



Factura: 002-002-000026138



20161308004P03775

*C-42635-
3262848001-
45116470.*

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P03775					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		5 DE OCTUBRE DEL 2016, (9:47)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GONZALEZ ODREMAN RUTH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	134785037	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SOLORZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0924447675	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: URBANIZACION SANTA MARIA, LOTE DOS, MZ F, CANTON MANTA							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		51165.00					

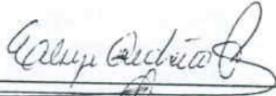
NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P03775					
---------------	--	-------------------	--	--	--	--	--

ACTO O CONTRATO:							
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		5 DE OCTUBRE DEL 2016, (9:47)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO
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:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) ELSYE HAUDRÉY CEDEÑO MENENDEZ
 NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



NUMERO DE ESCRITURA

20161308004P03775

PRIMERA PARTE: ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

OTORGA: LA SEÑORITA RUTH GONZÁLEZ ODREMAN

A FAVOR DE: LA SEÑORITA NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA.

SEGUNDA PARTE: ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN

VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:

OTORGA: LA SEÑORITA NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA

A FAVOR: DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.-

CUANTÍAS: \$ 51.164,70 & INDETERMINADA

DI: 4 COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles cinco de octubre del año dos mil dieciséis, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, por una parte, la señorita RUTH GONZÁLEZ ODREMAN en calidad de "VENDEDORA", por otra parte la señorita NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA, en calidad de "COMPRADORA Y PARTE DEUDORA"; y, por último, la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA, tal como lo justifica con el documento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante se denominará como "ACREEDOR HIPOTECARIO Y/O BANCO", Las comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, a excepción de la vendedora quien es de nacionalidad venezolana, mayores de edad, de cuarenta y seis, veintiséis y cuarenta y un años respectivamente, de estado civil ^{casada} solteras y casada, de ocupación empleadas privadas e Ingeniera Comercial respectivamente, domiciliadas en esta ciudad de Manta, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi agrego a esta escritura como documento habilitante. Advertidas

1

Elyse
Abg. Elyse Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



las comparecientes por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa; y, Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar, la misma que se haya establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE: COMPRA-VENTA: PRIMERA COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la señorita RUTH GONZÁLEZ ODREMAN, a quien en adelante se le denominará simplemente LA PARTE VENDEDORA; y, por otra parte la señorita NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA, parte a la cual en adelante se le denominará simplemente como LA PARTE COMPRADORA. Las comparecientes son de nacionalidad venezolana y ecuatoriana respectivamente, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Manta, de estado civil solteras, hábiles para contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Un cuerpo de terreno que está ubicado en el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación, de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con una superficie de 23.103,28 metros-cuadrados, lote de terreno que fue adquirido mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto de esta ciudad de Manta con fecha once de Octubre del Dos Mil Diez, e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha treinta de octubre del año dos mil diez. b) Con fecha 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

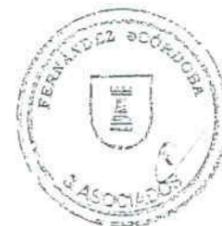


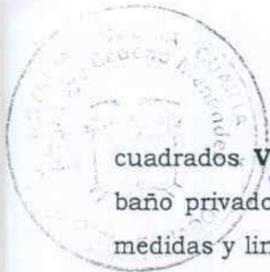
María. d) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Primero del Cantón Manta el 02 de abril del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha 03 de mayo del 2012, se encuentran protocolizado el Acta de entrega de áreas Verdes y Áreas de Garantías de la 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 URBANIZACIÓN DENOMINADA SANTA MARÍA. 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 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

Elsye
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



9 de septiembre del 2013, se celebró la compraventa de Derechos de Copropiedad sobre LA URBANIZACIÓN DENOMINADA SANTA MARÍA. Otorgada por los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y la señora Lesbia Evangelista Cañarte Espinoza a favor del señor Simón Elías Sleiman Kheir. g) Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Cuarto del Cantón Manta el 06 de octubre del 2014, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha 14 de noviembre del 2014, se celebró la compraventa de los siguientes bienes inmuebles: Lote No 12 Viviendas 23 B y 24 B; Lote No 02 Viviendas 03 B y 04 B; lote No 01 Viviendas 01-F, 02 F y 03 F; Lote No 11 Viviendas 21 B y 22 B; Lote No 02 Viviendas 04 F y 05 F; Lote No 04 Viviendas 07 B y 08 B; Lote No 11 Viviendas 21 E y 22 E de LA URBANIZACIÓN DENOMINADA SANTA MARÍA. Otorgada por los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes señora Lesbia Evangelista Cañarte Espinoza y señor Simón Elías Sleiman Kheir a favor de Ruth González Odreman. h) La señorita Ruth González Odreman, es absoluta propietaria del Lote de terreno y construcción, ubicado en la Urbanización Santa María, del cantón Manta, provincia de Manabí, signado con el número dos, vivienda 04-F y 05-F. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, la VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de la COMPRADORA, Lote de terreno y construcción, ubicado en la Urbanización Santa María, del cantón Manta, provincia de Manabí, signado con el número dos, vivienda 04-F y 05-F. **VIVIENDA 04-F DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA:** Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA 04-F: 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 03-F en 6,45 metros; **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur - Este hacia el oeste en 4,96 metros desde este punto gira hacia el norte en 1,03 metros luego gira hacia el Oeste en 2,14 metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda; **POR EL ESTE:** Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,28 metros; y, **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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. **ÁREA TOTAL:** 42,41 metros





cuadrados **VIVIENDA 04-F: 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 planta alta de la misma vivienda; **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la misma vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con planta alta de la vivienda 03-F en 6,45 metros; **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 5,96 metros; desde este punto gira hacia el Norte en 1,03 metros, luego gira hacia el Oeste en 2,14 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 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; y, **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor - Oeste hacia el Sur en 2,85 metros; desde este punto gira hacia el oeste 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. **ÁREA TOTAL:** 49,59 metros cuadrados. **VIVIENDA 04-F 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 3,05 metros y lindera con patio general de la vivienda 03-F; desde este punto gira hacia el sur en 2,85 metros; luego gira hacia el oeste 0,65 metros; desde este punto gira hacia el sur en 2,40 metros desde este punto gira hacia el este en 2,14 metros; luego gira hacia el Sur en 1,03 metros; desde este punto gira hacia el Este en 4,96 metros luego gira hacia el norte en 6,28 metros y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el este en 3,00 metros; y lindera con patio general de la vivienda 03-F. **POR EL SUR:** Lindera con patio general de la vivienda 05-F en 12,50 metros; **POR EL ESTE:** Lindera Cerramiento de la Urbanización en 8,00 metros; **POR EL OESTE:** Lindera con calle Uno en 8,00 metros. **ÁREA TOTAL:** 57,59 metros cuadrados; **ÁREA NETA INDIVIDUAL:** 149,59 metros; **SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO:** 100,00 metros; **ÁREA CONSTRUIDA:** 92,00 metros; **ALÍCUOTA:** 0,5000%; **ALÍCUOTA% PB+PA:** 0,3075; **ÁREA COMÚN PLANTA BAJA:** metros cuadrados 0,00 **ÁREA DE TERRENO:** 100,00 metros cuadrados; **ÁREA TOTAL:** 149,59 metros cuadrados.-
CUARTA: PRECIO.- El precio total del inmueble descrito, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de \$ 2000

Elsye
Abg. Elsy Cedeno Mendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



51.164,70 (CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 70/100), justo precio que la PARTE COMPRADORA, paga a la PARTE VENDEDORA de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la PARTE VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA: TRANSFERENCIA.**- La PARTE VENDEDORA declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa.- **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.**- La PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACIÓN.**- La PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE VENDEDORA 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 juicios.- La PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.**- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de la PARTE VENDEDORA.- **DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN.**- La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón.- **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.**- Las contratantes aceptan y se ratifican en el





contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta o el domicilio que elija el acreedor, lo cual las partes de manera expresa así lo aceptan, para toda acción a que dé lugar el presente instrumento y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante.- **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco Pichincha C.A. legalmente representado por la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en su calidad de GERENTE, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) La señorita **NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA**, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrán denominar "PARTE DEUDORA HIPOTECARIA".- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, esto la señorita **NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA**, es la propietaria del inmueble consistente en un lote de terreno y construcción, ubicado en la Urbanización Santa María, del cantón Manta, provincia de Manabí, signado con el número dos, vivienda 04-F. Con la clave catastral 3-26-28-48-001.- Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por escritura de compraventa, que a su favor hiciera la señorita **RUTH GONZÁLEZ ODREMAN**, según se desprende en la primera parte de este instrumento.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según los títulos de dominio, son los siguientes: **VIVIENDA 04-F DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA:** Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: **VIVIENDA 04-F: 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 03-F en 6,45 metros; **POR EL SUR:** Partiendo

