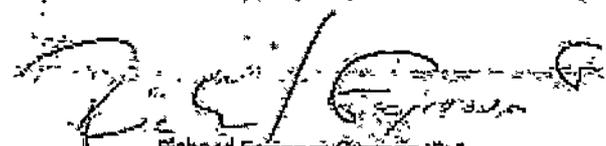
**ACTA DE POSESIÓN
 GERENTE GENERAL ENCARGADO DEL BIESS**

El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, en sesión extraordinaria modalidad presencial celebrada el 11 de diciembre de 2017, de conformidad con el artículo 375 numeral 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 332 de 12 de septiembre de 2014; artículos 12 numeral 7 y 15 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 587 de 11 de mayo de 2009; y artículos 19, 22 literal a) y 23 de la Codificación del Estatuto Social del Banco, resolvió designar al Mgs. Francisco Xavier Vizcaino Zurita como Gerente General Encargado del BIESS.

Mediante Resolución No. 58-DTI-2017-702, de 29 de agosto de 2017, la Dirección de Trámites Legales de la Superintendencia de Bancos, califica la idoneidad del Mgs. Francisco Javier Vizcaino, con Cédula de Ciudadanía No. 1708974395, previo al desempeño de las funciones de Subgerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, literal d) del Estatuto del BIESS y el artículo 3, literales a) y b) del Reglamento para el funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de diciembre de 2017, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Mgs. Francisco Xavier Vizcaino Zurita presta la correspondiente promesa y se declara legalmente posesionado para ejercer las funciones de Gerente General Encargado del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

Para constancia firma conjuntamente con el Presidente del Directorio del BIESS y el infrascrito Secretario que certifica:


 Richard Espinosa Guzman, B.A.
 PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS


 Mgs. Francisco Vizcaino Zurita
 GERENTE GENERAL ENCARGADO DEL BIESS

Lo certifico.- Quito, D.M, a 11 de diciembre de 2017


 Ab. Medardo Ugueto Guevara
 SECRETARIO GENERAL (E)
 PROSECRETARIO DIRECTORIO BIESS

CITARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO
 Es FIEL COMPULSA su fe que certifica
 que en los autos que se expusieron y devueltos
 al interesado

11 DIC 2017
 Quito
 Ab. Manuel Pérez Alcívar
 OTARIO SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1789156470001
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

NOMBRE COMERCIAL:
REPRESENTANTE LEGAL:
CONTADOR:
CLASE CONTRIBUYENTE:
CALIFICACIÓN ARTESANAL:

PAZARRO ROJAS ALEJANDRO JAVIER
BEDOYA IBARRA JORGE PATRICIO
ESPECIAL
SI

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:
NÚMERO:

FEC. NACIMIENTO:
FEC. EXPIRACIÓN: 15/07/2010
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:
FEC. ACTUALIZACIÓN:
FEC. FIN DE ACTIVIDADES:



ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:
PRESTACIÓN DE SERVICIOS FINANCIEROS.

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: PICHINCHA Cód. Reg: QUITO Familia: BENALCAZAR Benita LA CAROLINA Cate: IV, RIO AMAZONAS Número: N35-161 Intersección JAPON Edificio: INNOVOPROGRESO PISO 1 Referencia ubicación: JUNTO AL BANCO PRODUBANCO Email: pizarro@bess.fin.ec Teléfono Trabajo: 22297500 Celular: 09922297505 Web: WWW.BESS.FIN.EC

DOMICILIO ESPECIAL

SI

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	JURISDICCIÓN	ABIERTOS	CERRADOS
18	(ZONA DE PICHINCHA)	15	3



Código: RIMRUC2016001172490
Fecha: 26/09/2016 15:20:10 PM



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1788156470001
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 Estado: ABIERTO - MATRIZ
NOMBRE COMERCIAL: BIESS REC. CIERRE: REC. INICIO ACT.: 23/04/2010
REC. FINICO:
ACTIVIDAD ECONOMICA:
PRESTACION DE SERVICIOS FINANCIEROS.
DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENAICAZAR Refer: LA CAROLINA Calle: AV. RIO AMAZONAS Numero: 303-181 Intersección: JAPON Referencia:
JUNTO AL BANCO PICHINCHA Estado: INMÓVIL Progreso: Pinar y Email: pichincha@biess.finco.ec Telefono Trabajo: 022592500 Celular: 099222505 Web:
WWW.BIESS.FIN.CO

No. ESTABLECIMIENTO: 002 Estado: ABIERTO - OFICINA
NOMBRE COMERCIAL: BIESS MONTE DE FIEDAD LOJA REC. CIERRE: REC. INICIO ACT.: 09/02/2010
REC. FINICO:
ACTIVIDAD ECONOMICA:
PRESTACION DE SERVICIOS FINANCIEROS.
DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
Provincia: LOJA Cantón: LOJA Parroquia: EL SACRARIO Calle: BOCAFUERTE Numero: 12-89 Intersección: BERNARDO VALDIVIESO Referencia: JUNTO AL SRI
Edificio: IESS Telefona Domilca: 072571002 Fax: 072571002

No. ESTABLECIMIENTO: 003 Estado: ABIERTO - OFICINA
NOMBRE COMERCIAL: BIESS MONTE DE FIEDAD MACHALA REC. CIERRE: REC. INICIO ACT.: 07/12/2010
REC. FINICO:
ACTIVIDAD ECONOMICA:
PRESTACION DE SERVICIOS FINANCIEROS.
DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
Provincia: EL DORO Cantón: MACHALA Parroquia: MACHALA Calle: JUAN MONTEALVO Numero: SN Intersección: OLIMPO Referencia: A CINCUENTA METROS DEL
MERCADO CENTRAL Oficina: P.B. Telefono Domilca: 072833003 Email: machala_bie@hotm.il.com Fax: 072833003

No. ESTABLECIMIENTO: 004 Estado: ABIERTO - OFICINA
NOMBRE COMERCIAL: BIESS MONTE DE FIEDAD AMBATO REC. CIERRE: REC. INICIO ACT.: 08/02/2010
REC. FINICO:
ACTIVIDAD ECONOMICA:
PRESTACION DE SERVICIOS FINANCIEROS.
DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
Provincia: FLORES Parroquia: AMBATO Parroquia: MATRIZ Calle: CASTILLO Numero: SN Intersección: BOLIVAR Y SUCRE Referencia: JUNTO A LA OFICINA DE
CORREOS DEL ECUADOR Edificio: IESS Oficina: P.D. Celular: 0992580700 Telefono Trabajo: 032628034

NOTARIA SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO
Que comparece con la facultad necesaria en el momento de ser, la de la
Ley Notarial, en su artículo 1281, capítulo IV, inciso 1, es (con)
quienes, a su vez, comparecen, por su parte, los señores (con)
cédulas de identidad.

