



NOTARÍA 7

Cantón Manta

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

3262844002



Sello
12/19/16

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

De **COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE DETERMINADA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS**

Otorgado por **EL SEÑOR SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR A FAVOR DEL SR. GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS Y ESTE**

DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.

A favor de

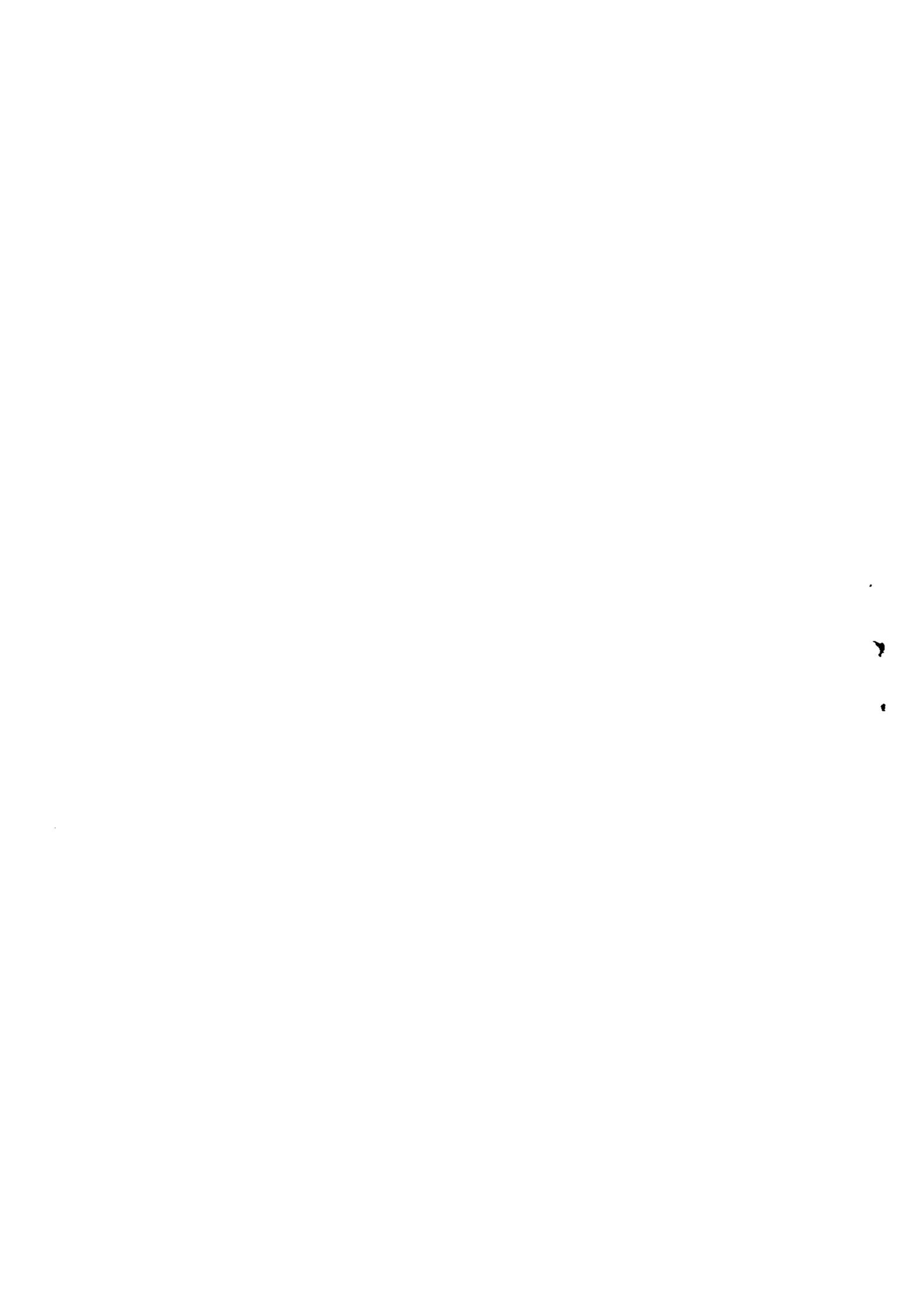
Cuantía **INDETERMINADA & USD \$ 69,900.00 & 66,400.00**

Copia **PRIMERA**

**Autorizado por el Notario
Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem**

Registro **PROTOCOLO** **2016-13-08-007-P04527** N°

Manta, **12** de **NOVIEMBRE** de **2016**





Factura: 002-002-000018000



20161308007P04527

NOTARIO(A) TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO

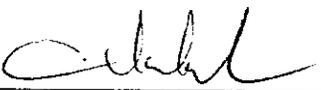


Escritura N°:		20161308007P04527					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		12 DE DICIEMBRE DEL 2016, (13:08)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960658359	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1719702985	ECUATORIANA	COMPRADOR/DEUDOR HIPOTECARIO	
Jurídica	BANCO DEL PACIFICO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	099000573701	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	JENNIFER BALDWIN MOLINA
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		69900.00					

NOTARIO(A) TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO

Escritura N°:		20161308007P04527					
ACTO O CONTRATO:							
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							

FECHA DE OTORGAMIENTO:		12 DE DICIEMBRE DEL 2016, (13:08)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1719702985	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


 NOTARIO(A) TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
 NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA



2016	13	08	007	P04527
------	----	----	-----	--------

ESCRITURA DE COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR A FAVOR DEL SEÑOR GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS.-

CUANTIA: USD \$ 69,900,00 (Sesenta y nueve mil novecientos 00/100 dólares).-

CONSTITUCION DE HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE DETERMINADA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS: OTORGA EL SEÑOR GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS

A FAVOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A..-

CUANTIA: USD \$ 66,400.00 (Sesenta y seis mil cuatrocientos 00/100 dólares).-

Se confieren 4 copias en esta fecha.-

En la Ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día doce de diciembre del año dos mil dieciséis, ante mí Doctor **TITO NILTON MENDOZA GUILLEM**, NOTARIO PUBLICO SEPTIMO del Cantón, Comparecen, por una parte **EL BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, debidamente representada por la Doctora Jennifer Baldwin Molina, en su calidad de Apoderada Especial, institución a la que en adelante se la podrá designar como "**EL BANCO**" o "**EL ACREEDOR**"; la compareciente es de nacionalidad estadounidense, con legal residencia en nuestro país, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; por otra El señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, por sus propios y personales derechos, a quien se le podrá denominar como "**LA PARTE VENDEDORA**". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad Venezolana, de estado civil soltero y se halla domiciliado en la ciudad de Manta; y por último El señor

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillen
A B O G A D O
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS por sus propios y personales derechos, quien declara ser mayor de edad, de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Manta, y a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como "LA PARTE COMPRADORA Y/O PARTE DEUDORA".- Todos los comparecientes hábiles y capaces para contratar y poder obligarse, portadores de sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este registro y que me fueron presentadas en virtud de lo cual, de conocerlos a todos doy fe. Bien instruidos del resultado y efectos de la Escritura de **CONTRATO DE COMPRAVENTA, E HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE DETERMINADA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS**, que proceden a celebrar con libertad y capacidad civil necesaria y examinados que fueron todos de que proceden sin temor reverencial, coacción, seducción promesas o amenazas de índole alguna, los otorgantes me entregaron una minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma que copiada literalmente es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de compraventa que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura:** a) El señor **GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS** por sus propios y personales derechos, quien declara ser mayor de edad, de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Manta, y a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como "LA PARTE COMPRADORA". B) El señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, por sus propios y personales derechos, a quien se le podrá denominar como "LA PARTE VENDEDORA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad Venezolana, de estado civil soltero y se halla domiciliado en la ciudad de Manta. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** a) Un cuerpo de terreno que está ubicado en el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación, de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con una superficie de 23.103,28 metros cuadrados,



metros cuadrados, lote de terreno que fue adquirido mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto de esta ciudad de Manta con fecha once de Octubre del Dos Mil Diez, e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha treinta de octubre del año dos mil diez. B) Con fecha 30 de noviembre del 2011 se recibió un Oficio número 1616-SM-SMC, de fecha 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 Eloy Alfaro del Cantón Manta, de propiedad de los señores Víctor Muentes Muentes y Simón Sleiman Kheir para la implementación del Proyecto de Urbanización Santa María, con fecha agosto 22 del 2011, mediante memorando número 635-DL-LRG, la Procuraduría Sindica Municipal emite criterio jurídico favorable al respecto. C) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el 12 de diciembre del 2011, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha 03 de mayo del 2012, se encuentran protocolizados los planos de la Urbanización Santa María. D) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el 02 de abril del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha 03 de mayo del 2012, se encuentran protocolizado el Acta de entrega de áreas Verdes y Áreas de Garantías de la Urbanización Santa María. Lote Numero 3, 4 y 5 de la Manzana D. Área Comunal 1, 2 y 3. Área verde 1, 2 y 3 de la Urbanización Santa María. Área Total 3.016.97 m2. E) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el 30 de noviembre del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha 18 de febrero del 2013, se encuentra declarada al Régimen de Propiedad Horizontal LA URBANIZACION DENOMINADA SANTA MARIA. Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Se compone de 88 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillen

A B O G A D O

NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

particulares, siendo 58 de características individual y 30 de carácter dúplex, 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. Con su respectiva Constitución de Planos. F) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta el 01 de agosto del 2013, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha 9 de septiembre del 2013, se celebró la compraventa de Derechos de Copropiedad sobre LA URBANIZACION DENOMINADA SANTA MARIA. Otorgada por los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y la señora Lesbia Evangelista Cañarte Espinoza a favor del señor Simón Elías Sleiman Kheir. G) El señor Simón Elías Sleiman Kheir, es absoluto propietario de una vivienda de dos plantas signada con el número 18-E ubicada sobre el lote número 09 de la manzana "E" en la Urbanización Santa María, ubicada en el sector Nueva Esperanza tramo II de



la Vía Circunvalación del Cantón Manta. **TERCERA: COMPRAVENTA** - En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en venta y perpetua enajenación a favor del COMPRADOR, la vivienda de dos plantas signada con el número 18-E ubicada sobre el lote número 09 de la manzana "E" en la Urbanización Santa María, ubicada en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Vía Circunvalación del Cantón Manta, Provincia de Manabí. **VIVIENDA 18 - E DE LA URBANIZACION SANTA MARIA:** Consta de Planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA 18-E: PLANTA BAJA:** compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funciona debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la misma vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con Planta baja de la vivienda 19-E en 6,45 m. **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 2,14 m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,03 m; luego gira hacia el Oeste en 4,96 m. y lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. **POR EL ESTE:** Partiendo del vértice Nor- Este hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,65 m; luego gira hacia el Sur en 2,40 m y lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. **POR EL OESTE:** Lindera con Patio General de la misma vivienda en 6,28 m. **AREA TOTAL: 42,41 METROS CUADRADOS. VIVIENDA 18-E PLANTA ALTA:** Compuesta de dormitorio master con baño privado 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 Planta Alta de la vivienda 19-E en 6,45 m. **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2,14 m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,03 m; luego gira hacia el Oeste en 5,96 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. **POR EL ESTE:** Partiendo del vértice Nor- Este hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Este

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillen
A B O G A D O
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

en 0,65 m; luego gira hacia el Sur en 2,40 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego gira hacia el Sur en 3,43 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. **AREA TOTAL: 49,59 METROS CUADRADOS. VIVIENDA 18-E; 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 Patio General de la vivienda 19-E; desde este punto gira hacia el Sur en 6,28 m; desde este punto gira hacia el Este en 4,96 m; luego gira hacia el Norte en 1,03 m; desde este punto gira hacia el Este 2,14 m, luego gira hacia el Norte en 2,40 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65 m, desde este punto gira hacia el Norte en 2,85 m. y lindera en sus siete extensiones con Planta Baja de la misma vivienda, desde este último punto gira hacia el Este en 3,05 m: y lindera con Patio General de la vivienda 19-E. **POR EL SUR:** Lindera con Patio General y Vivienda 17-E en 12,50m. **POR EL ESTE:** Lindera con Calle 1 en 8,00 m. **POR EL OESTE:** Lindera con Patio General de la Vivienda 07-E en 8,00 m. **AREA TOTAL: 57,59 METROS CUADRADOS. AREA NETA INDIVIDUAL: 149,59 METROS CUADRADOS. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 METROS CUADRADOS. AREA CONSTRUIDA: 92,00 METROS CUADRADOS. ALICUOTA: 0,5000 %. ALICUOTA: % PB MAS PA: 0,3075. AREA COMUN PLANTA BAJA: 0,00 METROS CUADRADOS. AREA DE TERRENO: 100,00 METROS CUADRADOS. AREA TOTAL: 149,59 METROS CUADRADOS. CODIGO CATASTRAL: 3-26-28-44-002.** No obstante a determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alícuotas, se deja expresa constancia que la transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo cierto. **CUARTA: PRECIO.-** Esta venta la hace LA VENDEDORA sin reservarse para sí ningún derecho, transfiriendo por tanto la



propiedad, posesión, uso y goce del bien motivo de la presente compraventa, a EL COMPRADOR, quien deja constancia de su aceptación. El precio convenido entre las partes por la presente Compraventa es de SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 69.900.00), los mismos que son cancelados de la siguiente manera: El valor de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3.495.00) ya fue cancelado como cuota inicial y el saldo, esto es el valor de SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 66.405.00) será cancelado mediante crédito bancario con el Banco del Pacífico S.A. Por lo que LA VENDEDORA declara haber recibido los valores a su entera satisfacción, sin tener que reclamar nada en el presente ni en el futuro por este concepto.