Elyse Cedeno Mendez
Alg. Elyse Cedeno Mendez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



del vértice Sur - Este hacia el oeste en 4,96 metros desde este punto gira hacia el norte en 1,03 metros luego gira hacia el Oeste en 2,14 metros y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda; **POR EL ESTE:** Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,28 metros; y, **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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. **ÁREA TOTAL:** 42,41 metros cuadrados **VIVIENDA 04-F: 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 planta alta de la misma vivienda; **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la misma vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con planta alta de la vivienda 03-F en 6,45 metros; **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 5,96 metros; desde este punto gira hacia el Norte en 1,03 metros, luego gira hacia el Oeste en 2,14 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 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; y, **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice Nor - Oeste hacia el Sur en 2,85 metros; desde este punto gira hacia el oeste 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. **ÁREA TOTAL:** 49,59 metros cuadrados. **VIVIENDA 04-F 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 3,05 metros y lindera con patio general de la vivienda 03-F; desde este punto gira hacia el sur en 2,85 metros; luego gira hacia el oeste 0,65 metros; desde este punto gira hacia el sur en 2,40 metros desde este punto gira hacia el este en 2,14 metros; luego gira hacia el Sur en 1,03 metros; desde este punto gira hacia el Este en 4,96 metros luego gira hacia el norte en 6,28 metros y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el este en 3,00 metros; y lindera con patio general de la vivienda 03-F. **POR EL SUR:** Lindera con patio general de la vivienda 05-F en 12,50 metros; **POR EL ESTE:** Lindera Cerramiento de la Urbanización en 8,00 metros; **POR EL OESTE:** Lindera con calle



Uno en 8,00 metros. **ÁREA TOTAL:** 57,59 metros cuadrados; **ÁREA NETA INDIVIDUAL:** 149,59 metros; **SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO:** 100,00 metros; **ÁREA CONSTRUIDA:** 92,00 metros; **ALÍCUOTA:** 0,5000%; **ALÍCUOTA% PB+PA:** 0,3075; **ÁREA COMÚN PLANTA BAJA:** metros cuadrados 0,00 **ÁREA DE TERRENO:** 100,00 metros cuadrados; **ÁREA TOTAL:** 149,59 metros cuadrados. Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extiende a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más.

TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes.

CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos

Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Mianta - Ecuador



quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, esto es la señorita NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA, en forma individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el ACREEDOR HIPOTECARIO por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para con el ACREEDOR HIPOTECARIO, directa o indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y el ACREEDOR HIPOTECARIO, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el ACREEDOR HIPOTECARIO a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al ACREEDOR HIPOTECARIO, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.- b) La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los



correspondientes documentos, posibilitará a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el ACREEDOR HIPOTECARIO conceder o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO:** El ACREEDOR HIPOTECARIO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del ACREEDOR HIPOTECARIO, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA con terceros; c) Si PARTE DEUDORA HIPOTECARIA no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o perdido y/o destruido el(los) bien(es) gravado(s); o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaren de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA no constituya otras garantías a satisfacción del ACREEDOR HIPOTECARIO; d) Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o en caso de que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus trabajadores, o si el patrimonio de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA sufiere un detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por este medio se constituye a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; e) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren embargados,

Quiete
Abg. Elsy Celedón Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Mantá - Ecuador



prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA que presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA; y, l) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en literales precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido. La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el BANCO deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES:** Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, declara y deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún

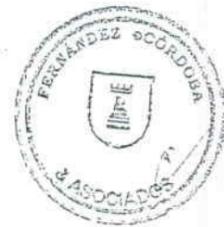


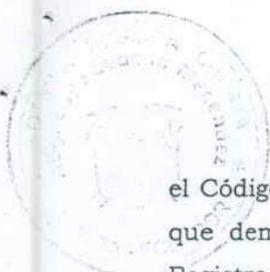
otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. Dos) Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al ACREEDOR HIPOTECARIO, por cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente contrato por su naturaleza es indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE SEGURO:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones con el ACREEDOR HIPOTECARIO. Dicho seguro deberá gozar de la conformidad del ACREEDOR HIPOTECARIO, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del ACREEDOR HIPOTECARIO y en caso de siniestro, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el ACREEDOR HIPOTECARIO por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.- **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido

Elisbe
Abg. Elisbe Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



anteriormente, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, primera hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el ACREEDOR HIPOTECARIO declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA expresamente autoriza al ACREEDOR HIPOTECARIO, para que, por intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA los gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en





el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO, y al proceso ejecutivo. **DÉCIMA SÉPTIMA.-DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Yo, **NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA**, con cedula de ciudadanía número cero nueve dos cuatro cuatro cuatro siete seis siete guión cinco, solicitante del Crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política de 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 70.000,00 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890,00, declaro bajo juramento que la vivienda que pretendo adquirir o construir con el crédito que se me otorgue, es la única, ya que actualmente NO somos propietarios de otra vivienda. Autorizamos a la institución financiera otorgante del crédito, así como a las autoridades para que soliciten y verifiquen esta información. Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por el Doctor RICARDO FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA CARVAJAL, matricula número: Trece - Dos mil dos - Cuarenta y siete. Foro de Abogados de Manabí.- Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue por mí, la Notaria a las comparecientes 

Quere
 Abg. Elyse Cedeño Menéndez
 Notaria Pública Cuarta
 Manabí - Ecuador



aquellos se ratifica en la aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo lo cual DOY FE. *ef*



MARICELA DOLORES VERA CRESPO
BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA
GERENTE
C.C. No.-



RUTH GONZÁLEZ ODREMAN
PAS. 134785037



NATALY MARÍA SOLÓRZANO ECHEVERRÍA
C.C.No.- 0924447675



Elsye Cedeno Menendez
ABG. ELSYE CEDENO MENÉNDEZ
NOTARIA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

tes 16





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipalidad del Cantón Manabí
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0482686

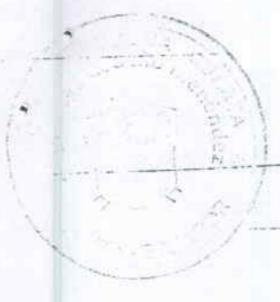


5/5/2016 3.08

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALLIO COMERCIAL	DIRECCIÓN	ANO	CONTROL	TITULO N°
3-25-28-48-001	100,00	\$ 51.164,70	URB SANTA MARIA MZF LT 02 VIV 04 F (PB+PATIO +PA)	2016	240956	482686
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			C.C. / R.U.C.			
GONZALEZ ODREMAN RUTH			047401192			

5/5/2016 12:00 RODRIGUEZ SANCHEZ JULIANA MARIA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CONCEPTO	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial				
IMPUESTO PREDIAL		\$ 20,47	(\$ 0,01)	\$ 19,66
Interes por Mora				
MEJORAS 2011		\$ 4,83	(\$ 1,21)	\$ 3,62
MEJORAS 2012		\$ 4,95	(\$ 1,24)	\$ 3,71
MEJORAS 2013		\$ 7,60	(\$ 1,80)	\$ 5,70
MEJORAS 2014		\$ 8,03	(\$ 2,01)	\$ 6,02
MEJORAS 2015		\$ 0,06	(\$ 0,02)	\$ 0,04
MEJORAS HASTA 2010		\$ 16,41	(\$ 4,10)	\$ 12,31
TASA DE SEGURIDAD		\$ 12,79		\$ 12,79
TOTAL A PAGAR				\$ 64,05
VALOR PAGADO				\$ 64,05
SALDO				\$ 0,00



E. Cedeño
Elyse Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTUA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

COMPROBANTE DE PAGO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0474031920001
DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :
NOMBRES : GONZALEZ ODREMAN RUTH
RAZÓN SOCIAL: URB, STA. MARIA MZ. F LT. 01 VIV.
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVILA PREDIO:
DIRECCION PREDIO:

RECIBI 4446941 PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 09/09/2016 13:18:11
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCION	VALOR
		VA13100

TOTAL A PAGAR
VALIDO HASTA: jueves, 08 de diciembre de 2016
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

3.00

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



9/19/2016 10:31

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO		3-26-26-48-001	100,00	51164,70	225308	511731
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
047401192	GONZALEZ ODREMAN RUTH	URB. SANTA MARIA MZ-F LT 02 VIV.04-F (PB+PATIO+PA)	Impuesto principal		511,65	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		153,49	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		665,14	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		665,14	
0924447675	SOLORIZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA	S/N	SALDO		0,00	

EMISION: 9/19/2016 10:31 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANTÓN MANTA
SECRETARÍA DE GESTIÓN
CARRERA 10 y Calle 9
MANTA - ECUADOR

BanEcuador B.P.
04/10/2016 03:44:29 - 08:00
CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 570975771
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: mllopez
INSTITUCION DEPOSITANTE: NATALY SOLORIZANO
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 5.00
Comision Efectivo: 0.54
IVA: 0.06
TOTAL: 5.60
SUJETO A VERIFICACION