Quito

11 Oct. 2016

M^{te}. *Mónica Pérez Acuña*
NOTARIA SEPTUAGESIMO SEPTIMO DEL CANTÓN QUITO



Código: RIMRUC-2016001173490
Fecha: 25/10/2016 16:20:10 PM

0000003844

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

REGLAMENTO INTERNO
CONSIDERANDO:

Que, mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaría 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 Muentés Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir adquirieron un terreno de 2000 m² 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 Notaría 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

aj.

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



0000003845

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Victor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Khéir

MANZANA F:

- Lote No. 01: Viviendas 01, 02 y 03
Lote No. 02: Viviendas 04 y 05
Lote No. 03: Viviendas 06 y 07
Lote No. 04: Viviendas 08 y 09
Lote No. 05: Viviendas 10 y 11



CAPITULO I
DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES:

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

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

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

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

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mantá 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

0000003846

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes

Simón Elías Sleiman Kheir

**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 cediere 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, ebánisterías, 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 correspondan 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:

- 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,

- b. Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción ^{aj} 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.

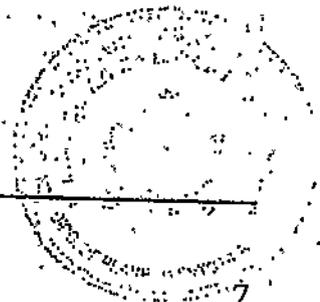
0000003847

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

- g.
- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, 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 ejercer 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, por los valores que les correspondía 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.



**CAPITULO III
DE LOS BIENES COMUNES**

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

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodataria, 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 esta 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.

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 al destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho de 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 realizará 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 está al día en el pago de sus obligaciones.

- 9/
- l. 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 anotará la placa del vehículo en el que ingrese.
- c. Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trate de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se le solicitará 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.

0000003849

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes

Simón Elías Sleiman Kheir

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
- e. El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la Urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
- f. Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborales 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 número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i. El retiro de materiales y maquinarias de construcción solo puede realizarse con la autorización firmada del propietario.
- j. Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria
- k. El personal de servicio doméstico que labra 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.



- l. 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 más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.



DE LAS AREAS VERDES

- a. Los jardines y parques del conjunto constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los 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 tuberías 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 reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

**CAPITULO IV
DE LAS SANCIONES**

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

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese 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 cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de lo correspondiente a gastos de cobranzas extrajudicial y judicial que ocasionen.

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

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

antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato 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 más de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en caso de emergencia;
- h. Introducir cláusula 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

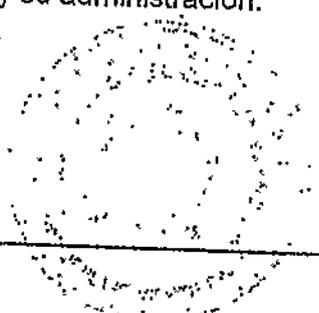
adquiriente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el 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.



CAPITULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

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

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

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

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

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

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

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

fijaran 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 destinaran 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 incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

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

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

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

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de este, se nombrará un Secretario. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reeligido 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 tratara 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 alcuotas de propiedad de la Urbanización declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedara 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 llevara 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 alcuotas.

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por si o por medio de representante. La representación se otorgara mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntara 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 tomaran 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; llevaran las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevara bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en Originales.

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

Art. 50.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES.**- Son deberes y atribuciones de 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 reemplazado.

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

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

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

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

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se 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 su 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,

- h. 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 delegará 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:

- 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, en la que esta a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios según corresponda, con la periodicidad que esto señale, los cuantiosos 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;
- j. Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. 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.

PACIFIC
BLIND CO

DEL
CANTÓN MANTA



Pág.11.- Resolución No.043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

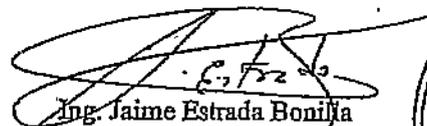
Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 967-DPUM-ICVP/II No. 041, del 22 de octubre de 2012, suscrito por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Urbanización "SANTA MARÍA", de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir; ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta; y, basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la Urbanización "SANTA MARÍA", de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir; ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, al primer día del mes de noviembre del año dos mil doce.



Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Johanap
Trámite No. 3327



Pág.10.- Resolución No.043-ALC-M-IEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

	9	16 y 17	84,82	115,18	115,18
	10	18 y 19	84,82	115,18	115,18
	11	20 y 21	84,82	115,18	115,18
SUBTOTAL m			975,43	1324,57	1406,77
E	1	01 y 02	84,82	99,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	99,18	115,18
	3	05 y 06	84,82	99,18	115,18
	4	07 y 08	84,82	99,18	115,18
	5	09 y 10	84,82	99,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	99,18	118,63
	7	13 y 14	84,82	99,18	117,54
	8	15 y 16	84,82	99,18	115,18
	9	17 y 18	84,82	99,18	115,18
	10	19 y 20	84,82	99,18	115,18
	11	21 y 22	84,82	99,18	115,18
SUBTOTAL m			949,02	1090,08	1277,79
F	1	01, 02 y 03	127,23	148,77	172,77
	2	04 y 05	84,82	99,18	115,18
	3	06 y 07	84,82	99,18	115,18
	4	08 y 09	84,82	99,18	115,18
	5	10 y 11	84,82	99,18	115,72
SUBTOTAL m			466,51	545,40	638,03
TOTAL m			1789,96	2480,03	2922,59
VALOR DE LAS UNIDADES			1789,96	2480,03	2922,59