QUINTA: RECONOCIMIENTO EXPRESO DEL JUSTO PRECIO POR PARTE DE LOS CONTRATANTES.- Conscientes de que el bien inmueble motivo de este contrato de Compraventa garantizará operaciones crediticias de EL COMPRADOR, los contratantes, esto es LA VENDEDORA y EL COMPRADOR, libre y voluntariamente, con pleno conocimiento de causa y sin mediar error, fuerza o dolo, términos que les son explicados por el señor Notario Público, declaran que el valor de esta Compraventa corresponde al precio real y justo que ellas han pactado y que se abstienen, a futuro, de iniciar cualesquiera acciones que perturben el legítimo dominio y posesión del bien inmueble, que por este contrato adquiere EL COMPRADOR, o que alteren las cláusulas de este contrato. En el supuesto de que, violando lo pactado en esta misma cláusula respecto al precio de esta Compraventa, cualquiera de los contratantes iniciase acción rescisoria por lesión enorme, esta no surtirá efecto mientras no se purifiquen las hipotecas y demás derechos reales constituidos sobre el bien inmueble que se enajena, todo al tenor del Art. 1835 del Código Civil. **SEXTA: SANEAMIENTO.-** El VENDEDOR declara que sobre EL INMUEBLE materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna naturaleza.

Dr. Tito Milton Mercurio Guillen
 A B G A D O
 NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
 DEL CANTÓN MANTA

que pueda limitar el dominio. De igual manera el VENDEDOR declara que el INMUEBLE no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley.

SEPTIMA: GASTOS Y TRIBUTOS.- Todos los gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y perfeccionamiento de la presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo del COMPRADOR, salvo el impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta del vendedor.

OCTAVA: AUTORIZACION.- Las partes comparecientes se encuentran facultadas para realizar los trámites necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

NOVENA: SUJECIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.- LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que el bien inmueble materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad, así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Proyecto. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad. EL COMPRADOR se obliga a incorporar la presente cláusula en cualquier transferencia de dominio del INMUEBLE objeto de este instrumento que llegare a realizar en el futuro.

DECIMA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.- EL COMPRADOR acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción, así como las construcciones que se encuentran sobre el mencionado INMUEBLE cuyas características y terminados son absolutamente aceptados a la suscripción del presente documento, sin tener nada que reclamar al respecto.

UNDÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- Las partes expresamente declaran conocer y aceptar todos los derechos y obligaciones que se establecen claramente en el presente



instrumento, entre los cuales constan los siguientes: **ONCE.UNO.- DERECHOS DEL COMPRADOR.-** a) Recibir el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente instrumento. **ONCE.DOS.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.-** a) Realizar el pago de todos los gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y el perfeccionamiento de la compraventa. b) Pagar todos los costos, gastos y honorarios. c) Cumplir a cabalidad y oportunamente con el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias. Alícuotas de mantenimiento de la Urbanización. EL COMPRADOR se obliga a pagar las alícuotas de mantenimiento, contribuciones y/o demás expensas que rijan en la URBANIZACIÓN SANTA MARIA, desde el momento de la entrega física del bien inmueble o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia de dominio, lo que ocurra primero. d) Las demás establecidas en el presente instrumento. **ONCE. TRES.- DERECHOS DEL VENDEDOR** a) Recibir el precio pactado en este instrumento por el INMUEBLE. b) Los demás establecidos en el presente instrumento. **ONCE. CUATRO.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.-** a) Las establecidas en el presente instrumento. **DUODECIMA: LICITUD DE FONDOS.-** Las partes conocen y aceptan que los flujos de dinero entregados y/o recibidos en virtud del título del presente instrumento, éstos no provienen de ninguna actividad ilegal o ilícita y declaran que dichos recursos no serán destinados a acciones relacionadas o tipificadas en las normas de Prevención de Lavado de Activos vigentes. **DÉCIMA TERCERA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.- Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; b.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar y ejecutar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.- El Tribunal de

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen

ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

Arbitraje estará integrado por tres árbitros; d.- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta; e.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial. Usted, Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento de este contrato. (Firmado) Abogado Mario E. Gualpa Lucas, **MAT. 13-1996-40 FAM. SEÑOR NOTARIO:** Sírvase autorizar en el registro de escrituras públicas a su cargo, además de la COMPRAVENTA que consta como PRIMERA PARTE, una por la cual conste un CONTRATO DE HIPOTECA DETERMINADA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones: **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA DETERMINADA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. CLÁUSULA PRIMERA: PARTES QUE INTERVIENEN.**- Intervienen en la celebración y otorgamiento de esta Escritura Pública, por una parte **A) EL BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, debidamente representada por la Doctora Jennifer Baldwin Molina, en su calidad de Apoderada Especial, institución a la que en adelante se la podrá designar como **"EL BANCO" o "EL ACREEDOR"**; y, **B) El señor GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, quien para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipula expresamente solidaridad, parte a la que en adelante se la podrá designar simplemente como **"LA PARTE DEUDORA"**. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- La Parte Deudora ha solicitado al Banco un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de su única vivienda y de primer uso, de acuerdo con la Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, por la suma de SESENTA Y



SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCO CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 66.405.00), cuyo plazo es de 20 años, y con una tasa de interés inicial del 4.8794 % nominal anual reajutable (tasa de interés 5.1200% efectiva anual reajutable). La parte deudora está dispuesta a caucionar la obligación antes señalada, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de determinada que es materia del presente contrato. **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA DETERMINADA.-** En garantía y para seguridad real de la obligación señalada en la cláusula anterior, incluyéndose además los correspondientes intereses, los gastos judiciales o extrajudiciales a los que hubiere lugar y demás cargos asociados al crédito descrito en la Cláusula Segunda de este instrumento, LA PARTE DEUDORA, constituye a favor de EL BANCO, primera y señalada Hipoteca determinada sobre el bien inmueble de su exclusiva propiedad que se describe a continuación: **VIVIENDA 18-E, LOTE 09, DE LA URBANIZACION SANTA MARIA**, consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA 18-E, PLANTA BAJA.-** Compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y bodega exterior que funciona debajo de la escalera de acceso a la planta alta con las siguientes medidas y linderos: Por ARRIBA, lindera con planta alta de la misma vivienda; por ABAJO, lindera con terreno de la misma vivienda; por el NORTE, lindera con Planta Baja de la Vivienda 19-E en 6,45 metros; por el SUR, partiendo desde el vértice del Sur-Este hacia el Oeste en 2,14 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 1.03 metros; luego gira hacia el Oeste en 4,96 metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda; por el ESTE, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,85 metros; desde este punto gira hacia el Este en 0,65 metros; luego gira hacia el Sur en 2,40 metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda; por el OESTE, lindera con patio general de la misma en 6,28 metros. Área total: 42,41 metros cuadrados. **VIVIENDA 18-E, PLANTA ALTA.-** Compuesta de dormitorio máster con baño privado y dos dormitorios que comparten un baño general,

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
 A B O G A D O
 NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
 DEL CANTÓN MANTA

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 planta alta de la Vivienda 19-E en 6,45 metros; por el SUR, partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 2.14 metros, desde este punto gira hacia el sur en 1.03 metros, luego gira hacia el Oeste en 5,96 metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda; por el ESTE, partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,85 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0.65 metros, luego gira hacia el Sur en 2,40 metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda; por el OESTE, partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2;85 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 metro, luego gira hacia el Sur en 3,43 metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda. Área Total: 49,59 metros cuadrados. **VIVIENDA 18-E, 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 metros y lindera con patio general de la Vivienda 19-E, desde este punto gira hacia el Sur en 6,28 metros, desde este punto gira hacia el Este en 4,96 metros, luego gira hacia el Norte en 1,03 metros, desde este punto gira hacia el Este en 2,14 metros, luego gira hacia el Norte en 2,40 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 2,85 metros y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda, desde este último punto gira hacia el Este en 3,05 metros y lindera con patio general de la Vivienda 19-E; por el SUR, lindera con patio general y Vivienda 17-E en 12,50 metros; por el ESTE, lindera con Calle 1 en 8,00 metros; por el OESTE, lindera con patio general de la vivienda 07-E en 8.00 metros. Área Total: 57,59 metros cuadrados. **ÁREA NETA INDIVIDUAL:** 149,59 metros cuadrados. **SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO:** 100,00 metros cuadrados. **ÁREA CONSTRUIDA:** 92,00 metros



cuadrados. ALÍCUOTA: 0,5000%. ALÍCUOTA % PB + PA: 0,0000%. ÁREA DE TERRENO: 100,00 metros cuadrados. ÁREA TOTAL: 149,59 metros cuadrados. Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 3262844002 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. Del informe del Perito Avaluador del Banco, Ingeniero José Gabriel Brito Regalado, consta que el bien inmueble que se hipoteca, se encuentra ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Vía Circunvalación, de la Parroquia Eloy Alfaro, de la Ciudad de Manta, Cantón Manta, Provincia de Manabí. LA PARTE DEUDORA declara que los linderos y mensuras expresados son los generales que corresponden al inmueble que se hipoteca a favor de EL BANCO, pero que si alguna parte de dichos linderos no estuviere comprendido en lo señalado, también quedará incluida en el presente gravamen hipotecario con el carácter de determinado, pues es su ánimo que el gravamen que se constituye en virtud del presente instrumento alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen inmuebles de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza no lo sean, y que estén destinados o se destinen en lo posterior al uso o beneficio del inmueble que se hipoteca. **CLÁUSULA CUARTA.- VIGENCIA, EXTINCIÓN Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.-** a) El gravamen hipotecario constituido según la Cláusula Tercera de la presente escritura pública de hipoteca determinada estará en plena vigencia hasta la completa extinción de la obligación que respalda, referida en la Cláusula Segunda y en la Cláusula Tercera de la presente escritura pública de hipoteca determinada. La parte deudora renuncia a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro medio que no sea el otorgamiento de la Escritura Pública respectiva, e igualmente, a toda disposición legal en contrario; b) La hipoteca comprenderá no solo el inmueble descrito sino también todos los aumentos, construcciones, instalaciones y

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
A B O G A D O
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

mejoras futuras que se hagan sobre el mismo. c) EL BANCO, podrá ejercer la acción real hipotecaria entre otros casos, en los siguientes: UNO) Al vencimiento de las obligaciones respaldadas por la hipoteca, que no fueren solucionadas oportunamente. DOS) En el evento de que la parte deudora vendiere o enajenare una parte o la totalidad del bien hipotecado sin el expreso consentimiento por escrito de EL BANCO aun cuando no estuviere vencido el plazo de las respectivas obligaciones; TRES) Si la parte deudora dejare de mantener el bien que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones; CUATRO) En el evento de que el inmueble hipotecado, por causas anteriores o posteriores a este contrato, sufriere deterioro o se depreciare en su valor por cualquier motivo de manera que no ofreciere seguridad suficiente a juicio de los representantes de EL BANCO; CINCO) Si terceras personas acreedoras o no de la parte deudora, obtuvieren secuestro, embargo, prohibición de enajenar, comiso o cualquier otra medida que limite el dominio sobre todo o parte de sus bienes o que pudiera traer como consecuencia la transferencia de los mismos; SEIS) Si la parte deudora sin expresa autorización del Banco, gravare el bien hipotecado en todo o en parte o limitare su dominio; SIETE) Si se produjere la situación de quiebra, insolvencia, liquidación o concurso de acreedores de la parte deudora. OCHO) Si se promoviere contra la parte deudora acción resolutoria, rescisoria, de petición de herencia, de reivindicación de dominio con relación al bien hipotecado; NUEVE) Si la parte deudora dejare de cumplir con un auto de pago en ejecución promovido por terceros; DIEZ) Si el Acreedor, fuere requerido a pagar suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de garantías extendidas por el acreedor, a solicitud de la parte deudora. ONCE) Si se dejare de pagar por la parte deudora los impuestos municipales, fiscales, provinciales o cualquier tipo de tributo, que gravan el inmueble. DOCE) Si la parte deudora se constituyere deudora o garante de entidades que tengan jurisdicción coactiva, sin el consentimiento escrito de EL BANCO; TRECE) Si la parte deudora suspendiere el trabajo a que se dedica



actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha aseveración demorase más de treinta días, salvo casos de fuerza mayor o fortuito debidamente comprobados a satisfacción del Banco; CATORCE) Si entre la parte deudora y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda poner en riesgo la normal actividad de la parte deudora a juicio de EL BANCO; QUINCE) Si la parte deudora dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores o para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; DIECISÉIS) En el evento de que la parte deudora infringiere una cualquiera de las estipulaciones de este contrato o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes; DIECISIETE) Si requerida la parte deudora se negare a presentar a EL BANCO, los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que anteceden; DIECIOCHO) Si la parte deudora no renovare cada vez que ésta se venza, la póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas que ampara el bien hipotecado; DIECINUEVE) Por cualquier otra causa que las partes hubiesen convenido. En cualquiera de los casos mencionados, bastará la aseveración del Acreedor hecha en la demanda, para que ésta surta todos los efectos legales, aunque la parte deudora se encontrare al día en el pago de sus obligaciones. Por tanto, el acreedor, podrá dar por vencida la totalidad de las obligaciones adeudadas y garantizada con la presente hipoteca y ejercer la acción ejecutiva o coactiva a elección del Acreedor, para el cobro de la totalidad de los créditos, con los correspondientes efectos legales, esto es, solicitando de inmediato el embargo del bien hipotecado. **CLÁUSULA QUINTA: HISTORIA DE DOMINIO.-** LA PARTE DEUDORA, señor **Gabriel Santiago Cajas Ramos**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, adquirió el dominio del inmueble que se hipoteca por el presente instrumento por compraventa que a su favor le hiciera el señor Simón Elías Sleiman Kheir; la misma que se encuentra ampliamente detallada en la primera parte de este instrumento público. Para mayor historia en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado de la Empresa Pública Municipal Registro de