Elsye Cedeno Menendez
Elsye Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 080519

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ayer se realizó el pago de la cuota de la CERTIFICADA. Que del Isaje el Catastro de Predio URBANO
en el que se encuentra registrado el predio que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
que pertenece a RUTH GONZALEZ ODREMAN
Ubicada URB. SANTA MARIA MZ- F LT 02 VIV. 04 F (PB + PATIO +PA)
del AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$51164.70 CINCUENTA Y UN MIL CIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 70/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE – HIPOTECARIO
COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE EL AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL
N/F

08 DE SEPTIEMBRE DEL 2016

Maria

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 135563

Nº 135563

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 42635

Fecha: 8 de septiembre 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: 3-26-28-48-001

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ-F LT 02 VIV.04-F (PB+PATIO+PA)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 149,59 M2

Área Terreno: 100,0000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
047401192	RUTH GONZALEZ ODREMAN

Handwritten calculations: 511,67, 1.53,149, 511,67

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1800,00

CONSTRUCCIÓN: 49364,70

51164,70

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) ✓

Handwritten signature: G. Acee, A.C. Elsy Cedeño Menéndez, Notaría Pública Cuarta, Manta - Ecuador

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO OSORIO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 109521



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 _____

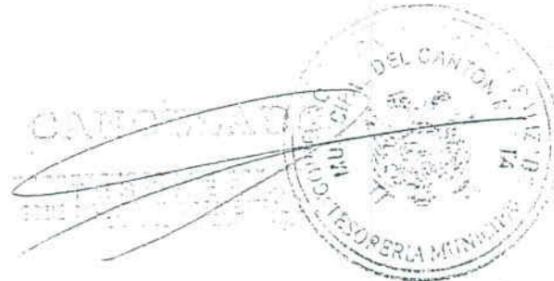
GONZALEZ ODREMAN RUTH

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

Manta, 08 de septiembre de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
3262848001 URB. SANTA MARIA MZ-F LT 02 VIV.04-F (PB+PATIO+PA)

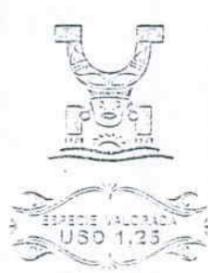
Manta, ocho de septiembre del dos mil dieciséis





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



REGULACIÓN URBANA
(LÍNEA DE FABRICA)

FECHA DE INFORME: 6278-517
FECHA DE INFORME: 08/09/2016

NO 055591

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:
PROPIETARIO: GONZALEZ OIDREMAN RUTH
UBICACIÓN: SANTA MARIA N Z-F LOTE 02
C. CATASTRAL: 3262848001
PARROQUIA: MANTA

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO:	A-304
OCUPACION DE SUELO:	AISLADA
LOTE MIN:	300
FRENTE MIN:	10
N. PISOS:	4
ALTURA MÁXIMA:	14.00
COS:	0.5
CUS:	2.00
FRENTE:	3
LATERAL 1:	2
LATERAL 2:	2
POSTERIOR:	2
ENTRE BLOQUES:	6

3.- USO DE SUELO:

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

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

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:

Área Cost:	92,30m ²
Alicuota:	0,5000%
Área de terreno:	100,00m ²
Área común:	0,00m ²
Área total:	149,59m ²

5- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI:
NO:

OBSERVACIONES: Terrenos y edificaciones declaradas en propiedad horizontal

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

Arq. Robert Ortiz
TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CITZ

"El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite, y a los documentos que presenta de buena fe el solicitante; por lo tanto, no salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones arábricas erróneas, en las solicitudes correspondientes"

El tree
Abg. Eliseo Cedeno Mendez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador





EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA, Registrador de la propiedad del cantón Manta, a solicitud de, **SOLORZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA**.

CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO HAY CONSTANCIA** que a nombre de la Señora. **SOLORZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA** portador de cedula de ciudadanía No. **0924447675** de estado civil **SOLTERO**, se encuentre inscrito bien inmueble dentro de esta jurisdicción cantonal.

Previa revisión del año 1.971 hasta la presente fecha.

Certificado elaborado por la Sra. Xiomara Bravo Mendoza cédula de Ciudadanía N. 130799773-2

Manta, 14 de Septiembre del 2016.



Dr. George Moreira Mendoza.

Firma del Registrador de la Propiedad





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

47577

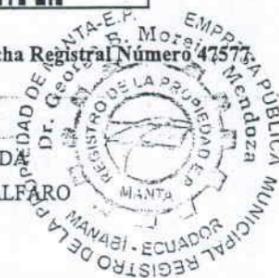


Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16015986, certifico hasta el día de hoy 03/09/16 11:06:23, la Ficha Registral Número 47577

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: jueves, 28 de agosto de 2014
Información Municipal:

Tipo de Predio: VIVIENDA
Parroquia: ELOY ALFARO



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el Lote 02 comprende vivienda signadas como 04-F y 05-F. VIVIENDA 04-F DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA: Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes características: VIVIENDA 04-F: 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 03-F en 6,45 m. POR EL SUR. Partiendo del vértice Sur-este hacia el oeste en 4,96 m. desde este punto gira hacia el norte en 1,03 m. luego gira hacia el Oeste en 2,14 m. y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda. POR EL ESTE: Lindera con Patio General de la misma vivienda en 6,28 m. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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. AREA TOTAL: 42,41 m2. VIVIENDA 04-F: 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 planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con planta alta de la vivienda 03-F en 6,45 m. POR EL SUR. Partiendo del vértice Sur- Este hacia el Oeste en 5,96 m; desde este punto gira hacia El Norte en 1,03 m. luego gira hacia el Oeste en 2,14 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 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. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor - Oeste hacia el Sur en 2.85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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. ÁREA TOTAL: 49,59 m2. VIVIENDA 04-F; 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 3,05 m. y lindera con patio general de la vivienda 03-F; desde este punto gira hacia el sur en 2,85 m ; luego gira hacia el oeste 0.65 m ; desde este punto gira hacia el sur en 2,40 m. desde este punto gira hacia el este en 2,14 m; luego gira hacia el Sur en 1,03 m; desde este punto gira hacia el Este en 4,96 m .luego gira hacia el norte en 6,28 m. y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el este en 3,00 m; y lindera con patio general de la vivienda 03-F. POR EL SUR. Lindera con patio general de la vivienda 05-F en 12,50 m. POR EL ESTE: Lindera Cerramiento de la Urbanización en 8,00 m. POR EL OESTE: Lindera con Calle 1 en 8,00 m. ÁREA TOTAL: 57,59 m 2. ÁREA NETA INDIVIDUAL: 149,59. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 100,00 ÁREA CONSTRUIDA. 92,00 ALÍCUOTA: 0,5000% ALÍCUOTA% PB. + PA.: 0,3075. AREA COMÚN PLANTA BAJA: m2 0,00 ÁREA DE TERRENO: 100,00m2 ÁREA TOTAL: 149,59m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2728 21/sep/2009	45,046	45,068

Certificación impresa por manta cedeno

Ficha Registral:47577

sábado, 03 de septiembre de 2016 11:06



COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2657	30/oct/2010	48,744	48,757
PLANOS	PLANOS	17	03/mayo/2012	330	353
PLANOS	PLANOS	18	03/mayo/2012	354	362
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6	18/feb/2013	219	576
PLANOS	PLANOS	9	18/feb/2013	120	133
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4519	14/nov/2014	89,640	89,732



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 7] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : lunes, 21 de septiembre de 2009 **Número de Inscripción:** 2728 Tomo:76
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5452 Folio Inicial:45,046
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:45,060
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 01 de septiembre de 2009
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2179	28/jul/2009	35,403	35,418

Registro de : **COMPRA VENTA**

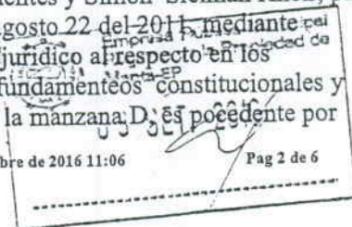
[-2 / 7] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : sábado, 30 de octubre de 2010 **Número de Inscripción:** 2657 Tomo:73
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6056 Folio Inicial:48,744
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:48,757
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de octubre de 2010
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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 implemetarse 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 el 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 enmarcado dentro de los parámetros para la misma tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de urbanismo obras de urbanismos obras comunales vías interiores y demás servicios de infraestructura, garantía que deberán protocolizarse la favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta,

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

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

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

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

Registro de : PLANOS

[3 / 7] PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA.