Pág.9.- Resolución No.043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

	3	05 y 06	84,82	115,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	115,18	105,83
SUBTOTAL A			169,64	230,36	221,01
B	1	01 y 02	84,82	115,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	115,18	115,18
	3	05 y 06	84,82	115,18	115,18
	4	07 Y 08	84,82	115,18	115,18
	5	09 y 10	84,82	115,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	115,18	143,06
	7	13 y 14	84,82	115,18	125,85
	8	15 y 16	84,82	115,18	115,18
	9	17 y 18	84,82	115,18	115,18
	10	19 y 20	84,82	115,18	115,18
	11	21 y 22	84,82	115,18	115,18
	12	23 y 24	84,82	115,18	133,61
SUBTOTAL B			1017,84	1382,16	1457,57
C	1	01; 22 y 23	127,23	172,77	214,08
	2	02 y 03	84,82	115,18	115,18
	3	04 y 05	84,82	115,18	115,18
	4	06 y 07	84,82	115,18	115,18
	5	08 y 09	84,82	115,18	115,18
	6	10 y 11	84,82	115,18	144,23
	7	12 y 13	84,82	115,18	127,02
	8	14 y 15	84,82	115,18	115,18





Pág. 8.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

AREA TOTAL DE TERRENO: 202,36m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 301,54m²
 AREA TOTAL: 301,54m²

MANZANA F:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262847000): Viviendas 01, 02 y 03

AREA TOTAL DE TERRENO: 300,00m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 448,77m²
 AREA TOTAL: 448,77m²

- Lote No. 02 (C. C. No. 3262848000): Viviendas 04 y 05
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262849000): Viviendas 06 y 07
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262850000): Viviendas 08 y 09

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,00m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 299,18m²
 AREA TOTAL: 299,18m²

- Lote No. 05 (C. C. No. 3262851000): Viviendas 10 y 11

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,54m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 299,72m²
 AREA TOTAL: 299,72m²

RESUMEN DE AREAS GENERALES

MANZANA	LOTES	VIVIENDAS	AREAS CONSTRUIDAS		PATIOS m ²
			PLANTA BAJA m ²	PLANTA ALTA m ²	
A	1	01 y 02	84,82	115,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	115,18	115,18

DEL
CANTÓN MANTA



Pág. 7.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m²
 ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 315,18m²
 ÁREA TOTAL: 315,18m²

- Lote No. 06 (C. C. No. 3262820000): Viviendas 10 y 11

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 229,05m²
 TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m²
 ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 344,23m²
 ÁREA TOTAL: 344,23m²

- Lote No. 07 (C. C. No. 3262830000): Viviendas 12 y 13

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 211,84m²
 TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m²
 ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 327,02m²
 ÁREA TOTAL: 327,02m²

MANZANA E:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262836000): Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262837000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262838000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262839000): Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262840000): Viviendas 09 y 10
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262843000): Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262844000): Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262845000): Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262846000): Viviendas 21 y 22

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 200,00m²
 TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m²
 ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 299,18m²
 ÁREA TOTAL: 299,18m²

- Lote No. 06 (C. C. No. 3262841000): Viviendas 11 y 12

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 203,45m²
 TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m²
 ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 302,63m²
 ÁREA TOTAL: 302,63m²

- Lote No. 07 (C. C. No. 3262842000): Viviendas 13 y 14





Pág. 6.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

AREA TOTAL: 315,20m².

- Lote No. 06 (C. C. No. 3262813000): Viviendas 11 y 12

AREA TOTAL DE TERRENO: 227,90m²
TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 343,10m²
AREA TOTAL: 343,10m²

- Lote No. 07 (C. C. No. 3262819000): Viviendas 13 y 14

AREA TOTAL DE TERRENO: 210,70m²
TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 325,90m²
AREA TOTAL: 325,90m²

- Lote No. 12 (C. C. No. 3262814000): Viviendas 23 y 24

AREA TOTAL DE TERRENO: 218,40m²
TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 333,60m²
AREA TOTAL: 333,60m²

MANZANA C:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262825000): Viviendas 01, 22 y 23

AREA TOTAL DE TERRENO: 341,31m²
TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 514,08m²
AREA TOTAL: 514,08m²

- Lote No. 02 (C. C. No. 3262824000): Viviendas 02 y 03
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262823000): Viviendas 04 y 05
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262822000): Viviendas 06 y 07
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262821000): Viviendas 08 y 09
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262829000): Viviendas 14 y 15
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262828000): Viviendas 16 y 17
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262827000): Viviendas 18 y 19
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262826000): Viviendas 20 y 21

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,00m²

DEL
CANTÓN MANTA



Pág.5.- Resolución No.043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

3.- AREAS GENERALES

MANZANA A:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262801000): Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262802000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262803000): Viviendas 05 y 06

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,00m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 315,18m²
 AREA TOTAL: 315,18m²

- Lote No. 06 (C. C. No. 3262806000): Viviendas 11 y 12

AREA TOTAL DE TERRENO: 190,65m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 305,83m²
 AREA TOTAL: 305,83m²

MANZANA B:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262808000): Viviendas 01 y 02

AREA TOTAL DE TERRENO: 218,40m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 333,60m²
 AREA TOTAL: 333,60m²

- Lote No. 02 (C. C. No. 3262809000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262810000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262811000): Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262812000): Viviendas 09 y 10
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262818000): Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262817000): Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262816000): Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262815000): Viviendas 21 y 22

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,00m²
 TOTAL DE AREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 315,20m²





Pág. 4.- Resolución No. 043-ALC-M-JER-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

- Lote No. 02 (C. C. No. 3262837000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262838000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262839000): Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262840000): Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06 (C. C. No. 3262841000): Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07 (C. C. No. 3262842000): Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262843000): Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262844000): Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262845000): Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262846000): Viviendas 21 y 22

MANZANA F:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262847000): Viviendas 01, 02 y 03
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262848000): Viviendas 04 y 05
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262849000): Viviendas 06 y 07
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262850000): Viviendas 08 y 09
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262851000): Viviendas 10 y 11

DE LAS 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

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL



CANTÓN MANTA



Pág.3.- Resolución No.043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

Que, la Urbanización "SANTA MARÍA", se compone de 88 (ochenta y ocho) unidades de viviendas de dos plantas, conteniendo patios particulares; siendo 58 de características individual y 30 de carácter dúplex, distribuidas de la siguiente manera acorde a la asignación de manzanas y lotes:

MANZANA A:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262801000): Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262802000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262803000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 06 (C. C. No. 3262806000): Viviendas 11 y 12

MANZANA B:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262808000): Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262809000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262810000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262811000): Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262812000): Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06 (C. C. No. 3262813000): Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07 (C. C. No. 3262819000): Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262818000): Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262817000): Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262816000): Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262815000): Viviendas 21 y 22
- Lote No. 12 (C. C. No. 3262814000): Viviendas 23 y 24

MANZANA C:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262825000): Viviendas 01, 22 y 23
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262824000): Viviendas 02 y 03
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262823000): Viviendas 04 y 05
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262822000): Viviendas 06 y 07
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262821000): Viviendas 08 y 09
- Lote No. 06 (C. C. No. 3262820000): Viviendas 10 y 11
- Lote No. 07 (C. C. No. 3262830000): Viviendas 12 y 13
- Lote No. 08 (C. C. No. 3262829000): Viviendas 14 y 15
- Lote No. 09 (C. C. No. 3262828000): Viviendas 16 y 17
- Lote No. 10 (C. C. No. 3262827000): Viviendas 18 y 19
- Lote No. 11 (C. C. No. 3262826000): Viviendas 20 y 21

MANZANA E:

- Lote No. 01 (C. C. No. 3262836000): Viviendas 01 y 02





Pág. 2.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

3327, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal de la Urbanización "SANTA MARÍA" de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir; ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 967-DPUM-JCV/P.H. No. 041, de fecha 22 de octubre de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, remite al señor Alcalde, el informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala lo siguiente:

Que, la Urbanización "SANTA MARÍA", mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaría 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 BLÍAS 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 Notaría 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", encontrándose actualmente tanto el adecentamiento de vialidad como de las áreas verdes y de uso comunal en completo procedimiento, toda vez que existe el compromiso y fehaciente responsabilidad por parte de los propietarios y del representante legal de la citada Urbanización de cumplir lo más pronto posible con lo acordado y explicado anteriormente.

Que, posteriormente mediante Certificado Municipal No. 339 - 1235 - 27881 de julio 02 de 2012 se obtiene Permiso de Construcción y Aprobación de Planos para las Viviendas de Dos Plantas de Hormigón Armado que actualmente se implantan dentro de la urbanización.

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, a continuación se detalla cada uno de los lotes que intervendrán en la presente DECLARATORIA, caracterizando la manzana a la cual pertenecen, acorde al Certificado de Solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad que certifica el estado libre de gravamen; ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.



RESOLUCION No. 043-ALC-M-JEB-2012
 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
 ADMINISTRACIÓN ING. JAIME ESTRADA BÓNILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: *"Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*;

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.

Que; la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: *"Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad"*.

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: *"Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima"*;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Abg. Maykel Vélez Z., Asesor Jurídico de la Urbanización Santa María, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 21 de agosto de 2012, asignándosele el trámite No.





No. 1734-SM-SMC
Manta, 09 de noviembre de 2012 .

Señores
Victor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elias Sleiman Kheir
Ciudad

Atención: Abg. Maykel Vélez, Representante Legal Urbanización Santa María

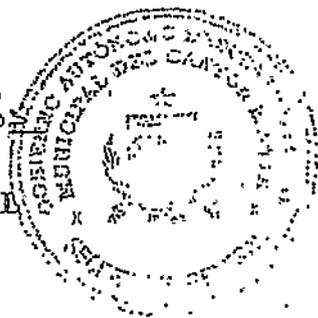
De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 043-ALC-M-JEB, de fecha 08 de noviembre de 2012, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la Urbanización "SANTA MARÍA", de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir, ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Johanna P
Trámite No. 3327

000003864

C	3262820000	CALLE # 2.	6
C	3262821000	CALLE # 2.	5
C	3262822000	CALLE # 2.	4
C	3262823000	CALLE # 2.	3
C	3262824000	CALLE # 2.	2
C	3262825000	AVE. PRINCIPAL, CALLE 2 Y 3	1
C	3262826000	CALLE # 3.	10
C	3262827000	CALLE # 3.	9
C	3262828000	CALLE # 3.	8
C	3262829000	CALLE # 3.	7
C	3262830000	CALLE # 3.	6
D	3262831000	CALLE # 3.	5
D	3262832000	CALLE # 3.	4
D	3262833000	CALLE # 3.	3
D	3262834000	CALLE # 3.	2
D	3262835000	CALLE # 3.	1
E	3262836000	AVE. PRINCIPAL, CALLE 1 Y 2	1
E	3262837000	CALLE # 2.	2
E	3262838000	CALLE # 2.	3
E	3262839000	CALLE # 2.	4
E	3262840000	CALLE # 2.	5
E	3262841000	CALLE # 2.	6
E	3262842000	CALLE # 1.	7
E	3262843000	CALLE # 1.	8
E	3262844000	CALLE # 1.	9
E	3262845000	CALLE # 1.	10
E	3262846000	CALLE # 1.	11
F	3262847000	CALLE # 1 Y AVE. PRINCIPAL.	1
F	3262848000	CALLE # 1.	2
F	3262849000	CALLE # 1.	3
F	3262850000	CALLE # 1.	4
F	3262851000	CALLE # 1.	5



Atentamente,

Arq. Daniel Ferrin Sornoza

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS

EL PRESENTE DOCUMENTO SE LO EMITE SOLO PARA TRÁMITE JUDICIAL.



Of. No. 502-DFS-DAC-GADM.
Manta, Julio 18 de 2012.

Abogado.
Maykel Vélez Z.
Ciudad.-

De mi consideración:

Una vez de haber recibido su solicitud, en el sentido que le certifique las claves catastrales, de los predios ubicados en el Cantón Manta, Parroquia Eloy Alfaro, en el Sector Nueva Esperanza, de la Urbanización Santa María, al respecto le informo:
Que, revisando el catastro de predios urbanos en vigencia se constató las claves con sus respectivas manzanas, lotes y dirección, lo cual, detallo a continuación.

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".			
# MANZANA.	CLAVE CATASTRAL.	DIRECCIÓN DEL LOTE.	# DEL LOTE.
A	3262801000	CALLE # 1.	1
A	3262802000	CALLE # 1.	2
A	3262803000	CALLE # 1.	3
A	3262804000	CALLE # 1.	4
A	3262805000	CALLE # 1.	5
A	3262806000	CALLE # 1.	6
B	3262808000	AVE. PRINCIPAL Y CALLE # 1.	1
B	3262809000	CALLE # 1.	2
B	3262810000	CALLE # 1.	3
B	3262811000	CALLE # 1.	4
B	3262812000	CALLE # 1.	5
B	3262813000	CALLE # 1.	6
B	3262814000	AVE. PRINCIPAL Y CALLE # 2.	12
B	3262815000	CALLE # 2.	11
B	3262816000	CALLE # 2.	10
B	3262817000	CALLE # 2.	9
B	3262818000	CALLE # 2.	8
B	3262819000	CALLE # 2.	7

Propietarios: Victor Cipriano Fuentes Fuentes
Simón Elías Sleiman Kheir

4.2.2.2.7.- LOTE 10

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA P.B. + P.A. m²	ALICUOTA %	ALICUOTA % P.B. + P.A.	ÁREA COMÚN PLANTA BAJA m²	ÁREA DE TERRENO m²	ÁREA TOTAL m²
VIVIENDA 19-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827				36,54
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 19-B		100,00	100,00	100,00	0,5000	0,3173	0,00	100,00	157,59
VIVIENDA 20-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827				36,54
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 20-B		100,00	100,00	100,00	0,5000	0,3173	0,00	100,00	157,59
TOTALES		200,00	200,00	200,00	1,00	0,3173	0,00	200,00	315,18

4.2.2.2.8.- LOTE 11

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA P.B. + P.A. m²	ALICUOTA %	ALICUOTA % P.B. + P.A.	ÁREA COMÚN PLANTA BAJA m²	ÁREA DE TERRENO m²	ÁREA TOTAL m²
VIVIENDA 21-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827				36,54
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 21-B		100,00	100,00	100,00	0,5000	0,3173	0,00	100,00	157,59
VIVIENDA 22-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827				36,54
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 22-B		100,00	100,00	100,00	0,5000	0,3173	0,00	100,00	157,59
TOTALES		200,00	200,00	200,00	1,00	0,3173	0,00	200,00	315,18

4.2.5.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS, CORRESPONDIENTES A: LOTE 07 (Viv. 13-A; Viv. 14-A)

PLANTAS	ÁREA COMÚN m²	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL m²
		AMBIENTE	m²	
PLANTA VIV. 13-A	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	84,82	218,44
		ÁREA NO CONSTRUIDA (PATIO)	133,62	
PLANTA VIV. 14-A	0,00	ÁREA CONSTRUIDA	115,18	115,18
TOTAL	0,00		333,62	333,62



4.2.2.1.- AREAS GENERALES.	
ÁREA TOTAL VENDIBLE TERRENO:	218,44 m²
TOTAL DE ÁREA COMÚN:	0,00 m²
ÁREA NETA VENDIBLE (ÁREA CONSTRUIDA + PATIO):	333,62 m²
ÁREA TOTAL:	333,62 m²

URBANIZACIÓN "SANTA MARIA"

Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Slejman Kheir

VIVIENDA 14-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1302	0,3069	0,00	27,42	42,41
	Patio	57,59			0,1767		0,00	37,23	57,59
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1787		0,00	37,23	57,59
TOTAL VIVIENDA 14-B		100,00	100,00	0,3069	0,3069	0,00	100,00	100,00	
TOTALES		210,67	200,00	0,3173	0,3173	0,00	210,67	210,67	

4.2.2.2.5.- LOTE 08

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA META INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	ALCUDOTA	ALCUDOTA	ÁREA COMUN PLANTA BAJA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 15-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 15-B		100,00	100,00	0,3000	0,3173	0,00	100,00	100,00	
VIVIENDA 16-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 16-B		100,00	100,00	0,3000	0,3173	0,00	100,00	100,00	
TOTALES		210,67	200,00	0,3173	0,3173	0,00	210,67	210,67	

4.2.2.2.6.- LOTE 09

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA META INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	ALCUDOTA	ALCUDOTA	ÁREA COMUN PLANTA BAJA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL
VIVIENDA 17-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 17-B		100,00	100,00	0,3000	0,3173	0,00	100,00	100,00	
VIVIENDA 18-B									
Planta Baja m²	Área Construida	42,41	100,00	100,00	0,1346	0,3173	0,00	26,92	42,41
	Patio	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
Planta Alta m²	Área Construida	57,59			0,1827		0,00	36,54	57,59
TOTAL VIVIENDA 18-B		100,00	100,00	0,3000	0,3173	0,00	100,00	100,00	
TOTALES		210,67	200,00	0,3173	0,3173	0,00	210,67	210,67	

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 08 folios útiles.

Manta a 21 DIC 2017

Dr. Diego Chamorro Popinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA



- s. Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes inmuebles constituidos o declarados en propiedad horizontal.
- t. Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratara las pólizas de seguro *abandonado* 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 Organos 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 ejercerá individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS

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

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

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

**CAPITULO X
DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD**

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

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

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en (14) hojas útiles.
Manta, a 27 DIC 2017

Diego Chamarro Pepinosa
Dr. Diego Chamarro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA





Factura: 002-002-000015776

000003867

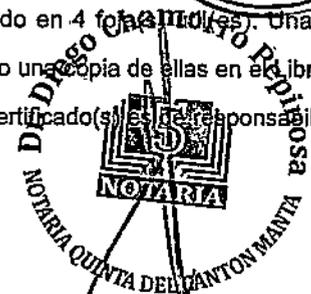


20171308006C03812

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20171308006C03812

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) a (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a **NOMBRAMIENTO Y ACTA DE JUNTA DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA** y que me fue exhibido en 4 foja(s). Una vez practicada(s) 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 15 DE NOVIEMBRE DEL 2017, (9:21).



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



1000 (1000)



IMPRESION EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO
IMPRESION EN BLANCO

000003868



Manta, Diciembre 23 de 2016

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 23 de diciembre de 2016, se eligió a usted para contratada en desempeño de la Administradora de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Santa María, en plena confianza y por un periodo de 1 año.

La Urbanización Santa María se constituyó mediante acuerdo municipal el día 25 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 23 de 2016

Ruth González Odreman
Cedula# 096119596-3





Factura: 001-002-000015138



20171308001D00036



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20171308001D00036

Ante mí, NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA de la NOTARÍA PRIMERA , comparece(n) RUTH GONZALEZ ODREMAN portador(a) de CÉDULA 0961195963 de nacionalidad VENEZOLANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de REPRESENTANTE LEGAL; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORA DE LA URBANIZACION SANTA MARIA, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 4 DE ENERO DEL 2017, (11:52).



RUTH GONZALEZ ODREMAN
CÉDULA: 0961195963

[Handwritten signature of Santiago Enrique Fierro Urresta]

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



000003869

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0961195963

Nombres del ciudadano: GONZALEZ ODREMAN RUTH

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 21 DE NOVIEMBRE DE 1970

Nacionalidad: VENEZOLANA

Sexo: MUJER

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: GONZALEZ DIAZ DOMINGO GUZMAN

Nombres de la madre: CORREA DE GONZALEZ GRACIELA

Fecha de expedición: 5 DE DICIEMBRE DE 2016

Información certificada a la fecha: 4 DE ENERO DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABI-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 170-002-39148



170-002-39148

Validez desconocida

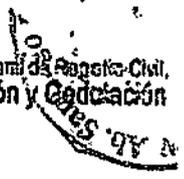
Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES Date: 2017.01.04 11:27:38 ECT Reason: Firma Electrónica Location: Ecuador



Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0961195963

Nombre: GONZALEZ ODREMAN RUTH

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

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

Información certificada a la fecha: 4 DE ENERO DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABÍ - MANTA

N° de certificado: borrador-bf2a7



borrador-bf2a7





000003870



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN / REGISTRO

CEDULA DE IDENTIDAD N° 096119596-3

SONALUZ CORONADO
 NOTO
 INCUMBENCIA

FECHA DE EMISIÓN: 2018-12-21
 NACIONALIDAD: PANIZOLANA
 SEXO: MASCULINO
 ESTADO CIVIL: SOLTERO




INSTRUCCIÓN: INICIAL

DIRECCIÓN Y OCUPACIÓN: LAS PINAS PORTALLEY

FECHAS Y NOMBRES DEL INSTRUMENTO: GOZALEZ DIAZ DOMINGO GUSTAVO

APellidos y Nombres de la(s) Parte(s): CONREA DE GOZALEZ GRACIELA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: GUAYACUM

FECHA DE REGISTRACIÓN: 2018-12-25





Factura: 001-002-000015136

COPIA



20171308001D00034

FIEL COPIA DEL ORIGINAL DE DOCUMENTOS (COPIA CERTIFICADA) N° 20171308001D00034

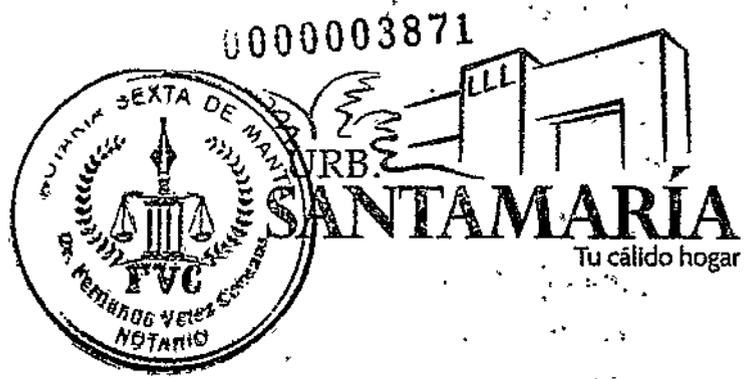
RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a CEDULA DE LA SRA. RUTH GONZALEZ ODREMÁN y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Diligencias. 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 4 DE ENERO DEL 2017, (11:47).

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA





**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL
DE COOPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SANTA
MARIA CELEBRADA A LOS VEINTE Y TRES DÍAS DE
DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS.**



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

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

1.- Reelección del administrador y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA.

El Presidente de la Junta manifiesta que pone a consideración la reelección como administradora y representante legal de la URBANIZACION SANTA MARIA a la Señora Ruth González Odreman. La Junta luego de analizar la propuesta,

resuelve de forma unánime aprobar la reelección como administradora de la URBANIZACION SANTA MARIA a la Sra. Ruth González 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 los copropietarios por unanimidad. Firmado para el efecto los copropietarios.



Elías Sleiman Kheir
Cedula # 096065835-9
Copropietario



Sra. Verónica Mendoza
Secretario Ad-Hoc

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

15 NOV 2017

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

0000003872



Manta, Noviembre 16 del 2017



CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la vivienda ubicada en la Urbanización Santa María signada con el No 21 de la Manzana B, se encuentra al día en todos los pagos de alcuotas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de noviembre del 2017.

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

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth González Odreman'.

Ruth González Odreman

Administración

PASAPORTE # 134785037

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



vivienda 22-B en 12,50 m. POR-EL ESTE: Lindera con patio general de la vivienda 04-B en 8,00 m. POR-EL OESTE: Lindera con la Calle, 2 en 8,00 m. ÁREA TOTAL: 57,59 m². ÁREA NETA INDIVIDUAL: 157,59 SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 ÁREA CONSTRUIDA: 100,00 ALICUOTA: 0,5000% ALICUOTA% PB + PA: 0,3173 ÁREA COMUN PLANTA BAJA: m² 0,00 ÁREA DE TERRENO: 100,00m². ÁREA TOTAL: 157,59m².

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2728 21/sep./2009	45.046	45.060
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2657 30/oct./2010	48.744	48.757
PLANOS	PLANOS	18 03/may./2012	354	362
PLANOS	PLANOS	17 03/may./2012	330	353
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	35.106	55.428

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 7] **COMPRA VENTA**

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

Registro de : **COMPRA VENTA**

[2 / 7] **COMPRA VENTA**

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:





000003874



Terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la Parroquia Edo y 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 Vía Circunvalación de la parroquia Edo y alfaro del Cantón Manta, de propiedad de los señores Victor Muentes Muentes y Simon Sleiman Kheir, para la implementación del Proyecto de Urbanización SANTA MARIA, con fecha agosto 22 del 2011, mediante memorando No. 635-DL-LRG; la procuraduría Sindica Municipal emite criterio jurídico al respecto en los siguientes términos: con los antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos, constitución y demás normas expuestas, que la propuesta de Garantía de los lotes No. 3, 4 y 5, de la manzana D, es procedente por cuanto se encuentra enmarcados dentro de los parámetros para la misma tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de urbanismo obras comunales vías públicas y demás servicios de infraestructura, garantía que deberán protocolizarse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón 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	1306554722	BERMEO GIL ER TANYA MONSERRATE	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1308704436	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
COMPRAVENTA	2728	21/sep/2009	45.046	45.060

Registro de: PLANOS

[3 / 7] PLANOS

Inscrito el: jueves, 03 de mayo de 2012. Número de Inscripción: 18. Tomo: 1.
Nombre del Cantón: MANTA. Número de Repertorio: 2420. Folio Inicial: 354.
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA. Folio Final: 362.
Cantón Notaría: MANTA.
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012.
Fecha Resolución:

a. Observaciones:

ENTREGA DE AREAS VERDES, Y AREAS EN GARANTIAS, MEDIDAS Y LINDEROS, AREAS EN GARANTIAS, LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION " SANTA MARIA " Frente: 16,00m- calle 3, Atras: 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 MARIA " 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 (Colchijos), 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- 15,52m- 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, Atras: 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, Atras: 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, Atras: 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, inicio 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.