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

A. P. V. G. A. D. O.

NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

ex

la Propiedad de Manta – EP, como documento habilitante. **CLÁUSULA SEXTA: ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACIÓN(ES).**- La palabra obligación(es) que es utilizada en las Cláusulas Segunda y Tercera de esta Escritura Pública, comprende el crédito hipotecario descrito en la Cláusula Segunda de este instrumento, sus correspondientes novaciones, refinanciaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones así como los gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar y demás cargos relacionados con el crédito hipotecario antes referido. La parte deudora y el acreedor convienen expresamente en la reserva determinada en el Artículo Mil Seiscientos Cincuenta y Ocho del Código Civil. **CLÁUSULA SÉPTIMA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.**- La parte deudora declara que el inmueble de su propiedad descrito en las cláusulas anteriores de este instrumento público, está libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no está afectado por acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de embargo o prohibición de enajenar y que independientemente de la presente hipoteca no está afectado por obligación alguna. **CLÁUSULA OCTAVA: ANTICRESIS.**- El Acreedor, Banco del Pacífico S.A., podrá en caso de mora de las obligaciones contraídas por la parte deudora y respaldadas por esta Hipoteca, tomar en anticresis el inmueble hipotecado para lo cual será suficiente la decisión del Acreedor, comunicada por escrito a la parte deudora y con anticipación de por lo menos siete días. En este caso, la anticresis subsistirá hasta la total cancelación de la obligación respaldada por la presente hipoteca, inclusive los intereses, los cargos correspondientes, gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar. **CLÁUSULA NOVENA: SEGURO.**- La parte deudora se obliga a contratar una póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas sobre el inmueble que se hipoteca, con una aseguradora que podrá ser de su elección, la cual deberá brindar condiciones de cobertura similares o mayores al seguro ofrecido por el Banco, hasta por el valor del mismo, el cual será determinado por los peritos designados conforme la normativa vigente; y a renovar tal póliza bajo las mismas condiciones, cada vez que ésta venza, de manera que el inmueble se encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las



obligaciones que respalda esta Hipoteca. La póliza deberá ser renovada a favor del Banco del Pacífico S.A. y si la parte deudora no cumpliera con tomar tal seguro o con renovar la póliza ocho días antes de que venza ésta, podrá hacerlo el Banco del Pacífico S.A. con cargo a que la parte deudora le reembolse el valor de la prima y gastos inherentes, con más el máximo de interés permitido por la ley, vigente a la fecha del desembolso, computado hasta el día en que hubiere efectuado tales pagos. En caso de siniestro EL ACREEDOR cobrará directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar, aplicando la suma que reciba como abono a las obligaciones de la parte deudora a discreción de EL ACREEDOR. Si el seguro no llegare a pagarse o si la compañía aseguradora quebrare o liquidare sus operaciones o si presentare dificultades para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de todas las responsabilidades y obligaciones que por este contrato asume la parte deudora. **CLÁUSULA DÉCIMA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-** La parte deudora, señor Gabriel Santiago Cajas Ramos, declara que constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que mediante este mismo instrumento se hipoteca a favor de El Acreedor hasta tanto se encuentre vigente la(s) obligación(es) que dió(eron) origen al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá enajenarlo ni gravarlo bajo ningún modo si no consta expresamente la autorización del Banco del Pacífico S.A., autorización que se hará con la intervención del representante legal del mismo. **CLÁUSULA UNDÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** El Banco del Pacífico S.A., por la interpuesta persona de su Apoderada Especial, Doctora JENNIFER BALDWIN MOLINA, declara que acepta la hipoteca constituida en las cláusulas anteriores. El Acreedor señalado a través de su representante autorizado deja también constancia de que el ejercicio de la acción real hipotecaria que le corresponde a EL ACREEDOR en razón del gravamen hipotecario que se constituye será de conformidad con la ley, de lo estipulado en los documentos de obligación y la presente escritura de Hipoteca. **CLÁUSULA DUODÉCIMA: LICITUD DE**

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
A. R. O. G. A. D. O.
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

FONDOS.- La parte deudora declara, expresamente, que los valores con los cuales abonará o cancelará la obligación detallada en este contrato, tienen origen y destino lícito y no provienen de actividades prohibidas por las Leyes del Ecuador. De igual manera, declara que la información que proporciona es verdadera y correcta, y autoriza al acreedor a realizar el análisis o la comprobación de esta declaración y a informar a las autoridades competentes en caso de investigación o determinación de transacciones que se consideren inusuales en relación a sus actividades y movimientos comerciales. En virtud de esta expresa e irrevocable autorización, la parte deudora declara que renuncia a instaurar por este motivo cualquier acción de tipo civil, penal o administrativa en contra del Acreedor, sus Representantes Legales, Funcionarios y Empleados. La parte deudora exime al Banco del Pacífico S.A., de toda responsabilidad, inclusive respecto de terceros, si esta declaración fuese falsa o errónea. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DECLARACIONES.-**

Uno) En caso de nulidad de cualesquiera de las cláusulas o disposiciones del presente contrato, todas las demás cláusulas y condiciones, derechos y obligaciones contenidas en el mismo permanecerán con plena vigencia y efecto jurídico hasta la total solución de las obligaciones que respalda. Dos) El propietario del bien que se hipoteca por este instrumento, declara que conoce que el Banco del Pacífico S.A. podrá ceder la hipoteca y todos los demás derechos y gravámenes que a favor del Banco del Pacífico S.A. se constituyen en este instrumento a favor de cualesquiera otra institución financiera o no, pública, privada o de economía mixta, si fuera del caso y así lo decida Banco del Pacífico S.A. Para tal efecto, el Banco del Pacífico S.A. o el cesionario deberán cumplir con las formalidades legales correspondientes para el perfeccionamiento de la cesión. Tres) La parte deudora declara que El Banco podrá aplicar como abono, a la obligación que la parte deudora mantenga a la orden o a favor del Acreedor, que se encuentre vencida o impaga, cualquier valor o depósito que a favor de la parte deudora, mantenga con el Banco del Pacífico S.A., para lo cual autoriza a cancelar anticipadamente cualquier



depósito a plazo que exista a su favor. Cuatro) La parte deudora se obliga a permitir que el perito o peritos designados de conformidad con la normativa vigente, puedan efectuar los avalúos o inspecciones al inmueble hipotecado, en el momento que el Acreedor lo determine, obligándose a prestar todas las facilidades para tal efecto. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN**

JURAMENTADA.- El compareciente que como Parte Deudora suscribe el presente documento, advertido de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes vigentes, y de las penas con las que se sanciona el delito de perjurio, bajo juramento, declara, en sus misma calidad, que de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que establecen que se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual a USD 70,000 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890,00, declara bajo juramento que la vivienda que pretende adquirir o construir con el crédito que se le otorgue, es la única, ya que actualmente NO es propietario de otra vivienda. En consecuencia de lo declarado, la parte deudora autoriza por el presente instrumento a la institución financiera otorgante del crédito, así como a las autoridades para que soliciten y verifiquen esta información. **CLÁUSULA**

DÉCIMA QUINTA: GASTOS.- Todos los gastos de otorgamiento de esta Escritura Pública, inclusive los de registro, inscripción, impuestos, derechos y los de su cancelación en su oportunidad, serán pagados por la parte deudora, y por lo tanto, el Acreedor designado en este contrato, podrá cargarlo a su cuenta o cuentas. Así mismo, la parte deudora se obliga a pagar las actualizaciones del avalúo del bien hipotecado que establecen o establezcan las disposiciones legales vigentes y las políticas del Banco practicadas por el perito o peritos designados conforme las disposiciones legales correspondientes y que deberán encontrarse calificados por la Superintendencia de Bancos y por tanto, el acreedor podrá cargar a la cuenta de la parte deudora, el costo

Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
A B O G A D O
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA

de tales actualizaciones. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Las partes y de manera especial la parte deudora, declaran que renuncian domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los jueces de la ciudad de Manta o del lugar donde fuere reconvenido y a la vía coactiva o a la vía ejecutiva a elección del Acreedor. Para el efecto, la parte deudora, renuncia fuero, domicilio y vecindad. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se agregan para que formen parte integrante de esta Escritura Pública, los siguientes documentos habilitantes: Poder con que legitima su intervención la Apoderada Especial del Banco del Pacífico S.A., Doctora Jennifer Baldwin Molina; Certificado de Pago de Impuestos Prediales Urbanos Municipales del Cantón Manta, Solvencia Municipal, Avalúo Municipal, Pago de Alcabalas y Utilidades Municipales, Certificado de la Dirección Financiera Municipal, Certificado Municipal del Plan Regulador, Certificado de Solvencia del Cuerpo de Bomberos, Certificado de Solvencia CNEL, Pago del Impuesto a la Transferencia de dominio BANECUADOR; Certificado del Registro de la Propiedad; Declaratoria de Propiedad Horizontal, Certificado de Expensas y Reglamento Interno de la Urbanización Santa María. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: INSCRIPCIÓN.**- De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno de la Ley de Registro, cualquiera de los otorgantes quedan facultados para realizar los trámites tendientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato contenido en este instrumento. Cumpla usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de esta Escritura Pública cuya cuantía es por su naturaleza determinada.- (Firmado) Abogado Zobeida Cedeño Vélez, Matrícula 13-1996-53 Foro de Abogados.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. Se comprueba el pago de impuestos de acuerdo a la Ley.- Y, leída esta escritura a los otorgantes por



mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

Jennifer Baldwin Molina
DRA. JENNIFER BALDWIN MOLINA.-
C.I. No. 130745195-3
APODERADA ESPECIAL
BANCO DEL PACIFICO S.A.
RUC 0990005737001



Simon Elias Sleiman Kheir
SR. SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR.-
C.I. No. 096065835-9



Gabriel Santiago Cajas Ramos

SR. GABRIEL SANTIAGO CAJAS RAMOS.-
C.C. No. 171970298-5



DR. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM
NOTARIO SEPTIMO DEL CANTON MANTA.-
SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO. (CODIGO DE ESCRITURA No.
20161308007P04527).-

EL NOTARIO.-



Tito Nilton Mendoza Guillem
Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
ABOGADO
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTON MANTA



Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
C.E. G.A.D.O.
NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
DEL CANTON MANTA

Manta, 25 de Noviembre del 2016



CERTIFICACIÓN

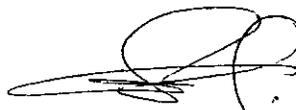
A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sr. CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO con N° cedula de identidad 171970298-5 NO mantiene deuda en CNEL EP.

La parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor le convenga a sus intereses.

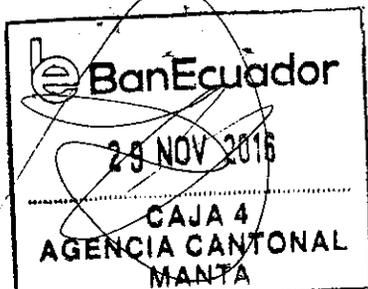
Atentamente,



Silvia Delgado.
ATENCIÓN AL CLIENTE



SOLICITANTE
Cajas Ramos Gabriel Santiago



BanEcuador D.F.
 29/11/2016 10:11:04 a.m. OK
 CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
 REFERENCIA: 589754990
 Concepto de Pago: 110205 DE ALCABALAS
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:falarcon
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 7MA MANTA
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 0.72
 Comisión Efectivo: 0.53
 IVA: 0.06
 TOTAL: 1.31
 SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.
 RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
 CALLE 6 AV MALECON, EDIFICIO DEL CENEL

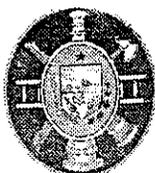
DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
 No. Fac.: 056-504-000000142
 Fecha: 29/11/2016 10:16:18 a.m.