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

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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2657	30/oct/2010	48,744	48,757

[4 / 7] PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

ENTREGA DE AREAS VERDES Y AREAS EN GARANTIAS.- MEDIDAS Y LINDEROS; AREAS EN GARANTIAS. LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION "SANTA MARIA. Frente; 16,00m- calle 3. Atras; 16,00m - Área verde 2. Costado Derecho; 12,50m lote No. 02. Costado Izquierdo; 12,50m, lote No. 04. Área Total; 200,00m2. LOTE NO. 4 DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION "SANTA MARIA". Frente; 16,00m calle 3. ATRAS, 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m. Lote No. 03. Costado Izquierdo; 12,50m. Lote No. 05. AREA TOTAL; 200,00 m2, LOTE NO. 5. - DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION SANTA MARIA. Frente; 17,67m. Calle 3. ATRAS; 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12.50m Lote No. 04. Costado Izquierdo; 12,50m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijós) 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. Atras; 19.155m - Área verde 1. Costado Derecho; 28,34m. Área comunal D Costado Izquierdo; 28,34 m, Avenida principal. Área total; 542,86 m². AREA COMUNAL 3.-Frente; 5.30m - calle 1. Atras; 5.30 m - área de protección del acceso a la urbanización. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 1 de la manzana A. Costado Izquierdo; 12.50 m - Avenida principal. Área Total; 66,25m². AREA VERDE 1.-Frente; 7,98m. Avenida principal. Atras, 6.45m +10,54m+15,12m+8.40m. Área de protección. Costado Derecho; 40,53 m - Área Comunal. Costado Izquierdo; (en línea curva); 8,20 m+12,89m+18,09m- Área verde 3. Área Total; 728,69m², AREA VERDE 2.- Frente; inicia desde la derecha hacia la izquierda en 18,36m y lindera con la calle 3, desde este punto gira hacia atrás en 12,50m y lindera con el Lote No. 01 D, desde este punto gira hacia la izquierda en 80,00m y lindera con los lotes No. 01-D, 02, D, 03, D, 04 D y 05 D. Atras, (en línea curva) 26,80 m +26,80m+ 7,40m +7,40m +25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,69m. Avenida principal. Costado izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 1, 637,64m². AREA VERDE 3.- FRENTE, (en línea curva). 26,80m +26,80+7,40m+7,40m+25,50m+25,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m +57,42m+6,24m+5,01m+23,72m+16,94m+9.85m Área de protección. Costado Derecho: 8.20m+ (en línea curva) 12.89m+18, 09m Área verde 1. Costado izquierdo; 25,10m+24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). AREA TOTAL; 3.016.97M².

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2657	30/oct/2010	48,744	48,757

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[5 / 7] PROPIEDADES HORIZONTALES

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

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Se compone de 88 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo 58 de características individual y 30 de carácter duplex., distribuidas de la siguiente manera: MANZANA A: Lote No. 1: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 06: Viviendas 11 y 12. MANZANA B: Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06. Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12. Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18. Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22; Lote No. 12: Viviendas 23 y 24. MANZANA C: Lote No. 01: Viviendas 01, 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: 2016



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - E.P.



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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

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

[6 / 7] PLANOS

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

Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012
 Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000005054	MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000045629	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 7] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 14 de noviembre de 2014 Número de Inscripción: 4519 Tomo:222
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 8205 Folio Inicial:89,640
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:89,732
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de octubre de 2014
 Fecha Resolución:

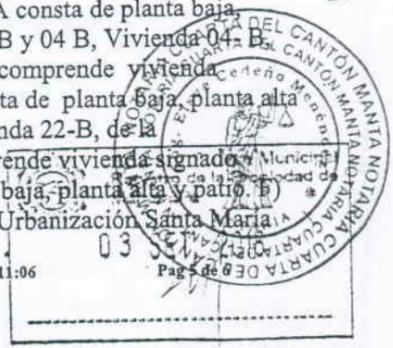
a.- Observaciones:

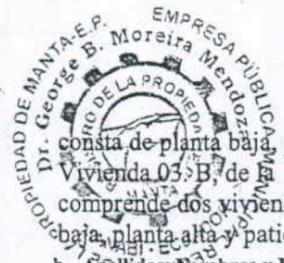
COMPRAVENTA. A) Lote Doce comprende dos viviendas signadas como VEINTITRÉS - B Y VEINTICUATRO. B. VIVIENDA 23 B, DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA consta de planta baja, planta alta y patio. B) Lote 02 comprende dos viviendas signadas como viviendas 03. B y 04 B, Vivienda 04- B. De la Urbanización Santa María. Consta de planta baja, planta alta y patio C), Lote 01 comprende vivienda signada como 01-F, 02-F y 03. F, vivienda 03-F, de la urbanización Santa María. Consta de planta baja, planta alta y patio, Lote D) Lote 11 comprende dos viviendas signadas como 21B y 22. B, Vivienda 22-B, de la urbanización Santa María, consta de planta baja, planta alta y patio. E). Lote 02, comprende vivienda signada como 04.F y 05- F. Vivienda 04- F de la Urbanización Santa María. Consta de planta baja, planta alta y patio. B) lote 04 comprende dos viviendas signadas como 07-B y 08. B, vivienda 07- B, de la Urbanización Santa María

Certificación impresa por: *Notaría* cedeno

Ficha Registral:47577

sábado, 03 de septiembre de 2016 11:06





consta de planta baja, planta alta y patio. G), Lote 02, comprende dos viviendas signadas como 03-B y 04 - B, Vivienda 03-B, de la Urbanización Santa María. Consta de planta baja, planta alta y patio. H).- Lote 11 comprende dos viviendas signadas como 21-e y 22-E de la URBANIZACIÓN SANTA MARÍA, consta de planta baja, planta alta y patio. COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTÍA DE USD \$ 417,925.46

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000076395	GONZALEZ ODREMAN RUTH	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	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	3
PLANOS	3
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<< Total Inscripciones >>	7

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

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

Emitido a las : 11:06:23 del sábado, 03 de septiembre de 2016

A petición de: RODRIGUEZ OBREGON DECCY MAGDALENA

Elaborado por: MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822



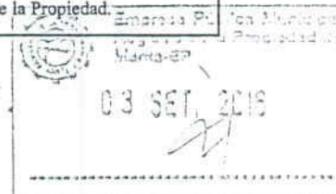
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

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.





INFORME DE REEVALUO EDIFICACION / 2016

NUA: 0006160300048380801

TIPO DE BIEN: BIEN INMUEBLE

SUBTIPO DE BIEN: CASA

SOLICITADO POR: SOLÓRZANO ECHEVERRÍA NATALY MARÍA

Fecha de solicitud: 9 de agosto de 2016

Fecha de Inspección Física: 18 de agosto de 2016

Fecha de avalúo anterior: -

Fecha de Entrega del Informe: 30 de agosto de 2016

Yo, ACURIO Y ASOCIADOS S.A. perito designado por BANCO DEL PICHINCHA C.A. para el presente caso, declaro bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueran imputables civil o penalmente.

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

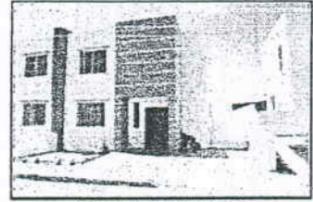
Table with columns: DOCUMENTO, PROPIETARIO, Fecha Escritura Título de Propiedad, Notaría, Fecha Insc. Reg. Prop. Includes rows for Escritura Título de Propiedad, Convenio de Reserva, Cert. Regist. Propiedad, Planos, and Declaratoria de Propiedad Horizontal.

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Table with columns: DIRECCIÓN, Lote #, Urbanización, Nomenclatura Anterior, Clave Catastral, Valor pendiente de impuesto predial, Parroquia, Ciudad, Cantón, Provincia. Includes address: Vía Circunvalación tramo II, urbanización Santa María, manzana "F", vivienda 4-F.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Table with columns: INFRAESTRUCTURA, CLASIFICACIÓN DE LA ZONA, NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA, ESTRATO SOCIO ECONÓMICO. Includes infrastructure details like roads, water, and electricity.



Fotografía de la Propiedad

EQUIPAMIENTO URBANO: Es una zona de tipo residencial, la cual cuenta con edificaciones para vivienda unifamiliar de baja densidad. En el entorno exterior de la urbanización cuenta con equipamientos centros de educación, iglesia, parque, estación de servicios, registro civil y policía judicial.

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA: Según la inspección realizada en la zona donde se implanta el inmueble no se visualiza riesgo. Con relación al terremoto acontecido el 16 de abril del 2016 en Manabí, se observa que el entorno del inmueble tiene afectaciones de corto plazo con daños leves en edificaciones.

SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

El inmueble en estudio corresponde a una vivienda signado con el número 4-F ubicado en la urbanización Santa María con seguridad privada, situado en el sector Nueva Esperanza. La vivienda está implantada en un lote de terreno signado con el número 02 de forma regular, tipo medianero y topografía plana.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Table with columns: ESTADO DEL TERRENO, UBICACIÓN, FORMA, TOPOGRAFIA. Includes status: Construido, location: Medianero, form: Regular, topography: Plana.

LINDEROS Y DIMENSIONES

Table with columns: Lote de terreno Manzana F- lote 02, Escrituras, Sitio. Includes dimensions for Frente, Atras, Costado Derecho, Costado Izquierdo, Área Total en Sitio, Área según Escrituras, Área de Terreno según Alcuota.