05 b. Atras (en línea curva) 26,80m+26,80m+7,40m+7,40m+25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,62m - Avenida principal. Costado izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total: 4.637,04m². 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	80000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMÁN-KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

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

[4 / 7] PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA.

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

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

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

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

Registro de : PLANOS

[5 / 7] PLANOS

Inscrito el: lunes, 18 de febrero de 2013 Número de Inscripción: 9 Tomo:1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1278 Folio Inicial:120
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:133
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN 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 dúplex.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio





000003875



PROPIETARIO: 80000000005054 MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO SOLTERO(A) MANTA
PROPIETARIO: 800000000045629 SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS SOLTERO(A) MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	6	18/5/2013	219	576

6. PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: lunes, 18 de febrero de 2013
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA
 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	80000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

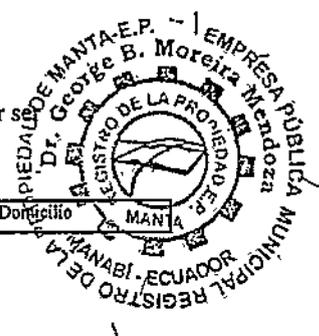
Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	18	03/may/2012	354	362
PLANOS	17	03/may/2012	330	353

Registro de: COMPRA VENTA

6.7.17.1 COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 09 de septiembre de 2013
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
 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	80000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1301047179	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302260227	CANARTE 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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
PLANOS	3
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	7

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

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

Emitido a las : 9:09:09 del miércoles, 15 de noviembre de 2017

A petición de: LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO

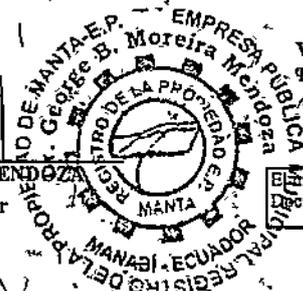
Elaborado por :KLEIRE SALTOS

1313163699



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

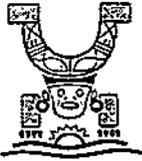
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

15 NOV. 2017



Manta

0000003876

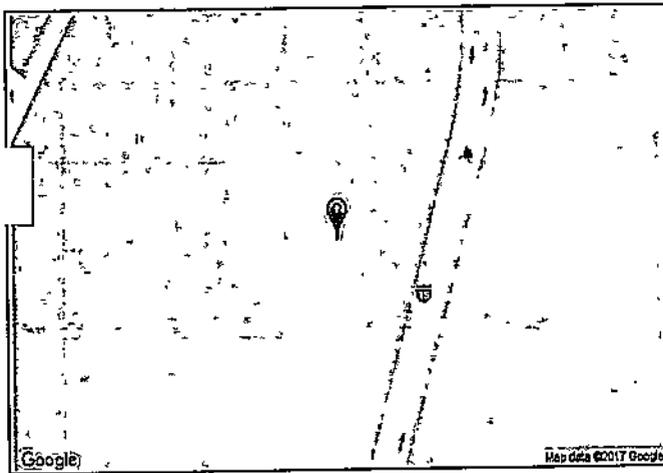
INFORME DE REGULACIÓN URBANA

(LÍNEA DE FÁBRICA)

FECHA DE INFORME: 16-11-2017
Nº CONTROL: 0001747

PROPIETARIO:	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
UBICACIÓN:	URB. SANTA MARIA MZ- B LT 11 VIV.21-B (PB+PATIO+PA)
C. CATASTRAL:	3262815001
PARROQUIA:	ELOY ALFARO

UBICACIÓN GEOGRAFICA DE LOTE



FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CODIGO	
OCUPACIÓN DE SUELO	
LOTE MIN:	
FRENTE MIN:	
N. PISOS:	
ALTURA MÁXIMA	
COS:	0.60
CUS:	1.80
FRENTE:	3
LATERAL 1:	2
LATERAL 2:	0
POSTERIOR:	2
ENTRE BLOQUES:	6



DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)

FRENTE:	-
ATRÁS:	-
C.IZQUIERDO:	-
DERECHO:	-
ÁREA TOTAL:	100,00 m ²

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.

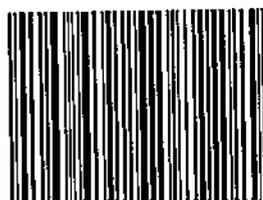
NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

Arq. Juvenal Zambrano Orejuela

"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: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos;

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



3262815001XC7

OBSERVACIÓN

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



#MANTADIGITAL
Conociendo la ciudad

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 088595



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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO - - - -
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR-Y-CONSTRUCCION - - - -
perteneciente a SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS - - - -
ubicada URB. SANTA MARIA-MZ-B-LT-11-VIV.21-B (PB+PATIO+PA) - - - -
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE - - - - asciende a la cantidad
de \$70000.00 SETENTA MIL DOLARES 00/100 - - - -
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECARIO - - - -

Elaborado: Jose Zambrano

20 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Manta, _____

Director Financiero Municipal

0000003877

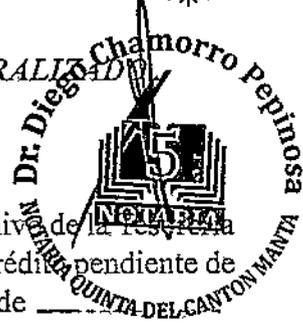
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 117634



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 _____

SLEIMÁN KHEIR SIMON ELIAS

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

Manta, 20 NOVIEMBRE 2017

VALIDO PARA LA CLAVE:

3262815001: URB. SANTA MARIA MZ- B LT 11 VIV.21-B (PB+PATIO+PA)

Manta, veinte de noviembre del dos mil diecisiete





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
CERTIFICADO DE AVALÚO
 DEL CANTÓN MANTA



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
 Y REGISTROS**

Nº CERTIFICACIÓN: 0000147286
 Nº ELECTRÓNICO : 53657



Fecha: Viernes, 24 de Noviembre de 2017

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



DAÑOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-26-28-15-001

Ubicado en: URB. SANTA MARÍA.MZ- B LT 11 VIV.21-B (PB+PATIO+PA)

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 100'

PROPIETARIOS

Documento de Identidad
 096065835001

Propietario
SLEIMAN KHEIR-SIMON ELIAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1800
 CONSTRUCCIÓN: 52004.7
 AVALÚO TOTAL: 53804.7
 SON: CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO DÓLARES

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



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

Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2017-11-17 16:08:59.



0000147286



#MANTADIGITAL
 Conectando la ciudad Q

000003878

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0677673

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección Av. 4ta y Calle 9 - Teléfono: 2511 - 478 / 2511 - 477



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALLIO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO		3-28-28-16-001	100,00	53804,79	310078	0677673
UTILIDADES						
VENDEDOR		CONCERTO		VALOR		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
096065935001	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB. SANTA MARIA MZ-B LT 11 VIV-21-B (PB+PATIO+PA)		1,00		
ADQUIRIENTE				258,91		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		TOTAL A PAGAR		
1306662110	LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO	NA		259,91		
				VALOR PAGADO		269,91
				SALDO		0,00

EMISION: 1/12/2018 9:34 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

Café
13/12/18



TÍTULO DE CRÉDITO No. 0677672

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantua
 R.U.C.: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléfono: 2611 - 479 / 2611 - 477

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA, VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTIA \$700000.00 ubicada en MANTUA de la parroquia ELOY ALFARO		3-28-28-16-001	100,00	53804,70	310078	677872
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES			
096068635001	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URD; SANTA MARIA MZL9 LT 11 VV21-B (PB+PA10)PA	CONCEPTO <td>IMPUESTO <td>VALOR <td></td> </td></td>	IMPUESTO <td>VALOR <td></td> </td>	VALOR <td></td>	
	ADQUIRIENTE		Impuesto principal		700,00	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		210,00	
			TOTAL A PAGAR		910,00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		910,00	
1306852110	LODR ALCIVAR EDISON RICARDO	NA	SALDO		0,00	

EMISIÓN: 1/2/2018 9:03 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE
 (Firma manuscrita)



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

911

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000054239

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

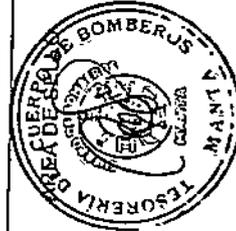
C.I./R.U.C.: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: URB. SANTA MARIA MZ-B LT. 11 VIVI. 21-B
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 14/11/2017 12:18:43
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00

VALIDO HASTA: 14 de febrero de 2018
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

0000003879

ORIGINAL - CLIENTE

BanEcuador S.P.
22/12/2017 10:13:27 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 730546141
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:dpincay
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA QUINTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.54
I.V.A. %	0.06
TOTAL:	1.60

SUJETO A VERIFICACION

 BanEcuador
22 DIC 2017
CAJA 5
AGENCIA CANTONAL
MANTA

BanEcuador S.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: C56-501-00000748
Fecha: 22/12/2017 10:14:30 a.m.

No. Autorización:
221220170117681835200012056501000007482017101411

Cliente :LOR ALCIVAR RICARDO
ID :1306852110
Dir :MANTA

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

 BanEcuador
22 DIC 2017
CAJA 5
AGENCIA CANTONAL
MANTA



Factura: 001-002-000043492

000003880



20171308005P04228

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20171308005P04228
ACTO O CONTRATO:	
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON HIPOTECA EN LAS QUE INTERVENGA EL BIESS CON SUS AFILIADOS Y SU AFILIADOS	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21 DE DICIEMBRE DEL 2017, (16:40)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LÓOR ALCIVAR EDISON RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306852110	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Natural	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960658359	VENEZOLANA	VENDEDOR(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	1768158470001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	68364.00
------------------------------	----------

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20171308005P04228
---------------	-------------------

ACTO O CONTRATO:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO EN ESCRITURAS DE VIVIENDA CON FINALIDAD SOCIAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 21 DE DICIEMBRE DEL 2017, (16:40)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306852110	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:

INDETERMINADA

Diego Chamorro
 NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO REPINOSA
 NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
 NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

0000003881



Factura: 001-002-000043871



20181308005000005

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181308005000005

NOTARIO OTORGANTE:	DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
FECHA:	3 DE ENERO DEL 2018, (12:01)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA
ACTO O CONTRATO:	TRANSFERENCIA DE DOMICIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306852110
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

FECHA DE OTORGAMIENTO:	03-01-2018
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1306852110

OBSERVACIONES:	A PETICION DE LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA CERTIFICADA DE LA TRANSFERENCIA DE DOMICIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA SIGNADA CON EL NUMERO DE PROTOCOLO 20171308005P04228
----------------	--

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20181308005000005

NOTARIO OTORGANTE:	DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
FECHA:	3 DE ENERO DEL 2018, (12:01)
COPIA DEL TESTIMONIO:	CUARTA
ACTO O CONTRATO:	TRANSFERENCIA DE DOMICIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306852110
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

FECHA DE OTORGAMIENTO:	03-01-2018
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1306852110

OBSERVACIONES:	A PETICION DE LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA CUARTA COPIA CERTIFICADA DE LA TRANSFERENCIA DE DOMICIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA SIGNADA CON EL NUMERO DE PROTOCOLO 20171308005P04228
----------------	---

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
 5
 NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
 [Signature]

000003882

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Tel: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción:

152

Número de Répertorio:

245

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 Nueve de Enero de Dos Mil Diesiocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 152 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1306852110	LOOR ALCIVAR EDISON RICARDO	COMPRADOR
0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	3262815001	41173	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 09-ene./2018

Usuario: yessenia_parrales

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA,

martes, 9 de enero de 2018

Handwritten text or markings at the top left of the page.

Handwritten text or markings at the top right of the page.

Small handwritten mark or character in the upper center.

Small handwritten mark or character in the lower center.

Small handwritten mark or character in the lower right area.

Small handwritten mark or character in the bottom right area.

Small handwritten mark or character at the bottom right edge.