No. Autorización:
 2911201601176818352000120565040000001422016101613

Cliente : GUALPA LUCAS MARIO EDUARDO
 ID : 1306326735
 Dir : MANABIMANTATARQUI 109 Y AV 109 00

Descripción	Total
Recaudo	0.53
SubTotal USD	0.53
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.59

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



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000032873

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0047505096001

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
 NOMBRES: URB. SANTA MARIA MZ-E LT.09, VIV. 18-E (PB+PATIO+PA)
 RAZÓN SOCIAL:
 DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
 CAJA: 28/11/2016 15:39:41
 FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		
VALIDO HASTA: domingo, 26 de febrero de 2017		

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

COPIA CLIENTE



12/1/2016 3:48

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO			3-26-28-44-002	100,00	51164,70	238701	532697
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
047505096	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV.18-E (PB+PATIO+PA)	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
			Impuesto Principal Compra-Venta		167,11		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			168,11		
1719702985	CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO	S/N	VALOR PAGADO		168,11		
			SALDO		0,00		

EMISION: 12/1/2016 3:48 ALEXIS ANTONIO REYES PICO

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



CANCELADO
TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



12/1/2016 3:47

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTIA \$69900.00 ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO			3-26-28-44-002	100,00	51164,70	238700	532696
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
047505096	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV.18-E (PB+PATIO+PA)	Impuesto principal		699,00		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		209,70		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			908,70		
1719702985	CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO	S/N	VALOR PAGADO		908,70		
			SALDO		0,00		

EMISION: 12/1/2016 3:47 ALEXIS ANTONIO REYES PICO

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



11/22/2016 2:57

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
3-26-28-44-002	100,00	\$ 31.418,82	URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV.18-7 (PB+PATIO +PA)	2016	253292	527946
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS		047505096	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
11/22/2016 12:00 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH			Costa Judicial			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			IMPUESTO PREDIAL	\$ 12,57	\$ 1,15	\$ 13,72
			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 2,96		\$ 2,96
			MEJORAS 2012	\$ 3,04		\$ 3,04
			MEJORAS 2013	\$ 4,55		\$ 4,55
			MEJORAS 2014	\$ 4,80		\$ 4,80
			MEJORAS 2015	\$ 0,04		\$ 0,04
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 16,41		\$ 16,41
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 6,28		\$ 6,28
			TOTAL A PAGAR			\$ 51,80
			VALOR PAGADO			\$ 51,80
			SALDO			\$ 0,00

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



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



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

Ficha Registral-Bien Inmueble

41230



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-16022331, certifico hasta el día de hoy 30/11/2016 10:34:04, la Ficha Registral 41230.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: VIVIENDA

Fecha de Apertura: lunes, 15 de julio de 2013

Parroquia: ELOY ALFARO

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 18-E DE LA URBANIZACION SANTA MARIA, consta de planta baja, planta alta, y patio, que presenta las siguientes características. VIVIENDA 18-E: 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 Planta Baja de la Vivienda 19-E en 6,45 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 2,14m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,03m; luego gira hacia el Oeste en 4,96 m. y lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,65 m; luego gira hacia el Sur en 2,40 m. y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,28 m. AREA TOTAL: 42,41M2. VIVIENDA 18-E: PLANTA ALTA.- Compuesta de dormitorio máster con baño privado 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 Planta Alta de la Vivienda 19-E en 6,45 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur - Este hacia el Oeste en 2,14 m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,03 m; luego gira hacia el Oeste en 5,96 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Este en 0,65 m; luego gira hacia el Sur en 2,40 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego girá hacia el Sur en 3,43 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda. AREA TOTAL: 49,59M2. VIVIENDA 18-E: 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 patio general de la vivienda 19-E; desde este punto girá hacia el Sur en 6,28 m; desde este punto gira hacia el Este en 4,96 m; luego gira hacia el Norte en 1,03 m; desde este punto gira hacia el Este en 2,14 m; luego gira hacia el Norte en 2,40 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65 m; desde este punto gira hacia el Norte en 2,85 m. y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este último punto gira hacia el Este en 3,05 m. y lindera con patio general de la vivienda 19-E. POR EL SUR: Lindera con Patio General y Vivienda 17-E en 12,50 m. POR EL ESTE: Lindera con Calle 1 en 8,00 m. POR EL OESTE: Lindera con patio general de la Vivienda 07- E en 8,00/m. AREA TOTAL: 57,59M2. AREA NETA INDIVIDUAL: 149,59/ SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00/ AREA CONSTRUIDA. 92,00m2/ ALICUOTA: 0.5000%/ ALICUOTA% PB. + PA.: 0,3075/ AREA COMUN PLANTA BAJA: m2 0,00/ AREA DE TERRENO: 100,00m2/ AREA TOTAL: 149,59m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio
COMPRA VENTA	PARTICION EXTRAJUDICIAL	13 09/feb./1946	

Certificación impresa por :maira_saltos

Ficha Registral: 41230

miércoles, 30 de noviembre de 2016 10:34

Pag 1 de

30 NOV 2016



COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	648	07/jun./1982	983	984
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	2052	29/jul./2008	29.127	29.139
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	2049	29/jul./2008	29.078	29.090
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	958	30/mar./2009	16.083	16.097
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	2179	28/jul./2009	35.403	35.418
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	2728	21/sep./2009	45.046	45.060
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	2657	30/oct./2010	48.744	48.757
PLANOS	PLANOS	18	03/may./2012	334	362
PLANOS	PLANOS	17	03/may./2012	330	353
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6	18/feb./2013	219	576
PLANOS	PLANOS	9	18/feb./2013	120	133
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA DERECHO DE COPROPIEDAD	2760	09/sep./2013	55.106	55.428

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 13] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : sábado, 09 de febrero de 1946

Número de Inscripción: 13

Tomo: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 79

Folio Inicial: 5

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final: 5

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 05 de febrero de 1946

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Escritura de Partición y Compraventa. En la que los señores José Luis, Jorge Humberto y Héctor Gonzalo Cevallos Holguin conjuntamente y en partes iguales compraron al señor Carlos Voelcker el predio rural denominado el Porvenir ubicado en la parroquia Urbana Tarqui de esta cabecera Cantonal de la extensión de tres mil novecientos varas de frente por dos mil novecientos varas de fondo. Del mismo se han realizado desmembraciones. A si mismo los señores Jorge Humberto y José Luis Cevallos Holguin, conjuntamente y en partes iguales compraron tres solares urbanos ubicados en el barrio Manuel Córdova de esta puerto a los señores Ángel Terreros, Ana de Jesús Calderón Reyes viuda de Reyes y Pedro Belsimo Calderón Flores., solar que hoy forma un solo cuerpo cierto de treinta y cinco metros de frente por todo el fondo de calle a calle. Como los predios lo han poseído los condueños Pro indivisos hasta la fecha, hoy de mutuo acuerdo efectúan su partición mediante escritura publica en la siguiente forma El señor José Luis Cevallos Holguin dueño de la mitad del solar y casa descrita anteriormente, da a su copropietario don JORGE HUMBERTO CEVALLOS HOLGUIN la parte que le corresponde en dicho predio en cambio de la tercera parte del predio rural El porvenir anteriormente descrito, que este da al condueño señor José Luis Cevallos Holguin, con lo que esta ultimo es dueño de las dos terceras partes del indicado predio rural y don JORGE HUMBERTO CEVALLOS HOLGUIN, DUEÑO UNICO DEL SOLAR Y CASA UBICADO EN EL BARRIO MANUEL CORDOVA DE ESTE PUERTO. Transfiriéndose en consecuencia, reciprocamente el dominio de la parte que a cada uno de ellos correspondía en los indicados predios. El señor Héctor Gonzalo Cevallos Holguin condueño también del predio rural El porvenir da en venta real a favor del condominio José Luis Cevallos Holguin la tercera parte del expresado predio. por lo tanto el señor JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN queda como único dueño del expresado predio El porvenir.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ADJUDICADOR	800000000000189	VOELCKER CARLOS	NO DEFINIDO	MANTA	
HEREDERO	1300665708	CEVALLOS HOLGUIN HECTOR GONZALO	NO DEFINIDO	MANTA	
HEREDERO	8000000000000001	CEVALLOS HOLGUIN JOSE LUIS	NO DEFINIDO	MANTA	
HEREDERO	800000000000187	CEVALLOS HOLGUIN JORGE HUMBERTO	NO DEFINIDO	MANTA	

Registro de : **COMPRA VENTA**





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



[2 / 13] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : lunes, 07 de junio de 1982 Número de Inscripción: 648 Tomo:1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 982 Folio Inicial:983
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:984
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 de mayo de 1982
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Terrenos denominado Predio El Porvenir Ubicada en la Parroquia Urbana Tarquí 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	800000000005334	INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS E HIJOS JOLCIJOS.CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000000001	CEVALLOS HOLGUIN JOSE LUIS	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000003726	MENDOZA DOLORES	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	13	09/feb./1946	5	5

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 13] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : martes, 29 de julio de 2008 Número de Inscripción: 2052 Tomo:51
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3993 Folio Inicial:29.127
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:29.139
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 de julio de 2008
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. Luis Adolfo Cevallos Mendoza en calidad de Gerente de la Compañía Inmobiliaria JOLCIJOS una parte de terreno ubicado en el actual Sector Nueva Esperanza Tramo No 2 de la Circunvalacion (antes El Porvenir) de la Parroquia Urbana Tarquí del Cantón Manta. el mismo que tiene los siguientes medidas y linderos, por el frente setenta y un metros ochenta y dos centímetros y lindera con Paso lateral de Manta II Tramo dejando cuarenta metros de retiro desde el eje de la misma, por atrás ochenta y seis metros ochenta y siete centímetros y lindera con area Area de proteccion, por el costado derecho sesenta metros sesenta y seis centímetros y lindera con la señora Araceli Alava Bermeo. y por el costado Izquierdo, ciento nueve metros cincuenta y tres centímetros y lindera con Area otorgada al Señor Enrique Bermeo Giler, teniendo una superficie total de Cinco mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados, la venta se la realiza como cuerpo cierto,

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

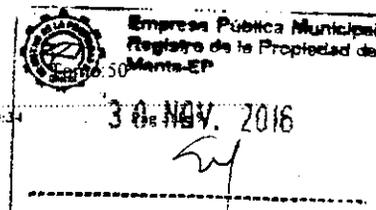
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307264042	BERMEO GILER ENRIQUE AMADO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000000747	COMPANIA INMOBILIARIA JOLCIJOS CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	648	07/jun./1982	983	984

[4 / 13] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : martes, 29 de julio de 2008 Número de Inscripción: 2049





Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3989

Folio Inicial: 29.078

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final: 29.090

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 de julio de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. La Compañía Inmobiliaria JOLCIJOS se encuentra representada por el Sr. Luis Adolfo Cevallos Mendoza, por los derechos que representa en calidad de Gerente, de una parte de cuerpo de terreno que se encuentra ubicado en el actual Sector Nueva Esperanza Tramo No 2 de la Circunvalacion (antes el Porvenir) de la Parroquia Urbana Tarqui del Canton Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, Por el frente cincuenta y cuatro metros veintinueve centímetros y lindera con paso Lateral de Manta II tramo dejando cuarenta metros de retiro desde el eje de la misma, Por atras carenta y ocho metros catorce centímetros y lindera con Area de Proteccion, por el costado derecho cineto nueve metros cincuenta y tres centímetros y lindera con area otorgada al Señor Enrique Bermeo Giler, Por el costado Izquierdo, ciento treinta y tres metros sesenta y un centímetros y lindera con proipedad de la Cia Inmobiliaria Jolcijos teniendo una superficie total de Cinco mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307264042	BERMEO GILER ENRIQUE AMADO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000000747	COMPANIA INMOBILIARIA JOLCIJOS CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	648	07/jun./1982	983	984

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 13] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 30 de marzo de 2009

Número de Inscripción: 958

Tomo: 26

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1850

Folio Inicial: 16.083

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final: 16.097

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de marzo de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

un lote de Terreno ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo 2 de la Via Circunvalacion parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta, y tiene los sguientes medidas y linderos por el frente 79,77m paso lateral de Manta II tramo dejadno 40.00m de retiro desde el eje de la misma, Atras 73,75m area de proteccion, costado derecho 133,61m, Sr Enrique Bermeo Giler, costado Izquierdo, 163,95m Area sobrante de la cia vendedora (jolcijos) con una area total de 11.551,64m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307264042	BERMEO GILER ENRIQUE AMADO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000000747	COMPANIA INMOBILIARIA JOLCIJOS CIA. LTDA.	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	648	07/jun./1982	983	984