Regulación urbana y Ordenanzas Vigentes. El sector está codificado en el esquema urbano como zona Residencial. ZONIFICACIÓN: --- CONSTRUCCIÓN: --- COS: --- CUS: --- ALTURA: --- LOTE MÍNIMO: --- FRENTE MÍNIMO: --- RETIRO FRONTAL: --- RETIRO LATERAL: --- RETIRO POSTERIOR: ---

COMENTARIO:

De acuerdo a la inspección física en sitio se comprobó que las dimensiones y área del lote N° 02 en estudio, no concuerdan con el levantamiento planimétrico realizado en sitio, según los documentos legales el área es 200,00 m2 y según el levantamiento planimétrico es 206,40 m2. Cabe indicar que los documentos legales describen un área de terreno correspondiente a la vivienda 4-F según las alcuotas de 100,00 m2, misma que no concuerda con el área obtenida en sitio de 103,20 m2, el área de terreno para la vivienda 4-F de nuestro estudio será la obtenida en los documentos legales de 100,00 m2.

El documento



ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL			
LINDEROS ESPECÍFICOS			
LINDEROS VIVIENDA 04-F: PLANTA BAJA		SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDA EN SITIO
NORTE:	Lindera con planta baja de la vivienda 03-F.	6,45 m	6,45 m
SUR:	Partiendo del vértice sur-este hacia el oeste en 4,96 m; desde este punto gira hacia el norte en 1,03 m; luego gira hacia el oeste en 2,14 m. y lindera en sus tres extensiones con patio general de la misma vivienda.	4,96 m + 1,03 m + 2,14 m	5,20 m + 1,03 m + 1,90 m
ESTE:	Lindera con patio general de la misma vivienda.	6,28 m	6,28 m
OESTE:	Partiendo del vértice nor-oeste hacia el sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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.	2,85 m + 0,65 m + 2,40 m	2,85 m + 0,65 m + 2,40 m
ARRIBA:	Lindera con planta alta de la misma vivienda.	—	—
ABAJO:	Lindera con terreno de la misma vivienda.	—	—
LINDEROS VIVIENDA 04-F: PLANTA ALTA		SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDA EN SITIO
NORTE:	Lindera con planta alta de la vivienda 03-F.	6,45 m	6,95 m
SUR:	Partiendo del vértice sur-este hacia el oeste en 5,96 m; desde este punto gira hacia el norte en 1,03 m; luego gira hacia el oeste en 2,14 m. y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio general de la misma vivienda.	4,96 m + 1,03 m + 2,14 m	6,70 m + 1,03 m + 1,90 m
ESTE:	Partiendo del vértice nor-este hacia el sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el Este 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.	2,85 m + 1,00 m + 3,43 m	2,85 m + 1,00 m + 3,43 m
OESTE:	Partiendo del vértice nor-oeste hacia el sur en 2,85 m; desde este punto gira hacia el oeste 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.	2,85 m + 0,65 m + 2,40 m	2,85 m + 0,65 m + 2,40 m
ARRIBA:	Lindera con planta alta de la misma vivienda.	—	—
ABAJO:	Lindera con terreno de la misma vivienda.	—	—
LINDEROS VIVIENDA 04-F: PATIO GENERAL		SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDA EN SITIO
NORTE:	Partiendo del vértice nor-oeste hacia el este en 3,05 m y lindera con patio general de la vivienda 03-F.; desde este punto gira hacia el sur en 2,85 m; luego gira hacia el oeste en 0,65 m; desde este punto gira hacia el sur en 2,40 m; desde este punto gira hacia el este en 2,14; luego gira hacia el sur en 1,03 m; desde este punto gira hacia el este en 4,96 m; luego gira hacia el norte en 6,28 m. y lindera en sus siete extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este punto gira hacia el este en 3,00 m. y lindera con patio general de la vivienda 03-F.	3,05 m + 2,85 m + 0,65 m + 2,40 m + 2,14 m + 1,03 m + 4,96 m + 6,28 m + 3,00 m	2,95 m + 2,85 m + 0,65 m + 2,40 m + 1,90 m + 1,03 m + 5,20 m + 6,28 m + 3,50 m
SUR:	Lindera con patio general de la vivienda 05-F.	12,50 m	12,90 m
ESTE:	Lindera cerramiento de la urbanización.	8,00 m	8,00 m
OESTE:	Lindera con calle 1.	8,00 m	8,00 m
ARRIBA:	Lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda.	—	—
ABAJO:	Lindera con terreno de la misma vivienda.	—	—
COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECÍFICOS:			
Al momento de la inspección en sitio se comprobó que las medidas de los linderos y áreas en general de la vivienda 4-F en estudio no concuerdan con las descripciones de los documentos legales. Para nuestro estudio las áreas a considerar serán las obtenidas en los documentos legales. La alícuota correspondiente a la vivienda 4-F: planta baja es 0,1418%, planta alta es 0,1658 y patio general es 0,1925%; con un total de alícuotas de 0,5000%.			



NUA: 0006160300048380801

SOLICITADO POR: SOLÓRZANO ECHEVERRÍA NATALY MARÍA

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación			Ocup. Suelo
VIVIENDA	2	0 - 5 años <input checked="" type="radio"/>	6 - 10 años <input type="radio"/>	11 - 20 años <input type="radio"/>	92%
Utilización Mixta		21 - 30 años <input type="radio"/>	31 - 40 años <input type="radio"/>	más de 41 años <input type="radio"/>	
100% Vivienda	—	No aplica <input type="radio"/>			

Vivienda corresponde a primer uso		
Si <input type="radio"/>	No <input checked="" type="radio"/>	N/A <input type="radio"/>

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción		
si <input type="radio"/>	Muy bueno <input checked="" type="radio"/>	Aislada <input type="radio"/>	Adosada <input checked="" type="radio"/>	Continúa <input type="radio"/>

Distribución Funcional

La vivienda 4-F: planta baja, planta alta y patio general implantados en el terreno signado como Lote 02 de la urbanización Santa María, mismo que está sujeto al régimen de propiedad horizontal.
 La urbanización cuenta por el momento con el servicio de guardería en el acceso principal y según información adicional la urbanización cuenta con áreas comunales como piscina, canchas, etc.
 La distribución interna de la vivienda 4-F se compone de la siguiente manera:
 - Planta baja: acceso, sala, comedor, cocina, baño social y bodega exterior.
 - Planta alta: dormitorio principal con baño, 2 dormitorios simples y baño familiar.
 Además la vivienda 4-F tiene un patio general de usos múltiples (acceso, estacionamiento, etc.).

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCION	Vivienda 4-F	Vivienda 4-F	---
NIVEL	Planta baja	Planta alta	---
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Hormigón armado	---
ESTRUCTURA CUBIERTA	Hormigón armado	Hormigón armado	---
CUBIERTA	Hormigón armado	Hormigón armado	---
PISOS/ENTREPISOS	Hormigón armado	Hormigón armado	---
TUMBADOS	Estucada-pintada	Estucada-pintada	---
MAMPOSTERÍA	Ladrillo	Bloque	---
ESCALERAS	Hormigón-Cerámica-Grano lavado	Hormigón-Cerámica-Grano lavado	---
SOBREPISOS	Cerámica	Cerámica	---
PAREDES EXT.	Estucada-pintada	Estucada-pintada	---
PAREDES INT.	Estucada-pintada	Estucada-pintada	---
PUERTAS EXT.	Madera	---	---
PUERTAS INT.	Madera	Madera	---
CLOSETS	---	MDF	---
MUEBLES DE COCINA	Madera-MDF	---	---
MUEBLES DE BAÑOS	---	---	---
MESONES	Hormigón-granito	---	---
INST. ELECTRICAS	PVC-empotradas	PVC-empotradas	---
INST. SANTARIAS	PVC-empotradas	PVC-empotradas	---
INST. H2O	PVC-empotradas	PVC-empotradas	---
INST. TEL/CABLE	PVC-empotradas	PVC-empotradas	---
INST. DE GAS	---	---	---
TELECOM.	Teléfono-internet	Teléfono-internet	---
CERRADURAS	Viro-kwset	kwset	---
PIEZAS ELÉCTRICAS	Bticino	Bticino	---
PIEZAS SANTARIAS	FV	FV	---
GRIFERÍA	FV	FV	---
VENTANERÍA	Aluminio natural	Aluminio natural	---
VIDRIO	Claro	Claro	---
REJAS	En ventanas	---	---
OTROS	---	---	---
% DE AVANCE DE OBRA	---	---	100,00%
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO	99,40%	99,40%	---

Observaciones Adicionales sobre el estado de las edificaciones:

La depreciación del inmueble se ha tomado en cuenta según la edad aproximada del mismo de 3 años.
 El nivel de acabados es de tipo medio y posee un nivel de mantenimiento muy bueno.

Criterios de Valoración:

TERRENO: Se considera el método comparativo a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: Ubicación, Tamaño, Forma, (relación frente/fondo), adecuación y potencialidad. Se considera además Uso de suelo, plusvalía y equipamiento urbano.

CONSTRUCCIONES: Para la obtención de este valor se analizó las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los postes unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. A partir del valor de reposición se calcula el valor comercial aplicando conceptos de características arquitectónicas, funcionalidad, tipología constructiva, calidad de recubrimientos y acabados, edad y mantenimiento, etc.

Elyse Cedeño Méndez
 Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, Manta, Ecuador



AAG-2016-0894

NUA: 0006160300048380801

SOLICITADO POR: SOLÓRZANO ECHEVERRÍA NATALY MARÍA

ANÁLISIS DE MERCADO Y ENTORNO:

Ubicación:	Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	Suburbana <input type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>
Consolidación:	100% - 85% <input type="checkbox"/>	85% - 50% <input type="checkbox"/>	25% <input checked="" type="checkbox"/>
Desarrollo de la zona:	Rápido <input type="checkbox"/>	Estable <input checked="" type="checkbox"/>	Lento <input type="checkbox"/>
Oferta/demanda:	Sub-oferta <input type="checkbox"/>	Balance <input checked="" type="checkbox"/>	Sobre of. <input type="checkbox"/>
Sector social de demanda:	Alto <input checked="" type="checkbox"/>	Medio <input checked="" type="checkbox"/>	Popular <input type="checkbox"/>
Uso predominante sector:	Residen. <input checked="" type="checkbox"/>	Comercio <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>

REFERENCIAS PARA VALORACIÓN

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	AREA	VALOR UNITARIO	FUENTE
VIVIENDA	Urb. Santa María	92,00 m ²	\$ 755,43	0967 352511
VIVIENDA	Urb. Santa María	92,00 m ²	\$ 809,78	0992 957721
VIVIENDA	Urb. Santa María, vivienda A5	92,00 m ²	\$ 814,13	0981 049574
VIVIENDA	Urb. Santa María, vivienda B4	92,00 m ²	\$ 759,78	0981 049574

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN NIVEL	AREA DE CONSTRUC.	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	% AVANCE DE OBRA	% DEPREC. POR EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Planta baja	42,41 m ²	\$ 444,48	100,00%	99,40%	\$ 481,24	\$ 20.409,56
Planta alta	49,59 m ²	\$ 444,48	100,00%	99,40%	\$ 481,24	\$ 23.864,89
TOTAL	92,00 m²					US\$ 44.274,45

TOTAL AREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	92,00 m ²
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 40.892,16
AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES	US\$ 44.274,45
AVALÚO DE REALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 5,00%	US\$ 42.060,72

AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	V/U REPOSICIÓN	V/U REAL	TOTAL
Patio general	m ²	57,59	\$66,76	\$72,28	\$4.162,77
TOTAL	m²	57,59 m²			\$4.162,77

TOTAL AREA OBRAS ADICIONALES (M2)	57,59 m ²
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES	US\$ 3.844,76
TOTAL AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES	US\$ 4.162,77
AVALÚO DE REALIZACIÓN DE OBRAS ADICIONALES 5,00%	US\$ 3.954,83

AVALUO DE LAS OBRAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	V/U REPOSICIÓN	V/U REAL	TOTAL
Cistena	m ³	3,00	\$ 208,91	\$ 227,55	\$682,65
TOTAL	m³	3,00			\$682,65

TOTAL CANTIDAD DE OBRAS ADICIONALES (M3)	3,00
AVALÚO DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES	US\$ 626,72
TOTAL AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES	US\$ 682,65
VALOR DE REALIZACIÓN DE OBRAS ADICIONALES 5,00%	US\$ 648,52

AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO	100,00 m ²
V. UNIT./M2	\$206,29

AVALUO DEL TERRENO	\$20.628,79
AVALÚO DE REALIZACIÓN DEL TERRENO 5,00%	US\$ 19.597,35

SUMA DE AVALUOS

AVALÚO DE EDIFICACIONES	US\$ 44.274,45
AVALÚO DE O. ADICIONALES	US\$ 4.845,42
AVALÚO DEL TERRENO	US\$ 20.628,79
AVALÚO TOTAL	US\$ 69.748,66

PORCENTAJE DE REAJUSTE %	5,00%
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$ 66.261,22
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN	US\$ 45.363,64
VALOR PARA SEGURO	US\$ 45.363,00

Valor integral del M2	\$ 466,27
Relacion costo terreno/valor avalúo	30%
Calificación de la Garantía	GARANTIA ADECUADA PARA CREDITO VIP

CALIFICACIÓN DE LA PLUSVALÍA DEL SECTOR	Media
CALIFICACION ESTADO DE LA GARANTÍA	Aceptable
EXPECTATIVA ECONÓMICA DEL INMUEBLE	Estable
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Mediata



ASPECTOS DE VENTAJA O VULNERABILIDAD

De acuerdo a la calidad constructiva - arquitectónica, calidad de recubrimientos, calidad de acabados y estrato socio económico al que se encuentra dirigido el inmueble se puede comercializar dentro de un Mediano Plazo
Se han considerado estos factores y definido un porcentaje para la determinación del valor de oportunidad del 5%.

CONCLUSIONES

MERCADO:

El inmueble se implanta en una zona en proceso de consolidación, como lo es el sector Nueva Esperanza de la parroquia Eloy Alfaro de la ciudad de Manta, la expectativa económica es estable por la media plusvalía del sector.

El inmueble es de fácil factibilidad de realización, por la edificación y por su ubicación, aunque por su valor, está limitado a una clase de nivel medio.

Con respecto al terremoto producido el 16 de abril del 2016 en la provincia de Manabí, y de acuerdo con la inspección realizada en sitio, el entorno y la vivienda en estudio no presentan daños mayores, considerándose como zona con afectaciones de corto plazo.

Para la definición del costo del m2 de terreno, se ha utilizado el método de análisis comparativo, en base al precio promedio de venta de inmuebles similares al de nuestro estudio (viviendas), aplicando los factores de acabados, edad, ubicación en altura, factor de comercialización y servicios comunales, obteniéndose un precio homogenizado de \$ 130,99 cada m2.

El valor de reposición se obtuvo mediante la aplicación de valores del metro cuadrado de construcción a nuevo dado por la cámara de construcción de Guayaquil y del análisis de precios unitarios en algunos casos.

El valor de mercado se obtuvo del valor de reposición aplicando la depreciación según la edad y mantenimiento de la construcción según el método FF (Francisco Fernández) y el factor de comercialización.

El valor de oportunidad se obtuvo del valor de mercado aplicando un porcentaje según la edad, tiempo de venta, ubicación del inmueble y condiciones del mercado en el sector de implantación.

El costo por m2 final de obras principales (áreas habitables) es de \$ 758,14; mientras que el costo integral por m2 (costo total para rubros descritos en m2) es de \$ 468,27.

DERECHO:

Para la realización del presente informe los datos del terreno "lote 02" y vivienda 4-F, fueron obtenidos de la documentación legal "estudio de propiedad horizontal urbanización Santa María"; mismos que no concuerdan con el relevamiento realizado en sitio.

Arq. Richard Valencia
Registro: SBS-PA-2013-1583
Perito Avaluador

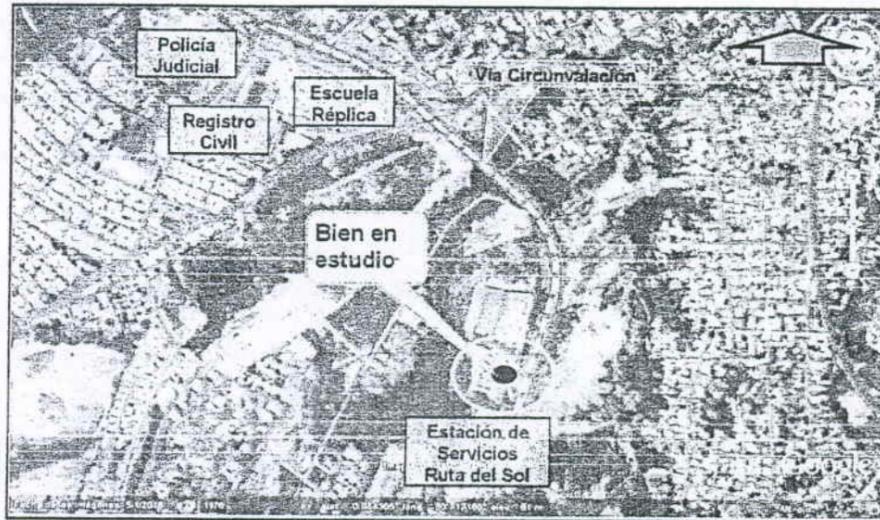
ACURIO Y ASOCIADOS S.A.
Registro: SBS-PA-2005-713
Oficio: SBS-INJ-2005-0395