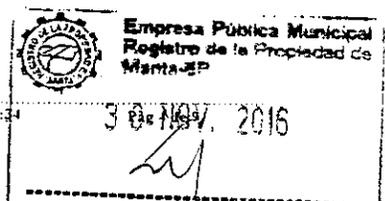
Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 13] COMPRA VENTA

Certificación impresa por: maíra_saltos

Ficha Registral: 41230

miércoles, 30 de noviembre de 2016 10:34





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



Inscrito el : martes, 28 de julio de 2009 Número de Inscripción: 2112 Tomo: 60
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4302 Folio Inicial: 35443
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final: 35443
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 de junio de 2009
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de Tres lotes de terreno ubicados en el Sector Nueva Esperanza Tramo N.-2 de la Via Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1307264042	BERMEO GILER ENRIQUE AMADO	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	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	958	30/mar./2009	16.083	16.097
COMPRA VENTA	2052	29/jul./2008	29.127	29.139
COMPRA VENTA	2049	29/jul./2008	29.078	29.090

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 13] 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	

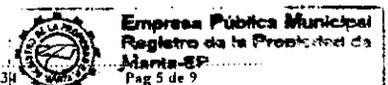
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

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

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 13] COMPRA VENTA

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



30 NOV. 2016



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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

Con fecha 30 de noviembre del 2011, se recibió un oficio n. 1616-SM-SMC, de fechado noviembre 29 del 2011, mediante el cual aprueba el Proyecto de Fraccionamiento a implementarse en terrenos identificados con la clave catastral 3240215000, ubicado en el sector Nueva Esperanza tramo II de la Via Circunvalación de la parroquia Eloy alfaro del Canton Manta, de propiedad de los señores Victor Muentes Muentes y Simon Sleiman Kheir, para la implementación del Proyecto de Urbanización SANTA MARIA, con fecha agosto 22 del 2011, mediante memorando No. 635-DL-LRG, la procuradaria Sindica Municipal emite criterio jurídico al respecto en los siguientes términos, con los antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos constitucionales y más norma expuesta, que la propuesta de Garantía de los lotes No. 3, 4 y 5, de la manzana D, es 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 interiores y demás servicios de infraestructura, garantía que deberán protocolizarse la favor del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta,

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

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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2728	21/sep./2009	45 046	45 060

Registro de : PLANOS

{ 9 / 13 } PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes. 02 de abril de 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

ENTREGA DE AREAS VERDES Y AREAS EN GARANTIAS.- MEDIDAS Y LINDEROS; AREAS EN GARANTIAS. LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA. Frente; 16.00m- calle 3. Atrás; 16,00m - Área verde 2. Costado Derecho; 12,50m lote No. 02. Costado Izquierdo; 12,50m, lote No. 04. Área Total; 200,00m2. LOTE NO. 4 DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA". Frente, 16,00m calle 3. ATRAS, 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m. Lote No. 03. Costado Izquierdo; 12,50m. Lote No, 05. AREA TOTAL; 200,00 m2, LOTE NO. 5. - DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION SANTA MARIA. Frente; 17,67m. Calle 3. ATRAS; 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 04. Costado Izquierdo; 12,50m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). Área total: 212,32m2. AREA COMUNAL 1. Frente; 89,57m- calle 2. ATRAS, 41,73m Área verde 1. COSTADO DERECHO; 5,76 m + 9,07 m +5.52m - Área de protección. Costado Izquierdo; 28,34 m. cancha de uso múltiple. Área Total: 993,48 m2. AREA COMUNAL 2.-Frente; 19,155m- calle 2. Atrás; 19,155m - Área verde 1. Costado Derecho; - 28,34 m. Área comunal 1. Costado Izquierdo; 28,34 m, Avenida principal. Área total; 542,86 m2. AREA COMUNAL 3. Frente; 5,30m - calle 1. Atrás; 5,30 m - área de protección del acceso a la urbanización. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 1 de la manzana A. Costado Izquierdo; 12,50 m - Avenida principal. Área Total; 66 25m2. AREA VERDE I. Frente, 7,98m. Avenida principal. Atrás. 6,45m +10,54m+15,12m



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



protección. Costado Derecho; 40,53 m - Área Comunal. Costado Izquierdo; (en línea curva); 8,20 m+12,89m+18,09m- Área verde 3. Área Total; 728,69m², AREA VERDE 2.- Frente; inicia desde la izquierda en 18,36m y lindera con la calle 3, desde este punto gira hacia atrás en 12,50m y lindera con No. 01 D, desde este punto gira hacia la izquierda en 80,00m y lindera con los lotes No. 01-D, 02, 03, 05 D. Atrás, (en línea curva) 26,80 m +26,80m+ 7,40m +7,40m +25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,69m. Avenida principal. Costado izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora. Área total; 1, 637,64m². AREA VERDE 3.- FRENTE, (en línea curva). 26,80m +26,80+7,40m+7,40m+25,50m+25,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m +57,42m+6,24m+5,01m+23,72m+16,94m+9,85m Área de protección. Costado Derecho: 8.20m+ (en línea curva) 12,89m+18, 09m Área verde 1. Costado izquierdo; 25,10m+24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). AREA TOTAL; 3.016.97M².

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

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

[10 / 13] 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	8000000000060478	MUENTES MUENTES VICTOR	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	8000000000060479	SLEIMAN KHEIR SIMON	SOLTERO(A)	MANTA	

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[11 / 13] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: lunes, 18 de febrero de 2013 Número de Inscripción: 6 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1277 Folio Inicial:219
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:576
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia El Valle 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	

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

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

[12 / 13] PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

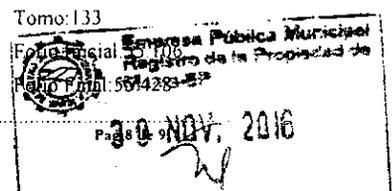
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

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

Registro de : COMPRA VENTA

[13 / 13] COMPRA VENTA

Inserito el : lunes, 09 de septiembre de 2013 **Número de Inscripción:** 2760 Tomo: 133
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6507 Folio Inicial: 1708
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final: 554283





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



Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 de agosto de 2013
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	9
PLANOS	3
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<< Total Inscripciones >>	13

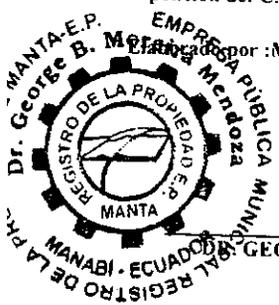
Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las : 10:34:04 del miércoles, 30 de noviembre de 2016

A petición de: CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO

Representado por: MAIRA SALTOS MENDOZA
1310137110

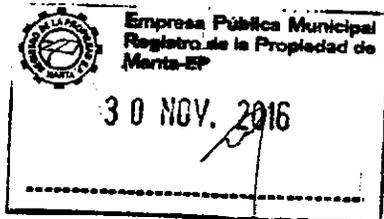


GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 138088

Nº 138088

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 45089

Fecha: 25 de noviembre de
2016

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

El Predio de la Clave: 3-26-28-44-002

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV.18-E (PB+PATIO+PA)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 149,59 M2

Área Terreno: 100,0000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

047505096 SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1800,00
CONSTRUCCIÓN:	49364,70
	<u>51164,70</u>

Son: CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) w

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 110961



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

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

..... SLEIMAN-KHEIR SIMON ELIAS /

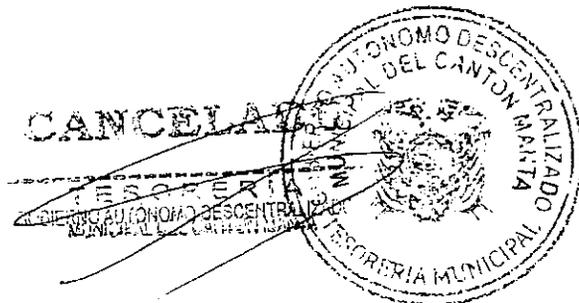
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, ²⁵ de **NOVIEMBRE** de ²⁰¹⁶

VALIDO PARA LA CLAVE
3262844002 URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV.18-E (PB+PATIO+PA)

Manta, veinte y cinco de noviembre del dos mil diesiseis

NOTA: SE OTORGA EL PRESENTE DOCUMENTO DE ACUERDO CON CONVENIO DE PAGO N° 581.





Manta

G A D



REGULACIÓN URBANA (LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL No. 11680
FECHA DE INFORME: 09/11/2016

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
UBICACIÓN: URBZ. SANTA MARIA, MZ. E- LOTE 09/VILLA 18 E./
C. CATASTRAL: 3262844002
PARROQUIA: ELOY ALFARO

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO: _____
OCUPACION DE SUELO: _____
LOTE MIN: _____
FRENTE MIN: _____
N. PISOS: _____
ALTURA MÁXIMA: _____
COS: _____
C.US: _____
FRENTE: _____
LATERAL 1: _____
LATERAL 2: _____
POSTERIOR: _____
ENTRE BLOQUES: _____

3.- USO DE SUELO:

RESIDENCIAL:
RU-1 _____
RU-2 (urbano) _____
RU-2 (rural) _____
RU-3 _____
INDUSTRIAL: _____
EQUIPAMIENTO: _____
SERVICIOS PUBLICOS: _____
OTROS: _____

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la prestación de servicios comerciales y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la prestación de servicios comerciales y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales y sectoriales (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL P.U.O.H).
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permite como máximo tres niveles de equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada la construcción de bajo impacto ambiental y urbano.

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:
AREA NETA INDIVIDUAL: 149,59 m2
ALICUOTA: 0,5000
ALICUOTA % PB+PA: 0,3075
SUP. GRAL TERRENO: 100,00 m2
AREA CONSTUIDA: 92,00 m2
AREA TOTAL: 149,59 M2

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI:
NO:

Observación: _____

Arq. Robert Ortiz Zambrano

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CFZ

"El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite, y a los documentos que presenta de buena fe el solicitante, sin que el Municipio asuma responsabilidad por cualquier error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representados por personas que no son las solicitantes correspondientes."

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 081962

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 CONSTRUCCIÓN perteneciente a SEIMAN KHEIR SIMON ELIAS ubicada URB. SANTA MARIA MZ-E LT 09 VIV. 18-E (PB+PATIO+PA) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$69900.00 SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DOLARES CON 00/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTÁ E HIPOTECA

V.CH

25 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Manta,

Director Financiero Municipal



Manta, Diciembre 01 del 2016

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la vivienda ubicada en la Urbanización Santa María signada con el No 18 de la Manzana E, se encuentra al día en todos los pagos de alcótuas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de Diciembre del 2016.

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

Atentamente,

Ruth González Odreman

Administración

PASAPORTE # 134785037



Manta, diciembre 22 de 2015

Sra. Ruth González Odreman
Ciudad.-

De mis consideraciones

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

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

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

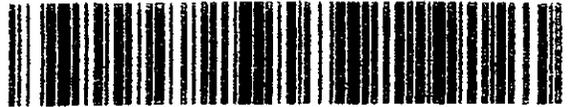

Verónica Mendoza Molina
Secretario Ah-hoc de la Junta
C.C. # 130758680-8

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 22 de 2015


Ruth González Odreman
Pasaporte # 047401192





Factura: 002-002-000015532

20161308004D00231

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20161308004D00231

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

VERONICA CORALINA MENDOZA MOLINA
CÉDULA: 1307586808

RUTH GONZALEZ ODREMAN
PASAPORTE: 047401192

[Firma]
Elsye Haudrey Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta, Ecuador
NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

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

REGLAMENTO INTERNO
CONSIDERANDO:



Que, mediante escritura de compraventa autorizada por la Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir adquirieron un terreno de 23.103,28m² ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

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

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

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

MANZANA A:

- Lote No. 01: Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02: Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03: Viviendas 05 y 06
- Lote No. 06: Viviendas 11 y 12

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

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



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



CAPITULO I
DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES.

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO II
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS



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

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

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

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

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

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

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

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS y USUARIOS, A CUALQUIER 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.



- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o servicios comunes.
- k. Los abonos o pagos parciales que hiciera el propietario se acreditarán, en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l. En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración retener los valores que les 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, comodatario, usuario, acreedor, anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización Santa María, y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

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

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



Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS y USUARIOS.

Es prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Urbanización Santa María, respecto a los bienes comunes lo siguiente:

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

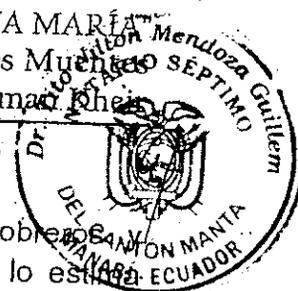
- 97
- l. El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios y;
 - m. Utilizar los bienes comunes de la Urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo 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 contrataran los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b. Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, numero de cedula y se anotara la placa del vehículo en el que ingrese.
- c. Los guardias de seguridad solicitaran a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicara con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trate de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se le solicitara adicionalmente una identificación.
- d. Los empleados domésticos deberán entregar su cedula de ciudadanía para poder ingresar a la Urbanización, la misma que será devuelta a la salida.



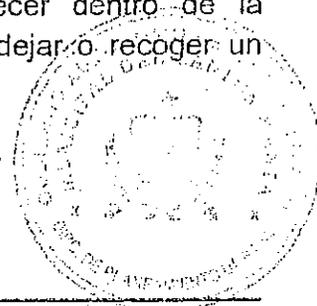
- e. El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros empleados domésticos a la salida de la Urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad esta autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
-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



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





DE LAS AREAS VERDES

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador 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 contrato de comodato y proceder a la recuperación del departamento o vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la ley.

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

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

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

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

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

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

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



CAPITULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

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

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

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

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

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

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

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

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 / con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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 usuarios generales, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre inmuebles declarados en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea 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 en 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: llevaran las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevara bajo su responsabilidad un libro de reuniones de las actas originales.

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

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

- a. Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b. Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma de presupuesto anual de gastos de la Urbanización; la que necesariamente ira acompañada de los planes y programas que se realizaran y ejecutaran;
- c. Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- d. Preparar un informe 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 os 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.

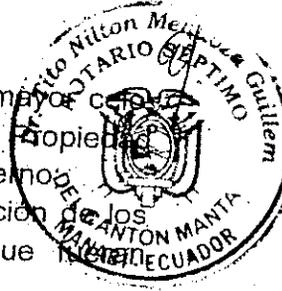
Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser el Presidente se requiere tener la 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 delegara a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo mas conveniente;
- d. Previa autorización de la Asamblea General, contratara una póliza de seguro contra incendio, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes los contratara a favor de los copropietarios; y,
- e. Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento Interno.

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

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

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



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

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

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS

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

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

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

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

CAPITULO X
DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD

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

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

NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
DOY FE: Que la presente fotocopia que antecede
es idéntica al documento que me fue exhibido.
Manta,

12 DIC 2016

Tito Milton Mendoza Guillen
Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
NOTARIO



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

Señores
Victor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Kheir
Ciudad

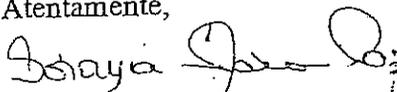
Atención: Abg. Maykel Vélez, Representante Legal Urbanización Santa María

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



Johannap
Trámite No. 3327



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

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, intermediación, 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.



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 Notaria Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores VÍCTOR CIPRIANO MUENTES MUENTES y SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR adquirieron un terreno de 23.103,28m² ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

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



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. 4.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-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

18 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



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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 315,20m²

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA



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

Dirección: Calle 9A Av. 4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 555

11 714
13-05-4832

gadme@manta.gob.ec



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:

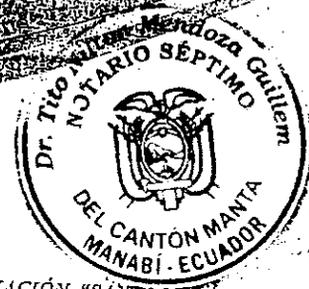
- Lote No. 01 (C. C. No. 3262836000): Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02 (C. C. No. 3262837000): Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03 (C. C. No. 3262838000): Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04 (C. C. No. 3262839000): Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05 (C. C. No. 3262840000): Viviendas 09 y 10
- Lote No. 08 (C. C. 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. 3.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

AREA TOTAL DE TERRENO: 202,36m²
TOTAL DE ÁREA 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 ÁREA 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 ÁREA 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 ÁREA COMÚN: 00,00m²
AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 299,72m²
AREA TOTAL: 299,72m²

RESUMEN DE AREAS GENERALES

MANZANA	LOTES	VIVIENDAS	AREAS CONTRUIDAS		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



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 m			339,28	460,72	451,37
B	1	01 y 02	84,82	115,18	133,61
	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 m			1017,84	1382,16	1257,57
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. 11.- Resolución No. 043-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA".

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 967-DPUM-JC V/P.H 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

NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
Doy FE: Que la presente fotocopia que antecede
es idéntica al documento que me fue exhibido.
Manta,

12 DIC 2016

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO

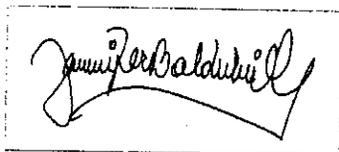


REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1307451953

Nombres del ciudadano: BALDWIN JENNIFER

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 12 DE MARZO DE 1975

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DOCTORADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: 30 DE JULIO DE 1993

Nombres del padre: BALDWIN RAFAEL

Nombres de la madre: MOLINA NELLY

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2015

Información certificada a la fecha: 14 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABÍ-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE LOSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.12.14 09:37:50 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-Fc2902435a3406



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



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1307451953
Nombre: BALDWIN JENNIFER

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

2. Información referencial del certificado de votación (CNE):

Sufragó el ciudadano: -----
Fecha: -----
Número de certificado: -----

1.- La información del certificado de votación es consultada de manera directa al Consejo Nacional Electoral, en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información (CNE).

2.- En caso de voto facultativo verificar la "Condición de cedulado" del ciudadano.
DATOS DEL ÚLTIMO PROCESO ELECTORAL.

Información certificada a la fecha: 14 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-EI-8eab105c12e4435





REPÚBLICA DEL ECUADOR

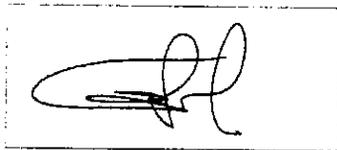
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1719702985

Nombres del ciudadano: CAJAS RAMOS GABRIEL SANTIAGO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/LA VICENTINA

Fecha de nacimiento: 30 DE AGOSTO DE 1989

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: CAJAS LUIS MODESTO

Nombres de la madre: RAMOS LILIA AZUCENA

Fecha de expedición: 6 DE AGOSTO DE 2011

Información certificada a la fecha: 12 DE DICIEMBRE DE 2016
 Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABÍ-MANTA-NT 7 - MANABÍ - MANTA



Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.12.12 17:51:49 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-a60d0ed7ad2648c



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



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 0960658359

Nombres del ciudadano: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 2 DE MAYO DE 1974

Nacionalidad: VENEZOLANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: SLEIMAN SIMON

Nombres de la madre: KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

Fecha de expedición: 8 DE ABRIL DE 2016

Información certificada a la fecha: 12 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: ALICIA MARIBEL GOROZABEL CARRILLO - MANABÍ-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.12.12 17:50:51 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-7ed22ae7afc04a1



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



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



TIPO DE
IDENTIDAD: EXT
NOMBRES Y APELLIDOS
SLEIMAN KHEIR
SIMON ELIAS
LUGAR DE NACIMIENTO

Venezuela
Caracas
FECHA DE NACIMIENTO: 1974-05-02
NACIONALIDAD: VENEZOLANA
SEXO: M
ESTADO CIVIL: SOLTERO



096065845-9

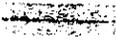


NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
DECLARO: Que la presente fotocopia que antecede
es idéntica al documento que me fue exhibido.
Manta,

12 DIC 2016

Tito Nilton Mendoza Guillem
Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO

DIRECCIÓN: LAS PERLAS FOR. LALEY
NOMBRES Y NOMBRES LA LEY
SLEIMAN SIMON
NOMBRES Y NOMBRES LA LEY
KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
GUAYAQUIL
2016-04-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-04-08




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CENSILACIÓN

CEDULA 171970298-5

CIDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 CAJAS RAMOS
 GABRIEL SANTIAGO

FECHA DE EMISION
 2011-08-08
 FECHA DE EXPIRACION
 2021-08-08

SEXO M
 ESTADO CIVIL Soltero





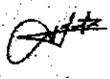
INSTRUCCION BACHILLERATO
PROFESION / OCUPACION ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 CAJAS LUIS MODESTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 RAMOS LILIA AZUCENA

LUGAR Y FECHA DE EMISION
 SALINAS
 2011-08-08

FECHA DE EXPIRACION
 2021-08-08

DIRECTOR GENERAL 
 FIRMA DEL CEDULADO 

V4343M242

FUERZAS ARMADAS DEL ECUADOR
MILITAR ACTIVO

APELLIDOS Y NOMBRES
 CAJAS RAMOS
 GABRIEL SANTIAGO

ALFABETIZACION
 ALFABETIZADO

CEDULA
 1719702985

A PERSONAL 
 HOSPITAL DE LA FUERZA ARMADA DEL ECUADOR 




ESTA CREDENCIAL ES DE PROPIEDAD DE LA DIRECCION DE NOVIZACION 09-08-00029 **DM0085**

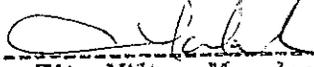
FECHA DE EMISION 04-03-2013 **FECHA DE CADUCIDAD** 04-03-2020

TIPO DE SANGRE
 ORH+

CODIGO ISFT-A
 2120059400

EN CASO DE ENCONTRAR ESTE DOCUMENTO, FAVOR ENTREGAR EN LA UNIDAD MILITAR O CENTRO DE NOVIZACION MAS CERCANO




NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTON MANTA
 COMTE. Que la presente fotocopia que antecede
 es idéntica al documento que me fue exhibido.
 Manta,
 12 DIC 2018

 Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
 NOTARIO



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



CEDULA DE IDENTIDAD EXT N. 130745195-3
APELLIDOS Y NOMBRES
BAEYRER
LUGAR DE NACIMIENTO
Buenos Aires, Uruguay
FECHA DE NACIMIENTO 1976-03-12
NACIONALIDAD URUGUAYENSE
SEXO F
ESTADO CIVIL DIVORCIADO



NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
DICE: Que la presente fotocopia que antecede
es idéntica al documento que me fue exhibido.
Manta,

12 DIC 2016

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
NOTARIO

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
DOCTORADO

V0342M442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BALDWIN RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOLINA NELLY

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUAYAQUIL
2018-01-12

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-01-12



FECHA DE EMISIÓN

FECHA DE EXPIRACIÓN

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0990005737001
RAZON SOCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.
NOMBRE COMERCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: VEIRA HERRERA LEON EFRAIN DOSTOIEVSKY
CONTADOR: BANCHON MUÑOZ WALTER FERNANDO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	19/01/1972	FEC. CONSTITUCION:	19/01/1972
FEC. INSCRIPCION:	31/10/1981	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	23/07/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: FRANCISCO DE PAULA ICAZA
 Número: 200 Intersociedad: PICHINCHA Referencia ubicación: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Telefono
 Trabajo: 042566010 Telefono Trabajo: 042563744 Email: wbanchon@pacifico.fin.ec
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 004	ABIERTOS:	77
JURISDICCION:	REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS	CERRADOS:	17

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: DMPM180608 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/10 DE AGOSTO Fecha y hora: 23/07/2013 12:10:15

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0990005737001
RAZON SOCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO** ABIERTO **MATRIZ** **FEC. INICIO ACT.** 10/01/1972
NOMBRE COMERCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A. OFICINA MATRIZ **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: FRANCISCO DE PAULA (CAZA Número: 200 Intersección: PICHINCHA Referencia: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Telefono Trabajo: 042566010 Telefono Trabajo: 042563744 Email: wbancho@pacifico.fin.ec

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.** 01/01/1900
NOMBRE COMERCIAL: AGENCIA AMAZONAS **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: SANTA PRISCA Calle: AVENIDA AMAZONAS Número: 720 Intersección: VEINTIMILLA Telefono Domicilio: 2526282 Telefono Domicilio: 2526386 Fax: 2526364

No. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **FEC. INICIO ACT.** 01/01/1991
NOMBRE COMERCIAL: SUCURSAL AMBATO **FEC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: TUNGURAHUA Cantón: AMBATO Parroquia: SAN FRANCISCO Calle: AVENIDA CEVALLOS Número: 02-119 Intersección: UNIDAD NACIONAL Referencia: JUNTO A AMBACAR Y DIAGONAL AL C.C. ITALIA Telefono Trabajo: 032422606 Email: wbancho@pacifico.fin.ec

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS



Usuario: DMPM160500 Lugar de emisión: GUAYAQUIL 10 DE AGOSTO Fecha y hora: 23/07/2013 12:10:15

Factura: 001-002-000004542

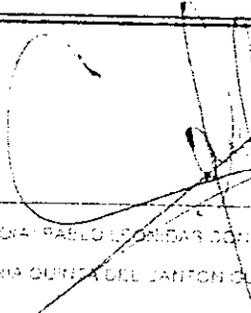


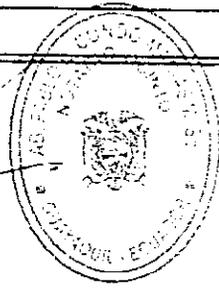
20160901005P00811



NOTARÍA PABLO LEONIDAS CONDOMACIAS
 NOTARIA QUINTA DEL CANTON GUAYACIL
 EXTRACTO

Escritura N°:		20160901005P00811					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE JUNIO DEL 2016 (16/14)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
JURIDICA	BANCO DEL PACIFICCO S.A	REPRESENTADO POR	RUC	060905737001	ECUATORIANA	MANDANTE	LEON BEATRIZ DOMINGUEZ CUEVA HEREDIA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
INDIVIDUAL	SALDANI, MARYA JENNIFER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CECULA	100451024	ESTADOUNIDENSE	MANDATARIA	(A)
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYACIL			PARROQUIA CONCEPCION		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO		INDETERMINADA					


 NOTARÍA PABLO LEONIDAS CONDOMACIAS
 NOTARIA QUINTA DEL CANTON GUAYACIL





Pablo L. Condo M.
 ABOGADO A1 Sc
 NOTARIO 5to.
 Guayaquil



No. 2016-09-01-05-P-00811

PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL
 BANCO DEL PACÍFICO S.A. A FAVOR
 DE LA SEÑORA DOÑA JENIFER
 BALDWIN MOLINA.-----
 CUANTIA: INDETERMINADA.-----



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

“En la ciudad de Guayaquil,
 Capital de la Provincia del Guayas, República del
 Ecuador, a los dos (2) días del mes de Junio del
 año dos mil dieciséis, Abogado PABLO LEONIDAS
 CONDO MACÍAS, Notario Quinto del Cantón,
 comparece: El señor don LEÓN EFRAÍN
 DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, quien declara ser
 ecuatoriano, casado, ingeniero electrónico, en su
 calidad de Presidente Ejecutivo y Representante
 Legal, Judicial y Extrajudicial del Banco del Pacífico
 S.A., calidad que legitima con el nombramiento
 inscrito que presenta para que sea agregado a la
 presente, el mismo que declara que su nombramiento
 no ha sido modificado ni revocado y que continúa en
 el ejercicio del cargo; mayor de edad, capaz para
 obligarse y contratar, con domicilio y residencia en
 esta ciudad; a quien de conocer doy fe, por haberme
 presentado sus documentos de identificación; y,
 procediendo con amplia y entera libertad y bien
 instruido de la naturaleza y resultados de esta
 escritura pública de PODER ESPECIAL, para su
 otorgamiento me presentó la Minuta siguiente:

1 "S E Ñ O R N O T A R I O: En el Registro de
2 escrituras públicas a su cargo, sírvase hacer constar
3 el siguiente Poder Especial, que otorga el señor
4 Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, en
5 su calidad de Presidente Ejecutivo y como tal en
6 ejercicio de la Representación legal, judicial y
7 extrajudicial del Banco del Pacífico S. A., a favor de
8 la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, el
9 mismo que se otorga de acuerdo a las siguientes
10 cláusulas y declaraciones: P R I M E R A:
11 COMPARECIENTE: Comparece el señor Ingeniero
12 León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, en su
13 calidad de Presidente Ejecutivo ejerciendo la
14 Representación legal, judicial y extrajudicial del
15 Banco del y Banco del Pacífico S.A. , a efectos de
16 otorgar, como en efecto otorga, Poder Especial a
17 favor de la señora Licenciada Jennifer Baldwin
18 Molina, portadora de la cédula de identidad Número
19 uno tres cero siete cuatro cinco uno nueve cinco
20 tres. para los efectos que más adelante se
21 establecen: S E G U N D A: ANTECEDENTES: a) El
22 Banco del Pacífico S.A. se constituyó mediante
23 escritura pública celebrada el diecisiete de
24 noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el
25 Notario Segundo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge
26 Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del
27 cantón Guayaquil, el diecinueve de enero de mil
28 novecientos setenta y dos. El capital autorizado del



Pablo L. Condo M.
 ABOGADO M.Sc.
 NOTARIO 5to.
 Guayaquil

-2-



1 Banco del Pacifico S.A., asciende a la suma de
 2 TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE DOLARES
 3 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
 4 (USD\$340'000,000.00) conforme consta de
 5 Escritura Pública otorgada el dos de septiembre
 6 dos mil diez ante el Notaria Sexta del cantón
 7 Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del
 8 cantón Guayaquil, el diecinueve de octubre de dos
 9 mil diez. Su capital suscrito y pagado asciende a la
 10 suma de TRESCIENTOS MILLONES QUINIENTOS MIL
 11 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
 12 (USD\$ 300'500,000.00). tal como consta de la
 13 Escritura Pública de Protocolización autorizada por
 14 la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el veintiséis
 15 de agosto de dos mil trece, e inscrita en el Registro
 16 Mercantil del cantón Guayaquil, el veintinueve de
 17 agosto de dos mil trece. El Estatuto Social actual del
 18 Banco del Pacifico S.A., consta en la Codificación
 19 otorgada mediante escritura pública autorizada por
 20 la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el veintidós
 21 de noviembre de dos mil diez, inscrita en el Registro
 22 Mercantil del cantón el ocho de diciembre de dos mil
 23 diez.- b) Es intención del Poderdante, otorgar a favor
 24 de la Apoderada, un Poder Especial, que le permita
 25 cumplir a cabalidad las funciones a él
 26 encomendadas, y que no se vea afectado ni limitado
 27 en sus actuaciones las mismas que se circunscriben
 28 a los términos expresados en el presente poder.- c)

1 Con los antecedentes expuestos, el Banco del
2 Pacífico S.A., a través de su Presidente Ejecutivo, y
3 Representante Legal, Judicial y Extrajudicial del
4 Banco del Pacífico S.A., señora ero León Efraín
5 Dostoievsky Vieira Herrera, quien actúa en base a lo
6 establecido en el Estatuto Social del Banco, procede
7 a otorgar Poder Especial a favor del señora
8 Licenciada Jennifer Baldwin Molina el mismo que se
9 otorga en base a los términos y condiciones que más
10 adelante se estipulan.- T E R C E R A: OBJETO DEL
11 PODER ESPECIAL.- El señor Ingeniero León Efraín
12 Dostoievsky Vieira Herrera, en su calidad de
13 Presidente Ejecutivo; y como tal en pleno ejercicio
14 de la Representación legal, judicial y extrajudicial
15 del Banco del Pacífico S. A., comparece con el
16 propósito de otorgar, como en efecto otorga, PODER
17 ESPECIAL pero amplio y suficiente como en derecho
18 se requiere a favor de la señora Licenciada Jennifer
19 Baldwin Molina, para que a nombre y representación
20 del Banco del Pacífico S.A., intervenga en todos los
21 actos y contratos relacionados al giro ordinario del
22 negocio, circunscribiendo sus actuaciones, en todo
23 momento, a las limitaciones establecidas en el
24 Presente Poder, y a las que de manera expresa
25 establezcan las normas y políticas Institucionales,
26 respecto de, y sin que se considere una enumeración
27 taxativa, los siguientes actos: a) Cheques, cheques
28 certificados, cheques de gerencia, cédulas



Pablo L. Condo M.
ABOGADO M.Sc.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

-3-



1 hipotecarias, así como endosar y cancelar pagaré
2 letras de cambio y en general documentos
3 representativos de obligaciones, una vez verificado
4 su cumplimiento.- b) Contratos relacionados a la
5 operativa del negocio, como: contratos de cuenta
6 corriente, cuentas de ahorros, uso de casilleros de
7 seguridad, uso de casilleros de correspondencia, de
8 transporte de valores con clientes, de
9 estacionamiento, de servicios con o sin banca
10 remota, como: audiomático, bancomático,
11 intermático, movilmático, puntomático, de servicios
12 de cobro, recaudación y pago OCP, cobro de
13 pensiones, y todos aquellos que bajo cualquier
14 denominación correspondan a la operativa y giro
15 normal del negocio bancario.- c) Suscribir contratos
16 y/o formularios o solicitudes para emisión de Cartas
17 de Garantía Bancarias, Cartas de Crédito, Contratos
18 de Arrendamiento Mercantil, Cartas o escrituras de
19 compraventa derivadas del ejercicio de la opción de
20 compra en los contratos de arrendamiento mercantil,
21 Contratos de factoring, contratos de negociación en
22 el mercado de futuros, Contratos de Compra venta
23 con reserva de dominio, y sus respectivas
24 cancelaciones, Contratos de aceptaciones bancarias:
25 Contratos de Mutuo, Contratos de Reprogramación
26 de pasivos, Novación de obligaciones, Contratos con
27 la Corporación Financiera Nacional para la
28 implementación eficaz de Líneas de Crédito

1 Multisectorial o de Redescuento, Contratos de
2 constitución de garantías reales a favor del Banco,
3 como Contratos de Prenda, Hipotecas, Fideicomisos,
4 así como sus respectivas cancelaciones, Contratos
5 de Daciones en Pago.- Ceder y/o endosar y/o
6 transferir a favor de terceros, certificados de pasivos
7 o depósitos reprogramados y/o CDR's, y/o
8 certificados financieros y/o depósitos a plazo y/o
9 avales, de propiedad del Banco del Pacífico, cesiones
10 de cartera o activos en general, cuya venta o
11 negociación haya sido debidamente aprobada por los
12 niveles correspondientes, y en términos generales
13 suscribir los documentos correspondientes a efectos
14 de perfeccionar las transferencias, endosos y
15 cesiones de los títulos valores antes señalados.- d)
16 Realizar ante cualquier entidad del Sistema
17 Financiero Nacional, gestiones de efectivización,
18 cancelación y cobro de Garantías Bancarias y /o
19 cualquier otro instrumento financiero, que conlleve
20 o comprenda el cobro o realización de tales
21 instrumentos, en beneficio y a favor del Banco.- e)
22 En términos generales la apoderada se encuentra a
23 suscribir todo tipo de actos, contratos y
24 documentos, que correspondan al giro ordinario de
25 la actividad bancaria y financiera, y que de manera
26 especial se circunscriba a las operaciones y
27 atribuciones establecidas a las Instituciones del
28 Sistema Financiero en la Ley General de



Pablo L. Condo M.
 ABOGADO-M.Sc.
 NOTARIO 5to.
 Guayaquil

-4-



1 Instituciones del Sistema Financiero, de manera
 2 no pueda alegarse falta o insuficiencia de Poder para
 3 la realización de tales actos. Se deja claramente
 4 establecido que el presente Poder Especial
 5 circunscribe las actuaciones de la Apoderada
 6 Especial, a las operaciones y actividades de la
 7 Oficina Sucursal Manta del Banco del Pacífico S.A. y
 8 sus agencias, en virtud de las funciones que
 9 desarrolla la apoderada en dicha localidad.-
 10 C U A R T A: VIGENCIA DEL PODER.- El presente
 11 Poder Especial se otorga en consideración a la
 12 función que desempeña la señora Licenciada
 13 Jennifer Baldwin Molina en el Banco del Pacífico S.
 14 A., de manera tal que el mero hecho de la separación
 15 por renuncia o cualquier otra causal, de sus
 16 funciones como empleada o funcionaria del Banco
 17 del Pacífico S.A., conlleva la renuncia y revocatoria
 18 tácita del mandato que por este instrumento se le
 19 confiere, bajo la responsabilidad establecida en el
 20 Artículo dos mil setenta y uno del Código Civil.-
 21 Q U I N T A: DECLARACION.- El señor Ingeniero
 22 León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera por los
 23 derechos que representa del Banco del Pacífico S. A.,
 24 declara que con la expedición del presente Poder
 25 Especial, quedan sin efecto el o los anteriores que a
 26 favor de la Apoderada se hubieren otorgado. Sírvase
 27 usted señor Notario, agregar las demás cláusulas de
 28 estilo para la validez de este instrumento.(firmado)

1 Abogado CONSUELO HENRIQUEZ JAIME DE POLIT,
2 CONSUELO HENRIQUEZ JAIME DE POLIT, Registro
3 Número seis mil setecientos veintiseis-Colegio de
4 Abogados del Guayas".- (Hasta aquí la Minuta).- ES
5 COPIA.- Por tanto, el señor otorgante, se ratificó en
6 el contenido de la Minuta inserta; y, habiéndole
7 leído yo, el Notario, esta escritura, en alta voz, de
8 principio a fin, al otorgante, éste la aprobó y firmó
9 en unidad de acto y conmigo, de todo lo cual doy fe.-
10

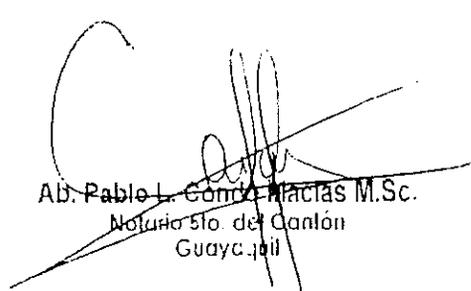
11 
12 
13

14 LEÓN EFRAÍN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, PRESIDENTE
15 EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL
16 Y EXTRAJUDICIAL DEL BANCO DEL PACIFICO S. A.-

17 C.C: # 0907987424.

18 C.V: # 047-0102.-

19 R.U.C # 0990005737001.-
20
21
22

23 
24
25 Ab. Pablo L. González Macías M.Sc.
26 Notario Sto. del Cantón
27 Guayaquil
28 



BANCO DEL PACÍFICO
 Más Banco Banco para ti



Guayaquil, 12 de Julio de 2013

Señor Ingeniero
EFRAIN VIERA HERRERA
 Ciudad.

De mis consideraciones:

Me es grato comunicar a Usted, que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del **BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, en sesión celebrada el día 26 de Junio de 2013, Resolvió elegirlo **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la institución, por el periodo estatutario de 5 años, con todas las deberes, facultades y atribuciones constantes en la ley y en el Estatuto Social.

Como **PRESIDENTE EJECUTIVO** ejercerá usted por sí solo la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del Pacífico S.A. de conformidad con lo dispuesto en el artículo trigésimo quinto del Estatuto Social.

El Banco del Pacífico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de Noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Graa, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de Enero de mil novecientos setenta y dos. El Capital Autorizado del Banco del Pacífico S.A. asciende a la suma de USD. 340'000.000, conforme consta de la Escritura Pública otorgada el dos de septiembre de dos mil diez ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de Octubre de dos mil diez. Su capital suscrito y pagado asciende a la suma de USD. 257'331.142, tal como consta de la Escritura Pública de Protocolización autorizada por la Notaria Sexta del cantón Guayaquil el 19 de Diciembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 20 de Diciembre de 2012. El Estatuto Social actual del Banco del Pacífico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el veintidós de noviembre de dos mil diez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el ocho de Diciembre de dos mil diez.

Atentamente,

Adriana Guerrero de Kochu

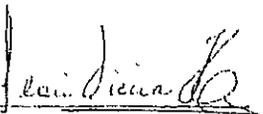
Dr. Adriana Guerrero de Kochu
 Secretaria de la Junta General
 Universal Extraordinaria de Accionistas



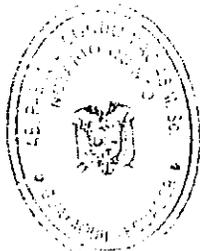
[Handwritten signature and scribbles]

Acepto el cargo de PRESIDENTE EJECUTIVO del Banco del Pacifico S.A., en los términos que me ha sido otorgado.

Guayaquil, 12 de Julio de 2013



Ing. Efraín Vieira Herrera,
Nacionalidad: ecuatoriana
Cedula de Ciudadanía: 0907007424
Domicilio: P. Ycaza No. 200 y Pedro Carbo, piso 11





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0900005737001
RAZON SOCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.
NOMBRE COMERCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: VIEIRA HERRERA LEON EFRAIM DOSTOIEVSKY
CONTACTO: BANCHON MUÑOZ WALTER FERNANDO

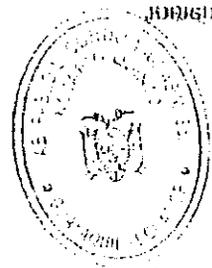
REG. INICIO ACTIVIDADES: 10/01/1972 **REG. CONSTITUCION:** 10/01/1972
REG. INSCRIPCION: 31/10/1981 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 16/09/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
 ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL
DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincias: GUAYAS (Cantón: GUAYAGUIL, Parroquia: SANJOSE (CONSEJERIA) Calle: FRANCISCO DE PAIS A IGUAZU
 Número: 209, Intersección: PICHINCHA Referencia ubicación: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Teléfono
 Trabajo: 042566010 Teléfono Trabajo: 042563744 Email: wsmunoz@pacifico.com.ec
DOMICILIO ESPECIAL:

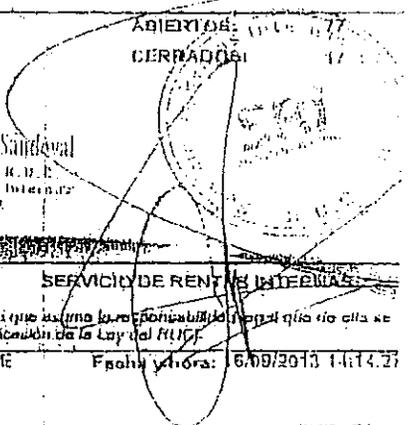
- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
 - ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
 - ANEXO RELACION DE DEPENDENCIA
 - ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONOMICAS FINANCIERAS
 - ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
 - DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 - DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
 - DECLARACION MENSUAL DE IVA
 - IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 01/001/001 **ABIERTO:** 17/09/13
JURISDICCION: REGIMEN LITURAL SUR GUAYAS **CERRADO:** 17/09/13



León Vieira

Fabrizio A. Muñoz Santolalla
 DELEGADO DEL RUC
 Secretario de Asesoría Intermediaria
 Civil del Sur



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE **SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**
Declaro que los datos reportados en esta declaración son verídicos y completos, por lo que asumo la responsabilidad por el que no esta se devienen (Art. 97 Código Orgánico de la Función Pública, Ley del RUC y Art. 6 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC)
Uso: FMNS **Fecha de emisión:** GUAYAGUILAV, 0 DE **Fecha y hora:** 16/09/2013 14:14:27



SRI

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 32233
FECHA DE REPERTORIO: 15/07/2016
HORA DE REPERTORIO: 12:44

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (B) ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha quince de julio del dos mil trece, quedo inscrito el presente Nominamiento de Presidente, Ejecutivo, de la Compañía BANCO DEL PACIFICO S.A., a favor de DURAIN VILIRA HERERA, de fojas 94.485 a 94.487, Registro Mercantil número 13.566.

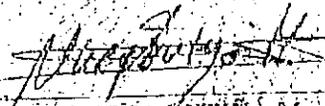
origen: 32233

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



AB. NURIA RUTINA M.
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL (B)

Guayaquil, 16 de julio de 2016.

avisado por: A

De conformidad con el numeral 16 del Art. 27 de la Ley Notarial 3, se inscriben en este registro las originales que se me exhibieron, en su caso, en las fotocopias que.

Guayaquil, - 2 JULI 2016



Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

NA 0009337





REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 0907987424

Nombres del ciudadano: VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN DOSTOIEVSKY

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

Fecha de nacimiento: 6 DE MAYO DE 1964

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MASCULINO

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LUNA PEÑAFIEL JOHANNA ALEXANDRA

Fecha de Matrimonio: 1 DE MARZO DE 2009

Nombres del padre: VIEIRA VILLAFUERTE LEON RAFAEL NICOLAS

Nombres de la madre: HERRERA CAÑAR ZOILA SUSANA SERAFIA

Fecha de expedición: 28 DE SEPTIEMBRE DE 2015



Información certificada a la fecha: 2 DE JUNIO DE 2016

Emissor: PABLO LEONIDAS CONDO MACIAS - GUAYAS-GUAYAQUIL NT 5 - GUAYAS - GUAYAQUIL

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.06.02 18:11:30 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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



946359



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



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0990005737001
RAZON SOCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.



ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ** **REC. INICIO ACT.:** 1970/1/1/73
NOMBRE COMERCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A. OFICINA MATRIZ **REC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONOMICAS: **REC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL, Parroquia: CAJIDO (CONCEPCION) Calle: FRANCISCO DE PAJULA ICAZA Número: 2
 Intersección: PISO INGENIA Referencia: DETRAS DEL BAÑO CENTRAL DEL CUADOR Teléfono Trabajo: 042566010 Teléfono
 Trabajo: 042563244 Email: wbonchon@pacifico.fin.ec

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **REC. INICIO ACT.:** 01/01/1980
NOMBRE COMERCIAL: AGENCIA AMAZONAS **REC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONOMICAS: **REC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO, Parroquia: SANTA BRISCA Calle: AVENIDA AMAZONAS Número: 729 Intersección:
 VEINTIMILLA Teléfono Domicilio: 2520202, Teléfono Domicilio: 2520305 Fax: 2520304

No. ESTABLECIMIENTO: 003 **ESTADO:** ABIERTO **LOCAL COMERCIAL** **REC. INICIO ACT.:** 01/01/1980
NOMBRE COMERCIAL: SUCURSAL AMBATO **REC. CIERRE:**
ACTIVIDADES ECONOMICAS: **REC. REINICIO:**
ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: TUNGURAHUA Cantón: AMBATO Parroquia: SAN FRANCISCO Calle: AVENIDA CEVALLOS Número: 02-119
 Intersección: UNIDAD NACIONAL Referencia: JUNTA A AMBATOR Y DIAGONAL AL SUR DE LA 1A Calle Teléfono Trabajo: 032122000
 Email: wbonchon@pacifico.fin.ec

[Handwritten signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Declaro que los datos contenidos en este documento son ciertos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad de su veracidad de acuerdo a lo establecido en el Art. 97 del Código Tributario y de la Ley del RUC y de su Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC.
Usuario: FINANCIAS **Lugar de emisión:** GUAYAQUIL, O DE **Fecha y hora:** 14/01/2013 11:16:21

Página 2 de 33

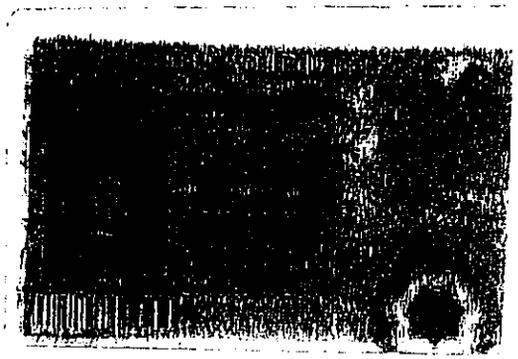
COY FE: De conformidad con el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial reformada por el Dec. Sup. No. 246 del 31 de Mayo de 1978, publicada en el O.R.C. No. 16 de Abril 12 de 1978, por las *203/13* Foliosco.

[Handwritten signature]





OK



CONFIRMO DE CUMPLIMIENTO con el artículo 51 del Art. 18 de la Ley Notarial en los casos precedentes es igual a la original que se me exhibió, quedando en mi archivo tal como es.

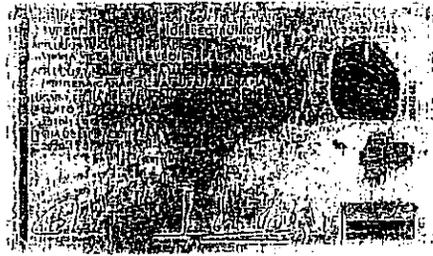
Guayaquil,

11 de Julio



OK

[Signature]
Ab. Pablo L. Contreras M.Sc.
Notario Séptimo del Cantón
Guayaquil



Q17 ORGANIZACIÓN DE VOTACIÓN
 DESCRIPCIÓN SECCIONAL 23 FEB 2014
 017-0102 090787424
 NUMERO DE CANTON 0102 CANTON
VIEJA FERREÑEON ERAIN
 DISEÑO DE VOTACIÓN

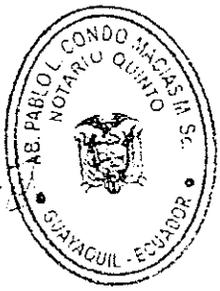
CUANTAS FRONTERAS 0
 EN LA BARRIO 0
 CANTON 0

[Handwritten signature and date: 23 FEB 2014]

CUIDADANA (O):

Este documento acredita que usted
 sufragó en las Elecciones Seccionales
 23 de Febrero de 2014

**ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
 LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS**



DOY FE De conformidad con el numeral 5to. del Art. 18 de
 la Ley Notarial la fotocopia precedentes es igual a la
 originales que se me exhiben, quedando en mi archivo
 fotocopia igual.

Guayaquil,

23 JUN 2014



Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
 Notario 516 del Cantón
 Guayaquil

[Large handwritten signature]



gó ante mí, en fe de ello confiero esta CUARTA COPIA
 CERTIFICADA, que sello y firmo en diez fojas útiles incluida
 la presente y que corresponde a la escritura de PODER
 ESPECIAL: QUE OTORGA EL BANCO PACÍFICO S.A., A FAVOR
 DE LA SEÑORA DOÑA JENNIFER BALDWIN MOLINA.-
 Guayaquil, dos de junio del dos mil dieciséis.-



[Handwritten signature]
 Ab. Pablo L. Condo Macías M.Sc.
 Notario 5to. del Cantón
 Guayaquil



La presente compulsas es igual a la copia
 que me fue Presentada y Devuelta dejando Copia en
 mi Archivo. Facultad Art. 18 de la Ley Notarial. DOY FE:
 Manta; 12 DIC del 2016

[Handwritten signature]
 Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem
 NOTARIO PÚBLICO SÉPTIMO
 DEL CANTÓN MANTA