Abg. Elyse Cedeño
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

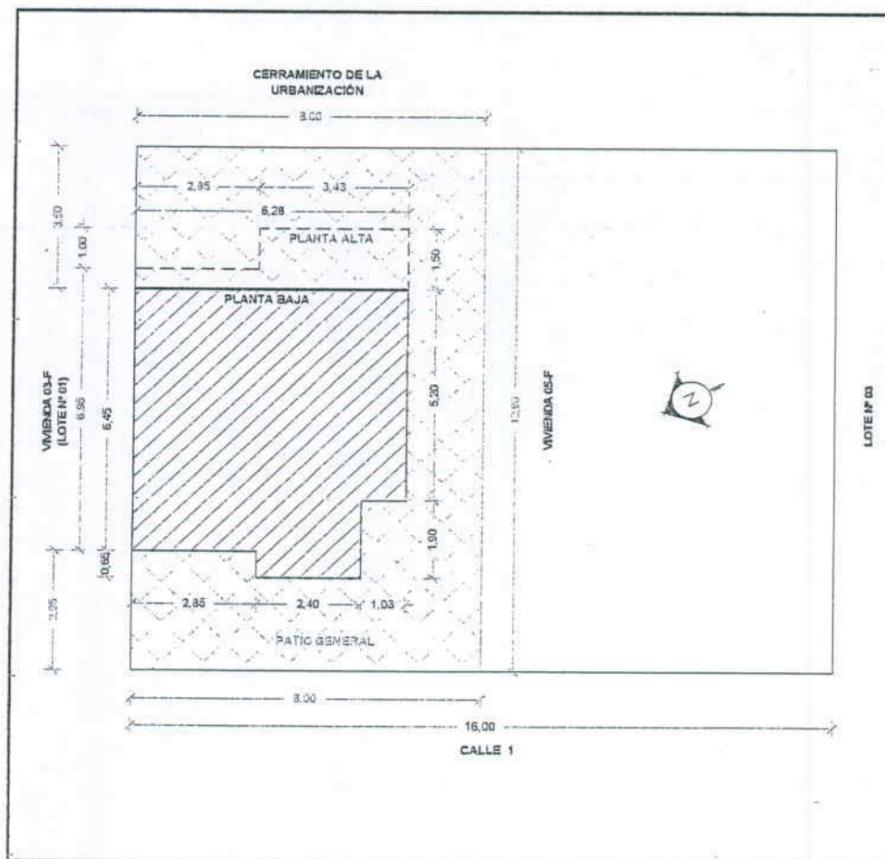


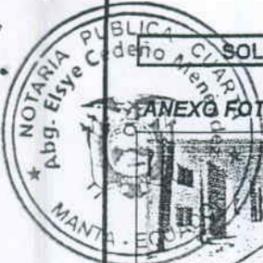
ANEXOS

UBICACIÓN GENERAL

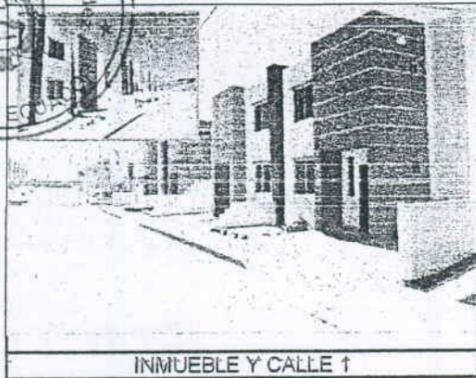


ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN





ANEXO FOTOGRÁFICO



INMUEBLE Y CALLE 1



PLANTA BAJA, ACCESO PRINCIPAL



PLANTA BAJA, SALA-COMEDOR



PLANTA BAJA, COCINA Y BAÑO SOCIAL



PLANTA ALTA, DORMITORIO PRINCIPAL



PLANTA ALTA, DORMITORIOS SIMPLES



PLANTA ALTA, BAÑO FAMILIAR



PATIO GENERAL

Elyse
Abg. Elyse Cadenilla Mena
Notaria Pública del Cantón Manta - Ecuador



CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

	SI	NO	SD
1. Actividades realizadas en la propiedad			
* Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes			
* Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Otros posibles problemas ambientales			
* Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Se evidencia riesgo de incendio?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad			
* En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Tomas de agua			
* Utiliza agua de pozo sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Utiliza agua de vertiente sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Utiliza agua entubada sin permiso oficial?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ALTO	<input type="checkbox"/>	
	MEDIO	<input type="checkbox"/>	
	BAJO	<input checked="" type="checkbox"/>	

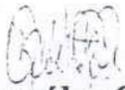
Manta, Septiembre 05 de 2016

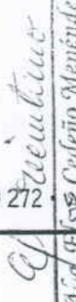
CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la vivienda ubicada en la Urbanización Santa María signada con el No 04 de la Manzana F, la cual se encuentra al día en todos los pagos de alcótuas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de Septiembre de 2016.

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

Atentamente.


Ruth González Odreman
Administración
PASAPORTE # 1347850


Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

VENTAS: 05 2620 272 • ventas@urbanizacionsantamaria.ec • Obra: Vía Circunvalación Tramo 2, Cel.: 097 043292 • Manta, Ecuador

www.urbanizacionsantamaria.ec



- 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 periodo 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:





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

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

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

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

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

Elsy Cedeño
Abg. Elsy Cedeño Mendieta
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal



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

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

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

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

Elyse Cedeño Menéndez
Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta Ecuador

238

Estudio de Propiedad Horizontal



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.

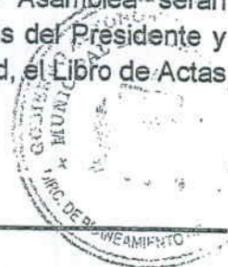
Art. 45.- **REPRESENTACIÓN.**- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por si o por medio de representante. La representación se otorgara mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntara al acta de la respectiva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

Art. 46.- **DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodataro 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.

937





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 nombrara 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 realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizaran 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.

Elyse Cedeño Menéndez
Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

236

Estudio de Propiedad Horizontal



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

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

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

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

**CAPITULO VII
GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL.**

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

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

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

235





9.

**CAPITULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION**

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

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

Art. 32.- 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.

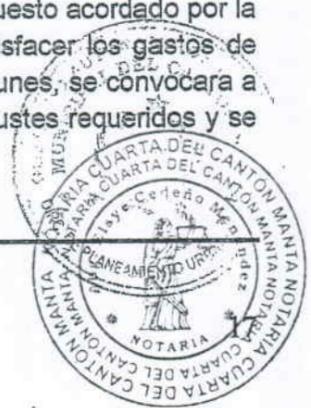
Cada copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular 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

Q. Cedeño
Ag. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

234

Estudio de Propiedad Horizontal



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

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

232
CAPITULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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



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

- adquiriente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la Urbanización, previa celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del Reglamento Interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia.
- i. Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
 - j. Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador de la Urbanización. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
 - k. Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y;
 - l. Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento y en el presente Reglamento Interno.

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

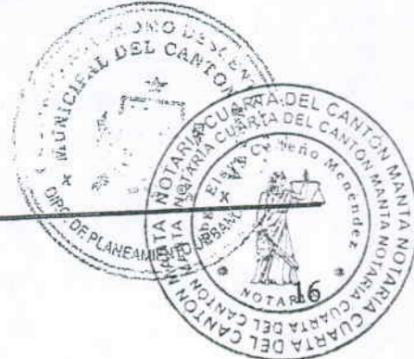
Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y en caso de mora los respectivos intereses calculados en base a la tasa de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

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

Elyse Cedeño
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal

233



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

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

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

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

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

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

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



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

CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

Estudio de Propiedad Horizontal

Graciela
A.g. Elsy Cedeño Mendoza
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



- 9
- l. Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio domestico 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.

289





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

E. Muentés
Abg. Elsyce Cedeño Menedez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

228
Estudio de Propiedad Horizontal



- 9.
- l. El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios y;
 - m. Utilizar los bienes comunes de la Urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

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

DE LA SEGURIDAD

- a. La seguridad de la Urbanización Santa María, esta bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se 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.

9.27





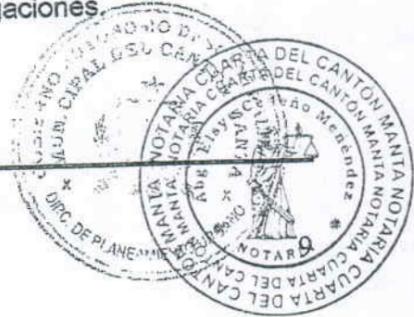
URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Kheir

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

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

Elyse Cedeño
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

226
Estudio de Propiedad Horizontal



**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 esta establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

225

Estudio de Propiedad Horizontal





- 9-
- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o servicios comunes.
 - k. Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán, en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
 - l. En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración retener los valores que les corresponda pagar.

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

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

224

Elyse Cedeño
Abg. Elyse Cedeño Mendez
Notaria Pública Cuarta

Estudio de Propiedad Horizontal



- 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.

223





222 9

**CAPITULO II
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS**

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

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

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

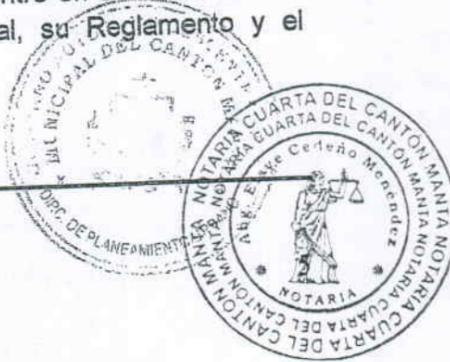
Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

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,

Elyse Cedeño Merende
Abg. Elyse Cedeño Merende
Notaria Pública Cuarta
del Cantón Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal



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.- **CARACTERÍSTICAS 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

227



**REGLAMENTO INTERNO
CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

MANZANA A:

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



MANZANA B:

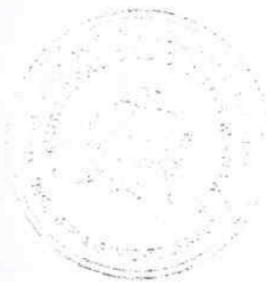
- Lote No. 01: Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02: Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03: Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04: Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05: Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06: Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07: Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08: Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09: Viviendas 17 y 18
- Lote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



Elsy Cedeño Meneiz
Abg. Elsy Cedeño Meneiz
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador
Propiedad Horizontal



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.

243





- 9.
- a. Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficiencia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
 - b. Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
 - c. Presentar a la asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que esto señale, las cuentas, balances proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
 - d. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
 - e. Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este Reglamento Interno;
 - f. Al cesar sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
 - g. Ordenar las reparaciones de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenara la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros. La reposición de dichos daños se realizara a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
 - h. Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresaran al Fondo Común de Reserva;
 - i. Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido o

Elsa Cedeño Menéndez
Abg. Elsa Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

242
Estudio de Propiedad Horizontal



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

**CAPITULO X
DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD**

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

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



245



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

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

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS

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

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

Elsa Cedeño Salazar
Notaria Pública
Elsa Cedeño Salazar
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal

244





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

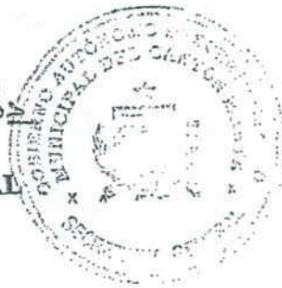
De mi consideración:

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 Victor 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"
ADMINISTRACION 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, inmediación, buena fe y confianza legítima";

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

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

Dirección: Calle 9 y 10
Teléfonos: 2611 4711 / 2611 179 / 2611 336





Fig.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

Q. Toral y P. P. P.

Act. Elyse
Notaria
Ecuador





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

REQUISITOS TÉCNICOS PLANCHAS	
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 ÁREA COMÚN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 315,18m²
 AREA TOTAL: 315,18m²

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

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

MANZANA B:

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

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

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

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

13264828001 + 3262803000

Q. Teodoro Celis
 Notario Cuarta del Cantón Maná





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 ÁREA 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 ÁREA 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 ÁREA 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 ÁREA 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



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

Elisve Calderín

A.g. Elisve Calderín
Notaria Pública
Manta - Ecuador





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

AREA TOTAL DE TERRENO: 202,36m²
 TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Àrea 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 ÀREA COMÙN: 00,00m²
 AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 299,72m²
 AREA TOTAL: 299,72m²

RESUMEN DE AREAS GENERALES

MANZANA	LOTES	VIVIENDAS	ÀREAS 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



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 B			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 C			1017,64	1382,16	1452,37
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

Dirección: Calle

Ag. Eliseo Cedeno Menéndez
Notario Público en Cuarta
Mantua - Ecuador





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

	9	16 y 17	84,82	115,18	115,18
	10	18 y 19	84,82	115,18	115,18
	11	20 y 21	84,82	115,18	115,18
			254,46	345,54	345,54
E	1	01 y 02	84,82	99,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	99,18	115,18
	3	05 y 06	84,82	99,18	115,18
	4	07 y 08	84,82	99,18	115,18
	5	09 y 10	84,82	99,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	99,18	118,63
	7	13 y 14	84,82	99,18	117,54
	8	15 y 16	84,82	99,18	115,18
	9	17 y 18	84,82	99,18	115,18
	10	19 y 20	84,82	99,18	115,18
	11	21 y 22	84,82	99,18	115,18
			916,00	1016,38	1172,79
F	1	01; 02 y 03	127,23	148,77	172,77
	2	04 y 05	84,82	99,18	115,18
	3	06 y 07	84,82	99,18	115,18
	4	08 y 09	84,82	99,18	115,18
	5	10 y 11	84,82	99,18	115,72
			366,51	456,31	527,91
			1282,97	1472,69	1700,70

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA

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

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 967-DPUM-JCV/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

Janeth Cedeño Villavicencio
Arq. Elsy Cedeño Villavicencio
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

222

COMUNIDAD DE VOTO 211
ELECCIONES NACIONALES 2013-2014

222 - 0213

0924447675

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

SOLORZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA

GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL

CIRCUNSCRIPCIÓN 1
TARQUI

CANTÓN

PARRQUIA 1
ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 23 de Junio de 2016

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A., Sucursal Manta, por el período de un año.

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

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

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

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.

[Handwritten signature]
Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,

[Handwritten signature]
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 24 de Junio de 2016
130862032

[Handwritten signature]
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta - Ecuador





TRÁMITE NÚMERO: 3692



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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


HORACIO ORDOÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 INSCRIPCIÓN Y CEDULACIÓN

NOTARIA
 Abg. Elyse Cedeño Mendive
 MANTA - ECUADOR

SEDULA DE
 CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 VERA CRESPO
 MARICELA DOLORES
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 PICHINCHA
 PICHINCHA /GERMUDI/
 FECHA DE NACIMIENTO 1975-08-25
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL CASADA
 CARLOS AUGUSTO
 MOYA JONIAUX

N. 130862032-5

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 VERA CEBENO ANGEL CESAR
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 CRESPO CASANOVA MARIA ROSA
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
 MANTA
 2013-08-06
 FECHA DE EXPIRACIÓN
 2023-08-06

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 ING. COMER. EXT. INTEG

A:13341122

00012345

DIRECTOR GENERAL

INSA CO. ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

103 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

103-0156 1308620325
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	PARROQUIA	1
CANTÓN	ZONA	1

1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Elyse Cedeño Mendive
 Abg. Elyse Cedeño Mendive
 Notaria Pública Cuarta
 Manta - Ecuador





CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 0924447675

Nombres del ciudadano: SOLORZANO ECHEVERRIA NATALY MARIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR /SAGRARIO/

Fecha de nacimiento: 15 DE MARZO DE 1990

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: SOLORZANO LOOR LUIS FERNANDO

Nombres de la madre: ECHEVERRIA TRIVIÑO SONIA MARIA

Fecha de expedición: 18 DE JULIO DE 2016

Información certificada a la fecha: 5 DE OCTUBRE DE 2016

Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABI-MANTA-NT 4 - 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: 2016.10.05 15:57:51 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

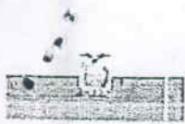
Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



1C-1C-2523764aead0e47c



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.

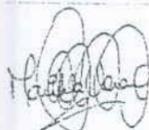


REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1308620325
 Nombres del ciudadano: VERA CRESPO MARICELA DOLORES
 Condición del cedulado: CIUDADANO
 Lugar de nacimiento: MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA
 Fecha de nacimiento: 25 DE AGOSTO DE 1975
 Nacionalidad: ECUATORIANA
 Sexo: MUJER
 Instrucción: SUPERIOR
 Profesión: ING.COMER.EXT.INTEG.
 Estado Civil: CASADO
 Cónyuge: MOYA JONIAUX CARLOS AUGUSTO
 Fecha de Matrimonio: 23 DE ABRIL DE 1999
 Nombres del padre: VERA CEDEÑO ANGEL CESAR
 Nombres de la madre: CRESPO CASANOVA MARIA ROSA
 Fecha de expedición: 6 DE AGOSTO DE 2013

Información certificada a la fecha: 5 DE OCTUBRE DE 2016
 Emisor: PAOLA MARIBEL ZAMBRANO MERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
 Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
 Date: 2018.10.05 15:59:11 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

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

Paola Maribel Zambrano Mera



IC-IC-23F910ccd239448

Paola Maribel Zambrano Mera
 Notaria Paola Zambrano Mera
 Manta



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.

ESTAS 45 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI *EJ*
ABG. ELSYE CEDENO MENENDEZ

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- **CODIGO: 2016.13.08.004.P03775.- DOY FE.** *EJ*



Elsye Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador