

Selle  
07/13/13



REPUBLICA DEL ECUADOR

**NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

De: COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA, ENTRE LOS SEÑORES VICTOR CIPRIANO, -  
MUENTES MUENTES, LA SEÑORA LESBIA EVAGENLISTA CAÑARTE ESPINOZA, EL -

Otorgada por: SEÑOR SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR, EL SEÑOR HENRY OMAR, -  
CEDEÑO BRAVO Y EL A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA C.A. -

A favor de: \_\_\_\_\_

Cuantía: USD \$ 25,301.81 & INDETERMINADA. -

Autorizada por la Notaria Encargada

ABOGADA

**Elsye Cedeño Menéndez**

Registro PRIMERO Nº 2013.13.08.04.P4033

12 JUNIO 2013

Manta, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

CODIGO NUMERICO: 2013.13.08.14.P4033



PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES VICTOR CIPRIANO MUENTES MUENTES Y LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA; Y EL SEÑOR SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR, A FAVOR DEL SEÑOR HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO.-

SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL SEÑOR HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIAS: \$ 25.301,81 & INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles doce de junio del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran: PRIMERA PARTE: Por una parte los cónyuges señores VICTOR CIPRIANO MUENTES MUENTES Y LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA, casados entre sí, por sus propios derechos, y el señor SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR, soltero, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor del señor Victor Rene Muentes Cañarte, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación; y pasaporte, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán "LOS VENDEDORES". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana y venezolana respectivamente, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, soltero, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor de la señora Maclovía Moncerrate Bravo Jaime, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se lo denominará "EL COMPRADOR". La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta.- SEGUNDA PARTE: Por una parte el señor YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO, en su calidad de Gerente de



MD. ELSYE CEDEÑO MENENDEZ  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta, Ecuador



la Zona Costa Centro del BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA, tal como lo justifica con el documento que se adjunta como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en el cantón Portoviejo, en tránsito por esta ciudad de Manta, parte a la que en adelante se la denominará "EL BANCO O EL ACREEDOR"; y, por otra parte el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, soltero, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor de la señora Maclovia Moncerrate Bravo Jaime, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se lo denominará "EL DEUDOR HIPOTECARIO". La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en ésta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los 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 de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte los cónyuges señores **VICTOR CIPRIANO MIENTES MIENTES Y LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, y el señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor del señor Victor Rene Muentes Cañarte, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quienes en adelante se las podrá designar como "**LOS VENDEDORES**"; por otra parte, comparecen el señor **HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO**, soltero, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor de la señora Maclovia Moncerrate Bravo Jaime, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante se la podrá designar como "**EL COMPRADOR**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- a).-** Los Vendedores son propietarios de un lote de terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, con un área total de veintitrés mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados.- Bien inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada el once de octubre del dos mil diez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre del dos mil diez.- **b).-** Con fecha treinta de noviembre del dos mil once, se recibió un oficio número uno seis uno seis – SM – SMC, de fechado noviembre veintinueve del dos mil once, mediante el cual aprueba el

Proyecto de Fraccionamiento a implementarse en terrenos identificados con la clave catastral tres dos cuatro cero dos uno cinco cero cero cero, ubicado en el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, de propiedad de los señores Víctor Muentes Muentes y Simón Sleiman Kheir, para la implementación del Proyecto de Urbanización Santa María, con fecha agosto veintidós del dos mil once, mediante memorando número seis tres cinco – DL – LRG, la procuraduría Síndica 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 números tres, cuatro y cinco de la manzana D, es procedente por cuanto se encuentra enmarcados dentro de los parámetros para la misma tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de urbanismo obras comunales vías interiores y demás servicios de infraestructura, garantía que deberán protocolizarse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.- c).- Con fecha tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos de la Urbanización Santa María, protocolizados en la Notaría Primera del cantón Manta, el doce de diciembre del dos mil once.- d).- El tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de Entrega de áreas verdes y áreas en garantías, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, el dos de abril del dos mil doce; en la que se procede a entregar áreas verdes y áreas en garantías.- Medidas y linderos; áreas en garantías: lote número tres de la manzana "D", de la urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás: dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número dos; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cuatro de la manzana "D" de la Urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número tres; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cinco. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cinco de la manzana "D" de la Urbanización Santa María, Frente: diecisiete coma sesenta y siete metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro; Costado izquierdo: doce coma cincuenta metros y área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total doscientos y cinco coma treinta y dos metros cuadrados. Área comunal uno; Frente: ochenta y nueve coma cincuenta y siete metros con calle dos; Atrás cuarenta y uno coma setenta y tres metros con área verde uno; Costado Derecho; cinco coma setenta y seis metros más nueve coma cero siete metros más cinco coma cincuenta y dos metros, área de protección; Costado



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

como cuarenta y dos metros con área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total tres mil dieciséis con noventa y siete metros cuadrados.- e).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce, en la que se realiza la constitución de Propiedad Horizontal de la Urbanización denominada "Santa María", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. Se compone de ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo cincuenta y ocho de características individual y treinta de carácter dúplex, distribuidas de la siguiente manera: Manzana A: Lote número uno: Viviendas cero uno y cero dos: Lote número dos: Viviendas cero tres y cero cuatro: Lote número tres: viviendas cero cinco y cero seis. Lote número seis: viviendas once y dos. Manzana B: Lote número cero uno: viviendas cero uno y cero dos: Lote número cero dos: viviendas cero tres y cero cuatro: Lote número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis: lote número cero cuatro: viviendas cero siete y cero ocho: lote número cero cinco: viviendas cero nueve y diez: Lote número cero seis: viviendas once u dos; lote número cero siete: viviendas trece y catorce: lote número cero ocho: viviendas quince y dieciséis; lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho; lote número diez: viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas veintiuno y veintidós; lote número doce: viviendas veintitrés y veinticuatro. Manzana C: lote número cero uno: viviendas cero uno, veintidós y veintitrés; lote número cero dos: viviendas cero dos y cero tres; lote número cero tres: viviendas cero cuatro y cero cinco. Lote número cero cuatro: viviendas cero seis y cero siete; lote número cero cinco: viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero seis: viviendas diez y once. Lote número cero siete: viviendas doce y trece: lote número cero ocho: viviendas catorce y quince: lote número cero nueve: viviendas dieciséis y diecisiete; lote número diez: viviendas dieciocho y diecinueve; lote número once: viviendas veinte y veintiuno. Manzana E: lote número uno: viviendas cero uno y cero dos; lote número cero dos: viviendas cero tres y cero cuatro; lote número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis; lote número cuatro: viviendas cero siete y cero ocho: lote número cero cinco: viviendas cero nueve y diez; lote número cero seis: viviendas once y doce; lote número cero siete: vivienda trece y catorce; lote número cero ocho: viviendas quince y dieciséis; lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho; lote número diez: viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas veintiuno y veintidós; manzana F: lote número cero uno: viviendas cero uno, cero dos y cero tres; lote número cero dos: viviendas cero cuatro y cero cinco; lote número cero tres: viviendas cero seis y cero siete; lote número cero cuatro: viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero cinco: viviendas diez y once.- f).- Con fecha dieciocho de



Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



febrero del dos mil trece, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Constitución de Planos de la Urbanización 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 ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo cincuenta y ocho de características individual y treinta de carácter dúplex; protocolización celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos **LOS VENDEDORES**, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el terreno y vivienda cero uno - C de la Urbanización denominada "Santa Maria", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, la misma que consta de planta baja, planta alta y patio, y presenta las siguientes características: **VIVIENDA CERO UNO - C: PLANTA BAJA:** compuesta de porche hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: OPR ARRIBA: lindera con planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con patio general de la misma vivienda en seis punto veinte metros; POR EL SUR: partiendo del vértice Sur Oeste hacia el Este en tres coma cero tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en uno coma cero nueve metros, luego gira hacia el Este en dos coma dieciocho metros, lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda; POR EL ESTE: partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en dos punto noventa y dos metros, desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto sigue hacia el Sur en cero coma cero cinco metros, desde este punto gira hacia el Oeste en un metro, luego gira hacia el Sur en dos coma cuarenta y nueve metros, y lindera en sus cinco extensiones con Patio General de la misma vivienda; POR EL OESTE: lindera con Patio General de la vivienda veintitrés - C en seis coma sesenta y tres metros. Área total: cuarenta y dos coma cuarenta y un metros cuadrados.- **VIVIENDA CERO UNO - C: PLANTA ALTA:** compuesta de dormitorio master con baño privado y salida hacia un balcón y dos dormitorios que comparten un baño general con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con cubierta de losa de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con planta baja de la misma vivienda; POR EL NORTE: partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en dos coma ochenta y ocho metros, desde este punto gira hacia el Norte en cero coma cincuenta metros, luego gira hacia el Este en tres coma treinta y tres metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda; POR EL SUR: partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur-Este en línea curva longitud de cero coma ochenta y un metros, desde este hacia el Este en dos coma cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el

Sur en cero coma veinte metros, luego gira hacia el Sur-Este en línea curva longitud cero coma sesenta y cuatro metros, continua hacia el Este en uno coma diecisiete metros, desde este punto gira línea curva hacia el Nor-Este en línea curva longitud cero coma ochenta y cuatro metros y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda; POR EL ESTE: partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en cuatro coma cuarenta y dos metros, desde este punto continua hacia el sur en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto sigue hacia el Sur en uno coma cuarenta y cinco, desde este punto gira hacia el Oeste en un metro, luego gira hacia el Sur en uno coma cero cuatro metros y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda; POR EL OESTE: lindera con vacío hacia Patio General de la vivienda veintitrés – C en siete coma noventa y nueve metros. Área total cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **VIVIENDA CERO UNO – C: PATIO GENERAL:** con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con Patio General de la vivienda cero dos – C en ocho metros; POR EL SUR: lindera con Avenida Principal en ocho metros; POR EL ESTE: lindera con calle dos en trece coma sesenta y cinco metros; POR EL OESTE: partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en cuatro coma cero dos metros y lindera con Patio General de la vivienda veintitrés – C, desde este punto gira hacia el este en seis coma veinte metros, luego gira hacia el sur en dos coma noventa y dos metros, desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto hacia el Sur en cero coma cero cinco metros, luego gira hacia el Oeste en un metro, desde este punto gira hacia el Sur en dos coma cuarenta y nueve metros, luego gira hacia el oeste en dos coma dieciocho metros, desde este punto gira hacia el Norte en uno coma cero nueve metros, desde este punto gira hacia el oeste en tres coma cero tres metros y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda, desde este último punto gira hacia el Sur en tres metros y lindera con Patio General de la vivienda veintitrés – C. Área total: sesenta y seis punto ochenta y un metros cuadrados.- **TOTAL VIVIENDA CERO UNO – C:** Área neta individual: ciento sesenta y seis coma ochenta y un metros cuadrados; Superficie General del terreno: ciento nueve coma veintidós metros cuadrados; Área construida P.B. más P.A.: cien metros cuadrados; alícuota: cero coma tres dos cuatro cinco por ciento; alícuota P. B. más P. A.: cero coma uno nueve cuatro cinco por ciento; área común planta baja: cero coma cero cero metros cuadrados; área de terreno: ciento diez coma setenta y cinco metros cuadrados. área total: ciento sesenta y seis coma ochenta y un metros cuadrados.- Los Vendedores transfieren dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sus limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran



Oficina Pública Cuarta Encargada  
Marta Encarnación



dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se agrega como documento habilitante. CUARTA: PRECIO.- Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de CINCUENTA Y SIETE MIL CUARENTA CON OCHENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valor que LOS VENDEDORESS declaran haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. QUINTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR, acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. SEXTA: SANEAMIENTO.- LOS VENDEDORES, declaran que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. SEPTIMA: GASTOS.- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de EL COMPRADOR.- SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. PRIMERA.- COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) BANCO PICHINCHA C.A. legalmente representado por el señor Yandri David Cevallos Cedeño, en su calidad de Gerente de la Zona Costa Centro, 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) El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, legalmente representado mediante poder especial otorgado a favor de la señora Maclovia Moncerrate Bravo Jaime, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "EL DEUDOR HIPOTECARIO".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y soltero, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente, hábiles para contratar y obligarse.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, es propietario del inmueble consistente en el terreno y vivienda cero uno - C de la

Urbanización denominada "Santa María", que consta de planta baja, planta alta y patio general, ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, provincia de Manabí.- Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra realizada a los cónyuges señores VICTOR CIPRIANO MIENTES MIENTES Y LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA, y el señor SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: **VIVIENDA CERO UNO – C: PLANTA BAJA:** compuesta de porche hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: OPR ARRIBA: lindera con planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con patio general de la misma vivienda en seis punto veinte metros; POR EL SUR: partiendo del vértice Sur Oeste hacia el Este en tres coma cero tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en uno coma cero nueve metros, luego gira hacia el Este en dos coma dieciocho metros, lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda; POR EL ESTE: partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en dos punto noventa y dos metros, desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto sigue hacia el Sur en cero coma cero cinco metros, desde este punto gira hacia el Oeste en un metro, luego gira hacia el Sur en dos coma cuarenta y nueve metros, y lindera en sus cinco extensiones con Patio General de la misma vivienda; POR EL OESTE: lindera con Patio General de la vivienda veintitrés – C en seis coma sesenta y tres metros. Área total: cuarenta y dos coma cuarenta y un metros cuadrados.- **VIVIENDA CERO UNO – C: PLANTA ALTA:** compuesta de dormitorio master con baño privado y salida hacia un balcón y dos dormitorios que comparten un baño general con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con cubierta de losa de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con planta baja de la misma vivienda; POR EL NORTE: partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en dos coma ochenta y ocho metros, desde este punto gira hacia el Norte en cero coma cincuenta metros, luego gira hacia el Este en tres coma treinta y tres metros y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia Patio General de la misma vivienda; POR EL SUR: partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur-Este en línea curva longitud de cero coma ochenta y un metros, desde este punto gira hacia el Este en dos coma cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en cero coma veinte metros, luego gira hacia el Sur-Este en línea curva longitud cero coma sesenta y cuatro metros, continua hacia el Este en uno coma diecisiete metros, desde este punto gira línea curva hacia el Nor-Este en línea curva longitud cero coma ochenta y cuatro metros y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma



Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta, Ecuador



vivienda; POR EL ESTE: partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en cuatro coma cuarenta y dos metros, desde este punto continua hacia el sur en línea curva longitud de dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto sigue hacia el Sur en uno coma cuarenta y cinco, desde este punto gira hacia el Oeste en un metro, luego gira hacia el Sur en uno coma cero cuatro metros y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda; POR EL OESTE: lindera con vacío hacia Patio General de la vivienda veintitrés – C en siete coma noventa y nueve metros. Área total cincuenta y siete coma cincuenta y nueve metros cuadrados. **VIVIENDA CERO UNO – C: PATIO GENERAL:** con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con Patio General de la vivienda cero dos – C en ocho metros; POR EL SUR: lindera con Avenida Principal en ocho metros; POR EL ESTE: lindera con calle dos en trece coma sesenta y cinco metros; POR EL OESTE: partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en cuatro coma cero dos metros y lindera con Patio General de la vivienda veintitrés – C, desde este punto gira hacia el este en seis coma veinte metros, luego gira hacia el sur en dos coma noventa y dos metros, desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud dos coma cuarenta y cinco metros, desde este punto hacia el Sur en cero coma cero cinco metros, luego gira hacia el Oeste en un metro, desde este punto gira hacia el Sur en dos coma cuarenta y nueve metros, luego gira hacia el oeste en dos coma dieciocho metros, desde este punto gira hacia el Norte en uno coma cero nueve metros, desde este punto gira hacia el oeste en tres coma cero tres metros y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda, desde este último punto gira hacia el Sur en tres metros y lindera con Patio General de la vivienda veintitrés – C. Área total: sesenta y seis punto ochenta y un metros cuadrados.- **TOTAL VIVIENDA CERO UNO – C:** Área neta individual: ciento sesenta y seis coma ochenta y un metros cuadrados; Superficie General del terreno: ciento nueve coma veintidós metros cuadrados; Área construida P.B. más P.A.: cien metros cuadrados; alícuota: cero coma tres dos cuatro cinco por ciento; alícuota P. B. más P. A.: cero coma uno nueve cuatro cinco por ciento; área común planta baja: cero coma cero cero metros cuadrados; área de terreno: ciento diez coma setenta y cinco metros cuadrados; área total: ciento sesenta y seis coma ochenta y un metros cuadrados.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** El señor **HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO**, 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 recibieren 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 el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, 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 del 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 caucionan 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, el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, declara(n) que mediante este instrumento voluntariamente constituye(n) prohibición de enajenar y gravar sobre los inmuebles que se hipotecan, 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 quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, en forma individual o conjunta con otras personas, hubiera adquirido o adquiriera 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 les hiciera 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 tengan contraídas o que contrajeran 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 les obligare para con el ACREEDOR HIPOTECARIO directa o indirectamente, como obligados principales o accesorios, 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 el DEUDOR HIPOTECARIO y el ACREEDOR HIPOTECARIO, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) DE los préstamos 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



Notaría Pública Cuarta Ejecutada  
Manta, Ecuador



o en el exterior a favor del DEUDOR HIPOTECARIO, 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 el DEUDOR HIPOTECARIO, 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 del DEUDOR HIPOTECARIO, bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una demanda.- 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, capacitará al DEUDOR HIPOTECARIO 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 hubieren contraído el DEUDOR HIPOTECARIO, 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 el DEUDOR HIPOTECARIO 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 el señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, con terceros; c) Si El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que el DEUDOR HIPOTECARIO no constituya otras garantías a satisfacción del ACREEDOR HIPOTECARIO; d) Si dejare 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 establecieren en dicha propiedad, o en caso de

que el DEUDOR HIPOTECARIO fuere demandada coactivamente o entraran, a criterio del Banco, en grave conflicto colectivo con sus trabajadores, o se constituyeren en garantes o contratistas frente al Fisco, municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento previo del ACREEDOR HIPOTECARIO. En cualquiera de estos casos será suficiente prueba la sola aseveración del ACREEDOR HIPOTECARIO, efectuada en el escrito de demanda; e) Si el DEUDOR HIPOTECARIO se encontraren en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si el DEUDOR HIPOTECARIO 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, a criterio del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que el DEUDOR HIPOTECARIO tuvieren con el fisco, con sus trabajadores o con el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si solicitados el DEUDOR HIPOTECARIO para que presenten los comprobantes de los 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, ésta se negare a exhibirlos; i) Si el DEUDOR HIPOTECARIO adeudaren 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 el DEUDOR HIPOTECARIO; y, l) Si el DEUDOR HIPOTECARIO incumplieren cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al ACREEDOR HIPOTECARIO para exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido, basando la sola aseveración que el Banco hiciera en un escrito de demanda. El DEUDOR HIPOTECARIO se obligan 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.- El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO declaran y dejan expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca



Notaría Pública Curia Encargada  
Manté - Ecuador

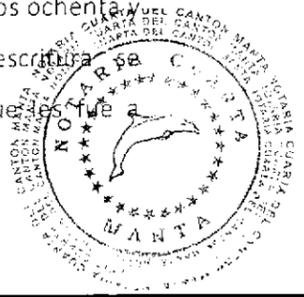


abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, según lo establece el certificado de gravámenes 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 el **DEUDOR HIPOTECARIO**, 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.- **PÓLIZA DE SEGURO:** El **DEUDOR HIPOTECARIO** se obligan a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá gozar de la satisfacción 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. Sobre los valores anticipados, el **DEUDOR HIPOTECARIO** pagarán al **ACREEDOR HIPOTECARIO** el máximo interés de libre contratación estipulado por el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a esa fecha y calculado desde su desembolso, hasta su total 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, 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 **DEUDORA HIPOTECARIA**.- NOVENA.- **ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, el señor **HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO**, aceptan y ratifican su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta 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 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.- DÉCIMA.- **AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que el **DEUDOR HIPOTECARIO**

incurrieran 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 del **DEUDOR HIPOTECARIO**, 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, así como el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar. 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 el **DEUDOR HIPOTECARIO** no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **UNDÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS:** El **DEUDOR HIPOTECARIO** 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 el **DEUDOR HIPOTECARIO** y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DUODÉCIMA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta del **DEUDOR HIPOTECARIO**, 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 TERCERA.- AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de juicio, el **DEUDOR HIPOTECARIO** hacen una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces de: 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 trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o del último cesionario de este documento. Usted, señora Notaria, se servirá de llegar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan para queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el **DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR**, matricula número: trece - mil novecientos ochenta y cuatro - Cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que es



Notaria Encargada  
C. C. ...  
Matr. ...



los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE. *E*



*[Signature]*  
YANDRI CEVALLOS CEDEÑO  
Gerente del Banco Pichincha C. A. Zona Costa Centro

*[Signature]*  
VICTOR CIPRIANO MUEÑTES MUEÑTES  
C. C. # 130104717-9

*[Signature]*  
LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA  
C. C. # 130226022-7

*[Signature]*  
VICTOR RENE MUEÑTES CAÑARTE  
Apoderado Especial del señor Simon Elias Sleiman Kheir

*[Signature]*  
MACLOVIA MONCERRATE BRAVO JAIME  
Apoderada del Sr. Henry Omar Cedeño Bravo



*[Signature]*  
LA NOTARIA (e).-

*Las . . . . .*



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0261218

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA



### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :  
NOMBRES : MUENTES VICTOR Y SIMON  
RAZÓN SOCIAL: URB. SANTA MARIA MZ-C LT. 01 V. V. 01 - C/ DIRECCIÓN BARRIO  
DIRECCIÓN :

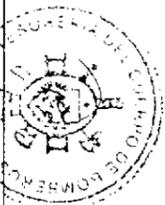
### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
VALUO (VALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN BARRIO)

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 260308  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 05/06/2013 10:52:45

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: MAYES, 03 de septiembre de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE

Encargada  
Manta - Ecuador  
votaria Publica Cuarta Encargada  
Manta

# TITULO DE CREDITO No. 000179356

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALÚO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia ELOY ALFARO		3-26-28-28-001	110,75	57040,80	78718	179356
C.C./R.U.C.	VENDEDOR	ALCABALAS Y ADICIONALES				
1301047179	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL MIENTES MIENTES VICTOR Y SIMON SLEIMAN	DIRECCIÓN	CONCEPTO			
		URB. SANTA MARIA MZ-C LT-01 VIV/01-C (PB+PATIO+PA)	Impuesto principal			
C.C./R.U.C.	ADQUIRENTE	DIRECCIÓN	Junta de Beneficencia de Guayaquil			
1309567955	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL CEDENO BRAVO HENRY OMAR	NA	TOTAL A PAGAR			
			VALOR PAGADO			
			SALDO			
			570,41			
			171,12			
			741,53			
			741,53			
			0,00			

EMISION: 6/4/2013 11:46 DAMIAN MACIAS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

S O L A R  
 ALFARO ALFARO  
 ELOY ALFARO







REPÚBLICA DEL ECUADOR



CIUDADANIA 131246155-9

MUENTES CAÑARTE VICTOR RENE

/VENEZUELA/

04 JUNIO 1981

004-2 0106 01065 M

PICHINCHA/ QUITO

GONZALEZ SUAREZ 1982



*Victor Rene Muentes Cañarte*

ECUATORIANA\*\*\*\*\*

E134311242

CASADO

CAÑARTE MERO MARIA JASMIN

SECUNDARIA

EMPLEADO

VICTOR CIPRIANO MUENTES MUENTES

LESBIA EVANGELISTA CAÑARTE ESPINOZA

MANTA

10/03/2010

10/03/2022

2433189



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CERTIFICADO DE VOTACION

Elecciones 17 de Febrero del 2013

131246155-9 407-0306

MUENTES CAÑARTE VICTOR RENE

AMERICA LATINA EL CARIBE Y AFF.

C. E. EN CARACAS CARACAS

EXENCION USD 0

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 0018171

3245471 24/06/2013 15:52:25

IMP. IGM. 00

CIUDADANIA 130104717-9  
MIENTES MIENTES VICTOR CIPRIANO  
MANABI/MANTA/MANTA  
10 MAYO 1951  
001- 0198-40403 M  
MANABI/ MANTA  
MANTA 1951



*Mientes*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* A133311122  
CASADO CAÑARTE ESPINOZA LESBIA EVANG  
PRIMARIA CHOPER PROFESIONAL  
MIGUEL MIENTES  
LUE MIENTES  
MANTA 05/11/2012  
05/11/2024  
0112340



CIUDADANIA 130226022-7  
CAÑARTE ESPINOZA LESBIA EVANGELISTA  
MANABI/MANTA/MANTA  
21 SEPTIEMBRE 1956  
003- 0069 01005 F  
MANABI/ MANTA  
MANTA 1956



*Leslie Espinoza*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V3343V3242  
CASADO MIENTES MIENTES VICTOR CIPRIANO  
SUPERIOR ESTUDIANTE  
FRANCISCO CAÑARTE  
MARIA ESPINOZA  
MANTA 18/01/2012  
18/01/2024  
REN 4219987



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN  
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013  
130104717-9  
CÉDULA  
Mientes Mientes Victor C  
APELLIDOS NOMBRES  
*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN  
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013  
130226022-7  
CÉDULA  
Cañarte Espinoza Leslie  
APELLIDOS NOMBRES  
*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

*[Signature]*  
Luzmila Lesbio Mendieta  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



NUMERO: 2013.13.08.01.P03166

PODER ESPECIAL: OTORGA EL SEÑOR SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR; A FAVOR DEL SEÑOR VÍCTOR RENE MUENTES CANARTE

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Jueves veintitrés de Mayo del dos mil trece , ante la, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera del Cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de PODERDANTE, el señor SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR, de estado civil soltero , por sus propios derechos, a quién de conocer doy fé en virtud de haberme exhibido su Pasaporte que corresponde a los números cero cuatro siete cinco cero cinco cero nueve seis, cuya copia debidamente certificada por mí se adjunta como documento habilitante. EL PODERDANTE es de nacionalidad venezolana, mayor de edad, y de paso por esta ciudad de Manta. Advertido fue el compareciente por la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como fue examinada que fue aislada y en forma separado, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de PODER ESPECIAL, sin coacción, amenaza, temor reverencial ni promesa ni seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA .- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una mas de Poder Especial, que se otorga de acuerdo con el siguiente tenor: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece a el otorgamiento de escritura de poder especial, por una



*Vielka Reyes Vices*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA

parte del señor SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR , por sus propios y personales derechos y en su calidad de mandante. El compareciente es de nacionalidad venezolana, de estado civil soltero, mayor de edad, y hábil para contratar como en derecho se requiere. SEGUNDA.- PODER ESPECIAL.- El señor SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR, por sus propios y personales derechos, otorga Poder Especial, amplio y suficiente cual derecho se requiere a favor del señor Víctor René Muentes Cañarte portador de la cédula número uno tres uno dos cuatro seis uno cinco cinco guión nueve, a fin de que en su nombre y representación efectúe la siguiente facultad: para que en su nombre firme todos los documentos necesarios para la compra-venta e Hipoteca al Banco Pichincha de la vivienda del lote Número uno de la Manzana "C" vivienda 1 "C" de la Urbanización Santa María ubicada en el tramo II de la vía Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro de esta Ciudad de Manta, en favor del señor Henry Omar Cedeño Bravo. En virtud a nombre del Mandante podrá firmar cualquier documento para la venta de dicho inmueble. Usted Señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de esta escritura. Usted Señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de esta escritura. (Firmado) Abogado MAYKEL DANIEL VELEZ ZAMBRANO. Matrícula número: Tres mil trescientos noventa y ocho.

COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABÍ. Hasta aquí la minuta que la compareciente la ratifica, y complementada con su documento. El compareciente, queda constituida en Escritura Pública conforme a derecho.

Al. G. ...  
Cecilia ...  
Notaria Pública  
Manabí - Ecuador







REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRACION  
 Y CONTROL CIVIL



ESTADO CIVIL: **CEDADARIA**  
 131248158-8  
 APELLIDOS Y NOMBRES: **MUENTES CANARTE VICTOR RENE**  
 LUGAR DE NACIMIENTO: **Venezuela Caracas**  
 FECHA DE NACIMIENTO: **1981-06-04**  
 NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**  
 SEXO: **M**  
 ESTADO CIVIL: **Casado**  
 NOMBRE CONYUGE: **MARIA JASMIN CANARTE MERO**



131248158-8



INSTRUCCION: **BACHILLERATO** PROFESION / OCUPACION: **EMPLEADO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **CANARTE ESPINOZA LEBRERA EVA ROSALBA**  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION: **QUITO 2011-06-22**  
 FECHA DE EXPIRACION: **2021-06-22**



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*  
 Notaria Publica Cuarta Encargada  
**Manta - Ecuador**





## CERTIFICACIÓN

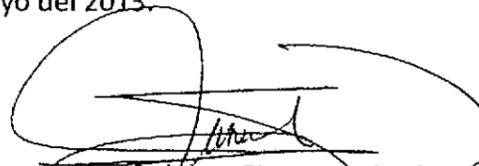
El Consejo Nacional Electoral, Delegación Manabí, extiende el presente certificado provisional de las Elecciones Generales del 17 de febrero del 2013:

Al señor (a) **MUENTES CAÑARTE VICTOR RENE**, portador (a) de la cédula de ciudadanía # 131246155-9, válido por 30 días para cualquier trámite tanto público como privado y que sustituye al certificado de votación.

La tenencia de este documento no le exonera del pago de multas respectivas al ciudadano.

**EL PRESENTE CERTIFICADO ES GRATUITO.**

Portoviejo, 09 de mayo del 2013.

  
Abg. Roberto Pinargote Aveiga  
SECRETARIO DEL CONSEJO NACIONAL  
ELECTORAL-DELEGACIÓN MANABÍ

*Abg. Victoria Reyes Vences*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA

*Construyendo Democracia*

I, leída enteramente esta escritura en alta y clara voz por mí, la aprueba  
y manifiesta. Se cumplieron los preceptos legales. Se procedió en  
unidad de acto. DOY FÉ. -

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



ESTAS... FOLIOS ESTAN  
RUBRICADAS POR MI  
*Ab. Vielka Reyes Vinces*

*Simón Elías Sleiman Kheir*  
**SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR**  
Pasaporte No. 047505096

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
**LA NOTARIA.-**  
*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO  
QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN  
BARCELONA



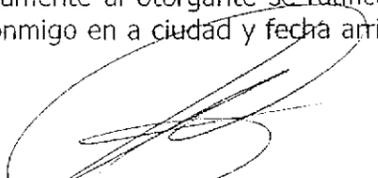
LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 228 / 2013

Tomo 3 . Página 228

En la ciudad de BARCELONA, ESPAÑA , el 26 de marzo de 2013, ante mi, GALO VINICIO POLO PALACIOS, **AGENTE CONSULAR** en esta ciudad, comparece **HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltero, Cédula de ciudadanía número 1309567855**, legalmente capaz a quien de conocer doy fe, y quien libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **MACLOVIA MONCERRATE BRAVO JAIME, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado civil Casada y Cédula de ciudadanía número 1302253958**, para que en su nombre y representación, conforme al escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice las siguientes gestiones: "El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltero, Cédula de ciudadanía número 1309567855, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, quien comparece libre y voluntariamente a la suscripción del presente instrumento, en adelante "Poderdante" o "Mandante", por sus propios y respectivos derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre si, confiere Poder Especial, cual por las leyes ecuatorianas se requiere, a favor de la señora **MACLOVIA MONCERRATE BRAVO JAIME, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado civil Casada y Cédula de ciudadanía número 1302253958**, de nacionalidad ecuatoriana, con residencia en la ciudad de Manta-Ecuador, a fin de que a su nombre y representación realice los siguientes actos y contratos: **UNO)** Suscriba todo acto o contrato de administración, disposición, o gravamen que tenga relación con sus bienes en el Ecuador, tanto muebles como inmuebles.- **DOS)** Adquiera, posteriormente, por cualquier título legal, toda clase de bienes inmuebles en el Ecuador, fijando precios, formas de pago u otra condición.- **TRES)** Prometa la celebración de contratos y/o celebre los contratos definitivos de venta; dación en pago, cesión, permuta, fraccionamiento, transferencia, hipoteca, arrendamiento, anticresis, o de cualquier otro gravamen o caución, sobre sus bienes inmuebles que adquiera en el Ecuador por medio de este poder.- **CUATRO)** Acuerde los plazos, precios y demás términos y condiciones de los actos y contratos que celebre.- **CINCO)** Celebre contratos de préstamo, mutuo, crédito, suscriba pagarés, solicitudes de fianzas, o garantías a favor de una institución financiera para garantizar el pago de obligaciones de crédito contraídas con otra institución financiera por el MANDANTE, por sí o a través de apoderado autorizaciones de débito y cualquier otro documento o instrumento necesario para la obtención del crédito o garantía, ante cualquier institución del sistema financiero ecuatoriano, quedando facultado el MANDATARIO a pactar todos los términos y condiciones de tales operaciones y para que en garantía de estos préstamos y de cualquier otro préstamo o fianza o garantía bancaria o en general cualquier operación constituya hipoteca primera y abierta o cualquier otro tipo de gravamen o caución sobre los bienes de el MANDANTE .- **SEIS)** Efectúe el pago de las obligaciones a cargo de el MANDANTE, en cualquier forma; refinancie tales obligaciones de ser el caso.- **SIETE)** Facilite o entregue información y en general la realización de cualquier tipo de acto o contrato que sea necesario para el pago de los créditos que hayan sido contraídos por parte del MANDANTE.- **OCHO)** En general celebre toda clase de contratos civiles o mercantiles, presente solicitudes y realice cuanto acto sea necesario para el perfecto cumplimiento de este poder. Queda el MANDATARIO debidamente investido de las más amplias facultades inherentes a los procuradores, inclusive las especiales constantes en el artículo cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano, de tal forma que no

sea la falta de cláusula o poder la que obste el fiel cumplimiento del presente mandato.- Así mismo, queda el MANDATARIO debidamente facultado para que comparezca judicialmente a nombre del Mandante, en todas las causas que se instauren sea como actor o demandado, presentando recursos, formulando incidentes, apelaciones, recibiendo citaciones o notificaciones y demás actos procesales previstos en la legislación ecuatoriana; así como para poder sustituir o delegar el presente poder en todo o en parte en favor de una persona de su entera confianza y para el caso de procuración judicial delegar en favor de un abogado en libre ejercicio profesional". - Hasta aquí la voluntad expresa de la mandante.- Para el otorgamiento de este Poder Especial se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mi, íntegramente al otorgante se ratificó en su contenido y aprobando todas sus partes firmo al pie conmigo en a ciudad y fecha arriba mencionadas, de lo cual doy fe.-

  
HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO

  
GALO VINICIO POLO PALACIOS  
AGENTE CONSULAR

Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN BARCELONA .- Dado y sellado, el 26 de marzo de 2013

  
GALO VINICIO POLO PALACIOS  
AGENTE CONSULAR

Arancel Consular: II 6,2  
Valor: \$30,00



  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





1991  
MANTA  
MANTA

CEDEÑO BRAVO HENRY OMAR  
MANTABI/MORONA/MANTABI  
26 ENVIADO  
0034 0178 00978 M

CIUDADANIA  
130956785-5

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V4343V4442

SOLTERO

SECUNDARIA

ESTUDIANTE

SEGUNDO BENICIO CEDEÑO C

MACLOVIA MONSERRATE BRAVO J

MANTA

03/01/2018

0500827



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN  
BARCELONA



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 228 / 2013

Tomo 3 . Página 228

En la ciudad de BARCELONA, ESPAÑA , el 26 de marzo de 2013, ante mi, GALO VINICIO POLO PALACIOS, **AGENTE CONSULAR** en esta ciudad, comparece **HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltero, Cédula de ciudadanía número 1309567855**, legalmente capaz a quien de conocer doy fe, y quien libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **MACLOVIA MONCERRATE BRAVO JAIME, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado civil Casada y Cédula de ciudadanía número 1302253958**, para que en su nombre y representación, conforme al escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice las siguientes gestiones: "El señor HENRY OMAR CEDEÑO BRAVO, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltero, Cédula de ciudadanía número 1309567855, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, quien comparece libre y voluntariamente a la suscripción del presente instrumento, en adelante "Poderdante" o "Mandante", por sus propios y respectivos derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre si, confiere Poder Especial, cual por las leyes ecuatorianas se requiere, a favor de la señora **MACLOVIA MONCERRATE BRAVO JAIME, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado civil Casada y Cédula de ciudadanía número 1302253958**, de nacionalidad ecuatoriana, con residencia en la ciudad de Manta-Ecuador, a fin de que a su nombre y representación realice los siguientes actos y contratos: **UNO)** Suscriba todo acto o contrato de administración, disposición, o gravamen que tenga relación con sus bienes en el Ecuador, tanto muebles como inmuebles.- **DOS)** Adquiera, posteriormente, por cualquier título legal, toda clase de bienes inmuebles en el Ecuador, fijando precios, formas de pago u otra condición.- **TRES)** Prometa la celebración de contratos y/o celebre los contratos definitivos de venta, dación en pago, cesión, permuta, fraccionamiento, transferencia, hipoteca, arrendamiento, anticresis, o de cualquier otro gravamen o caución, sobre sus bienes inmuebles que adquiera en el Ecuador por medio de este poder.- **CUATRO)** Acuerde los plazos, precios y demás términos y condiciones de los actos y contratos que celebre.- **CINCO)** Celebre contratos de préstamo, mutuo, crédito, suscriba pagarés, solicitudes de fianzas, o garantías a favor de una institución financiera para garantizar el pago de obligaciones de crédito contraídas con otra institución financiera por el MANDANTE, por si o a través de apoderado autorizaciones de débito y cualquier otro documento o instrumento necesario para la obtención del crédito o garantía, ante cualquier institución del sistema financiero ecuatoriano, quedando facultado el MANDATARIO a pactar todos los términos y condiciones de tales operaciones y para que en garantía de estos préstamos y de cualquier otro préstamo o fianza o garantía bancaria o en general cualquier operación constituya hipoteca primera y abierta o cualquier otro tipo de gravamen o caución sobre los bienes de el MANDANTE .- **SEIS)** Efectúe el pago de las obligaciones a cargo de el MANDANTE, en cualquier forma; refinance tales obligaciones de ser el caso.- **SIETE)** Facilite o entregue información y en general la realización de cualquier tipo de acto o contrato que sea necesario para el pago de los créditos que hayan sido contraídos por parte del MANDANTE.- **OCHO)** En general celebre toda clase de contratos civiles o mercantiles, presente solicitudes y realice cuanto acto sea necesario para el perfecto cumplimiento de este poder. Queda el MANDATARIO debidamente investido de las más amplias facultades inherentes a los procuradores, inclusive las especiales constantes en el artículo cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano, de tal forma que no

l, leída enteramente esta escritura en alta y clara voz por mí, la ap[re]ta y manifiesta. Se cumplieron los preceptos legales. Se procedió en unidad de acto. DOY FÉ.-

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



ESTAS  
RUBRICADAS POR MI  
*Abg. Vielka Reyes Vinces*

*Simón Elías Sleiman Kheir*  
**SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR**  
Pasaporte No. 047505096

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
**LA NOTARIA.-**  
*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO

*Ab. Vielka Reyes Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MANTA



*Ej.*  
Escritura Notarial  
Calle Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





**CERTIFICACIÓN**

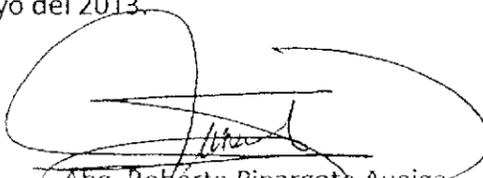
El Consejo Nacional Electoral, Delegación Manabí, extiende el presente certificado provisional de las Elecciones Generales del 17 de febrero del 2013:

Al señor (a) **MUENTES CAÑARTE VICTOR RENE**, portador (a) de la cédula de ciudadanía # **131246155-9**, válido por 30 días para cualquier trámite tanto público como privado y que sustituye al certificado de votación.

La tenencia de este documento no le exonera del pago de multas respectivas al ciudadano.

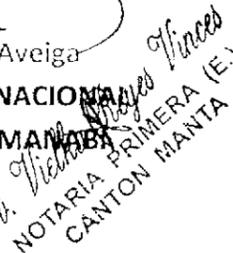
**EL PRESENTE CERTIFICADO ES GRATUITO.**

Portoviejo, 09 de mayo del 2013.



Abg. Roberto Pinargote Aveiga

**SECRETARIO DEL CONSEJO NACIONAL  
ELECTORAL-DELEGACIÓN MANABÍ**



**NOTARIA PÚBLICA DEL  
CANTÓN MANTA**

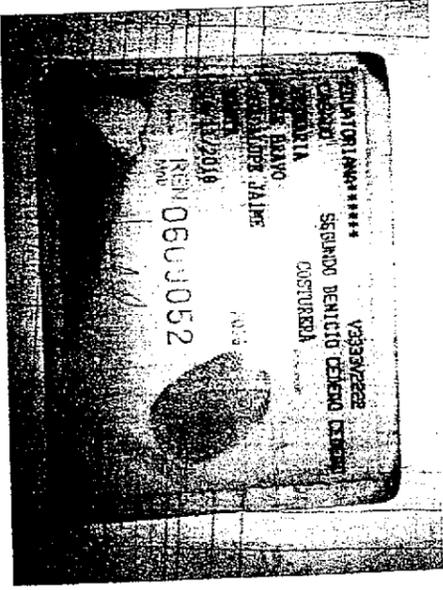
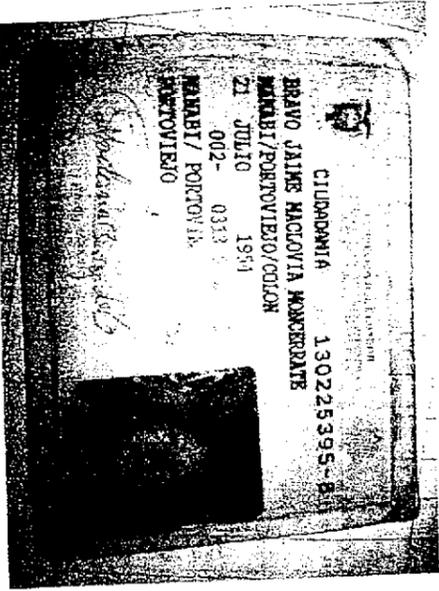

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 MINISTERIO PÚBLICO DE REGISTRO Y  
 TRANSACCIONES  
**IDENTIFICACION**  
 CATEGORÍA DE CIUDADANÍA: 131248158-8  
 NOMBRES Y APELLIDOS: MUJENTES CAÑARTE VICTOR JESE  
 LUGAR DE NACIMIENTO: Venezuela Caracas  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1981-08-04  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: Casado  
 MARIA JASMIN CAÑARTE MERO

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO PROFESIÓN/OCCUPACIÓN: EMPLEADO  
 E12431142  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MUJENTES MUJENTES VICTOR CIPRIANO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: CAÑARTE ESPINOZA LEBRINA EVELIN ELISA  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO 2011-08-22  
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-08-22  



M. Lugo  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador





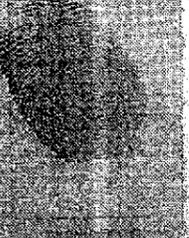
*g*  
Escritura pública  
Escritura pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



REPUBLICA DE COLOMBIA  
CIUDADANIA 130225395-8  
BRAVO JAIME MACLOVIA MONCERRATE  
MANABI/PORTOVIEJO/COLON  
21 JULIO 1954  
002-0313-01623 F  
MANABI/PORTOVIEJO  
PORTOVIEJO 1954



REPUBLICA DE COSTA RICA  
CARNÉ SEGUNDO BENICIO FEDERO CEBERO  
PUNARIA COSTARRICA  
JOSE BRAVO  
GONDALENE JAIME  
MANA 24/11/2006  
14/11/2018  
REN 0609052



**CERTIFICACIÓN**

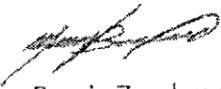
El Consejo Nacional Electoral, Delegación Manabí, extiende el presente certificado provisional de las Elecciones Generales del 17 de febrero del 2013:

Al señor (a) **BRAVO JAIME MACLOVIA MONCERRATE**, portador (a) de la cédula de ciudadanía # **130225395-8**, válido por 30 días para cualquier trámite tanto público como privado y que sustituye al certificado de votación.

La tenencia de este documento no le exonera del pago de multas respectivas al ciudadano.

**EL PRESENTE CERTIFICADO ES GRATUITO.**

Portoviejo, 03 de mayo del 2013.



Lcda. Yenny Barcia Zambrano  
**PAGADORA DEL CONSEJO NACIONAL  
ELECTORAL-DELEGACIÓN MANABÍ**



  
Lcda. **Yenny Barcia Zambrano**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
**Manabí - Ecuador**

*Yenny Barcia Zambrano*





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 103559

No. Certificación: 103559

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 31 de mayo de 2013

No. Electrónico: 13081

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: 3-26-28-25-001

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ- C LT 01 VIV.01-C (PB+PATIO+PA)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 166,81 M2

Área Terreno: 110,75 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1301047179

MUENTES MUENTES VICTOR Y SIMON SLEIMAN

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1993,50

CONSTRUCCIÓN: 55047,30

57040,80

Son: CINCUENTA Y SIETE MIL CUARENTA DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

*[Firma manuscrita]*  
Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



F.U.  
540,41  
171,12  
-----  
741,53  
25,12  
766,65



- Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 30 de mayo de 2013*  
Parroquia: Eloy Alfaro  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



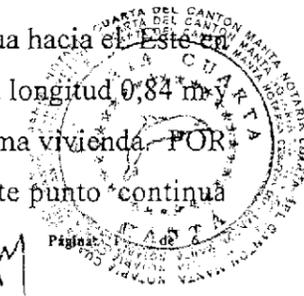
**LINDEROS REGISTRALES:**

Vivienda 01- C; 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. Consta de Planta Baja, Planta Alta y Patio que presentan las siguientes características:

VIVIENDA 01-C: PLANTA BAJA; compuesta de porche hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos; Por Arriba; lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO; lindera con terreno de la misma vivienda. Por el Norte; lindera con Patio General de la misma vivienda en 6.20 m. POR EL SUR; Partiendo del vértice Sur. Oeste hacia el Este en 3,03 m. desde este punto gira hacia el Sur en 1,09 m. luego gira hacia el Este en 2.18 m, lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. Por el Este; partiendo del vértice Nor- Este hacia el Sur en 2.92 m desde este punto continua hacia el sur en línea curva longitud de 2,45 m, desde este punto sigue hacia el Sur en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m, luego gira hacia el Sur en 2,49 m, y lindera en sus cinco extensiones con Patio General de la misma vivienda. Por el Oeste; lindera con patio General de la vivienda 23-C en 6,63 m. AREA TOTAL; 42,41m2.

VIVIENDA 01-C: PLANTA ALTA; compuesta de; dormitorio master con baño privado y salida hacia un balcón y dos dormitorios que comparten un baño general con las siguientes medidas y linderos; Por Arriba; lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. Por Abajo; lindera con planta baja de la misma vivienda. Por el Norte; Partiendo del vértice Nor. Oeste hacia el Este en 2,88 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m, luego gira hacia el Este en 3,33 m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio General de la misma vivienda. Por el Sur; partiendo del vértice Nor. Oeste hacia el Sur. Este en línea Curva longitud de 0,11 m, desde este hacia el Este en 2.53 m, desde este punto gira hacia el Sur en 0.20 m, luego gira hacia el Sur. Este en línea curva longitud 0,64 m, continua hacia el Este en 1,17 m, desde este punto gira línea curva hacia el Nor. Este en línea curva longitud 0,84 m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE; partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 4.42 m, desde este punto continúa

Catastro Municipal de Manta - Ecuador  
Calle 11 y Avenida 4  
Eloy Alfaro



hacia el sur en línea curva longitud de 2,45 m, desde este punto sigue hacia el Sur en 1,45, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m, luego gira hacia el Sur en 1,04 m y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. Por el Oeste; lindera con vacío hacia Patio General de la vivienda 23 - C en 7,99 m. AREA TOTAL; 57,59 m

2

VIVIENDA 01- C; PATIO GENERAL; con las siguientes medidas y linderos; Por arriba; lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda. Por Abajo; lindera con terreno de la misma vivienda. Por el Norte; lindera con Patio General de la vivienda 02- C en 8.00 m. Por el Sur; lindera con Avenida Principal en 8.00 m Por el Este; lindera con calle 2 en 13,65 m. Por el Oeste; partiendo del vértice Nor. Oeste hacia el Sur en 4,02 m y lindera con patio General de la vivienda 23. C, desde este punto gira hacia el este en 6.20 m, luego gira hacia el Sur en 2,92 m, desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud 2,45 m, desde este punto hacia el Sur en 0,05 m, luego gira hacia el Oeste en 1,00 m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,49 m, luego gira hacia el Oeste en 2,18 m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,09 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,03 m y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda, desde este último punto gira hacia el Sur en 3,00 m. y lindera con patio General de la vivienda 23-C. Área Total; 66.81 m2. TOTAL VIVIENDA 01-C.-: AREA NETA INDIVIDUAL; 166,81 SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 109,22. AREA CONSTRUIDA P. B + P. A: 100,00. ALICUOTA %: 0,3245. ALICUOTA % P. B. + P. A: 0,1945. AREA COMUN LANTA BAJA m2. 0,00 AREA DE TERRENO m2: 110,75. AREA TOTAL m2: 166,81. SOLVENCIA; LA VIVIENDA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.728	21/09/2009	45.046
Compra Venta	Compraventa	2.657	30/10/2010	48.744
Planos	Planos	17	03/05/2012	330
Planos	Planos	18	03/05/2012	354
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	6	18/02/2013	219
Planos	Planos	9	18/02/2013	120

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 21 de septiembre de 2009  
 Tomo: 76 Folio Inicial: 45.046 - Folio Final: 45.060  
 Número de Inscripción: 2.728 Número de Repertorio: 5.452  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 01 de septiembre de 2009  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo numero dos de la Vía a Circunvalación de la Parroquia



Eloy Alfaro del Canton Manta, con una superficie total de (23.103,28 m2).

El Señor Enrique Amado Bermeo Giler, interviene por sus propios derechos y además como Apoderado de su

Esposa Señora Martha Elena Vélez Bermeo.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-06654722	Bermeo Giler Tanya Monserrate	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-07264042	Bermeo Giler Enrique Amado	Casado	Manta
Vendedor	13-08310315	Velez Bermeo Martha Elena	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2179	28-jul-2009	35403	35418

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: sábado, 30 de octubre de 2010

Tomo: 73 Folio Inicial: 48.744 - Folio Final: 48.757

Número de Inscripción: 2.657 Número de Repertorio: 6.056

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Quienes compra adquiere y aceptan para si el lote de terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Canton Manta, con una area total de veintitres mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados.

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01047179	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Comprador	80-000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta
Vendedor	13-06654722	Bermeo Giler Tanya Monserrate	Casado	Manta
Vendedor	13-06704436	Pinargote Veliz Simon Manuel	Casado	Manta

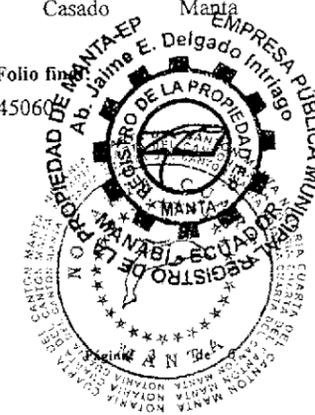
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2728	21-sep-2009	45046	45066

Notaría Cuarta  
Notaría Pública Encargada  
Marta Elena Vélez Bermeo  
Manta Ecuador

Certificación impresa por: ZuiS

Ficha Registral: 40548



## 3 / 3 Planos

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2012  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 330 - Folio Final: 353  
 Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 2.419  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de diciembre de 2011  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000060478	Muentes Muentes Victor	Soltero	Manta
Propietario	80-000000060479	Sleiman Kheir Simon	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2657	30-oct-2010	48744	48757

## 4 / 3 Planos

Inscrito el : jueves, 03 de mayo de 2012  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 354 - Folio Final: 362  
 Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio: 2.420  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

ENTREGA DE AREAS VERDES Y AREAS EN GARANTIAS.- MEDIDAS Y LINDEROS; AREAS EN GARANTIAS. LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA. Frente; 16,00m- calle 3. Atrás; 16,00m - Área verde 2. Costado Derecho; 12,50m lote No. 02. Costado Izquierdo; 12,50m, lote No. 04. Área Total; 200,00m2. LOTE NO. 4 DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION "SANTA MARÍA". Frente, 16,00m calle 3. ATRAS, 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m. Lote No. 03. Costado Izquierdo; 12,50m. Lote No. 05. AREA TOTAL; 200,00 m2, LOTE NO. 5. - DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION SANTA MARIA. Frente; 17,67m. Calle 3. ATRAS; 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 04. Costado Izquierdo; 12,50m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 212,32m2. AREA COMUNAL 1. Frente; 89,57m- calle 2. ATRAS, 41,73m Área verde 1. COSTADO DERECHO; 5,76 m + 9,07 m +5.52m - Área de protección. Costado Izquierdo; 28,34 m. cancha de uso múltiple. Área Total; 993,48 m2. AREA COMUNAL 2.-Frente; 19,155m- calle 2. Atrás; 19.155m - Área verde 1. Costado Derecho; 28,34 m. Área comunal 1. Costado Izquierdo; 28,34 m, Avenida principal. Área total; 542,86 m2. AREA COMUNAL 3. Frente; 5,30m - calle 1. Atrás; 5,30 m - área de protección del acceso a la urbanización. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 1 de la manzana A. Costado Izquierdo; 12.50 m - Avenida principal. Área Total; 66, 25m2. AREA VERDE 1. Frente, 7,98m. Avenida principal. Atrás, 6,45m +10,54m+15,12m+8.40m. Área de protección. Costado Derecho; 40,53 m - Área Comunal. Costado Izquierdo; (en línea curva); 8,20 m+12,89m+18,09m- Área verde 3. Área Total; 728,69m2, AREA VERDE 2.- Frente; inicia desde la derecha hacia la izquierda en 18,36m y lindera con la calle 3, desde este punto gira hacia atrás en 12,50m y lindera con el Lote No. 01 D, desde este punto gira hacia la izquierda en 80,00m y lindera con los lotes No. 01-D, 02, D, 03, D, 04 D y 05 D. Atrás, (en línea curva) 26,80 m +26,80m+ 7,40m +7,40m +25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,69m. Avenida principal. Costado izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 1, 637,64m2. AREA VERDE 3.- FRENTE, (en línea curva). 26,80m +26,80+7,40m+7,40m+25,50m+25,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m +57,42m+6,24m+5,01m+23,72m+16,94m+9.85m Área de protección. Costado Derecho: 8.20m+ (en línea curva)

12.89m±18.09m Área verde l. Costado izquierdo; 25,10m±24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora

( J o l c i j o s ) . A R E A T O T A L ; 3 . 0 1 6 . 9 7 M 2 .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005054	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2657	30-oct-2010	48744	48757

5 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: Lunes, 18 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 219 - Folio Final: 576  
 Número de Inscripción: 6 Número de Repertorio: 1.277  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Via 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:

M A N Z A N A 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:

V i v i e n d a s 1 1 y 1 2 .

M A N Z A N A 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:

V i v i e n d a s 2 1 y 2 2 ; L o t e N o . 1 2 : V i v i e n d a s 2 3 y 2 4 .

M A N Z A N A 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:

V i v i e n d a s 2 0 y 2 1 .

M A N Z A N A 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:

V i v i e n d a s 2 1 y 2 2 .

M A N Z A N A 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:

V i v i e n d a s 0 8 y 0 9 ; L o t e N o . 0 5 : V i v i e n d a s 1 0

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005054	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta

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

Certificación impresa por: ZUIS

Ficha Registral: 40548



Cédula Encargada  
 Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	17	03-may-2012	330	353
Planos	18	03-may-2012	354	362

6 / 3 Planos

Inscrito el : lunes, 18 de febrero de 2013  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 120 - Folio Final: 133  
 Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 1.278  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 CONSTITUCION DE PLANOS DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Via 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 o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005054	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	6	18-feb-2013	219	576

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	3		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

**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: 11:39:50 del jueves, 30 de mayo de 2013

A petición de: *Dr. Haelmina Basso*

Elaborado por : Zaida Azucena Saltos Pachay  
 130730043-2



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.



Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador

## CERTIFICADO DE EXPENSAS

Tengo a bien certificar que el Señor Henrri Omar Cedeño Bravo, propietario de la vivienda signada con el No 1 de la Manzana C de la Urbanización Santa María, se encuentra al día en todos sus pagos de alícuota de mantenimiento de la Urbanización.

El Señor Herri Omar Cedeño Bravo, puede hacer uso de esta certificación como convenga a sus intereses.

Manta, 10 Junio 2013



Ab. Maykel Vélez Z.  
Administrador Urb. Santa María

  
Ab. Looze Cedeño Sarmiento  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD=1.25

Nº 83773

**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 MUENTES MUENTES VICTOR Y SIMON SLEIMAN.

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

Manta, 28 de mayo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE  
3262825001 URB. SANTA MARIA MZ- C LT 01 VIV.01-C (PB+PATIO+PA)  
Manta, veinte y ocho de mayo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Ing. Pablo Macías García  
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 57942

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a MUENTES MUENTES VICTOR Y SIMON SLEIMAN  
ubicada en URB. SANTA MARIA MZ-C LOTE 01 VIV. 01-C (PB+PTIO+PA)  
AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA  
cuyo \$57040.80 CINCUENTA Y SIETE MIL CUARENTA CON 80/100 DOLARES asciende a la cantidad  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

04

JUNIO

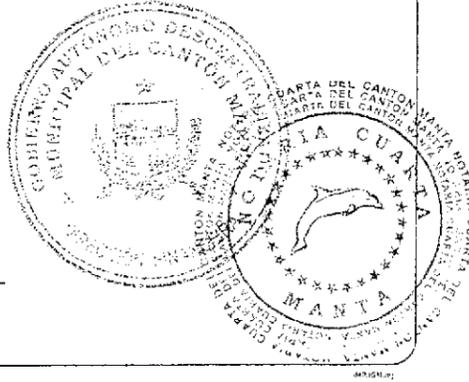
2013

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

*E. Pazmiño*  
Erika Pazmiño  
Secretaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Ing. Erika Pazmiño

*Erika Pazmiño*  
Director Financiero Municipal





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.



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

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

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

De mi consideración:

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

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL



Johanna  
Trámite No. 3327

Escritura Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



Dirección: Calle 9 y A04  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 470 / 2611 555  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gcm@mantamunicipal.gov.ec  
WebSite: www.mantamunicipal.gov.ec



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

3327, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal de la Urbanización "SANTA MARÍA" de propiedad de los señores Víctor Cipriano Muentes Muentés 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:

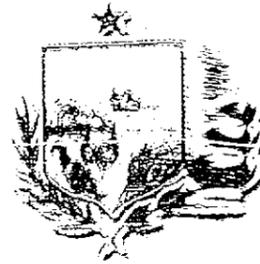
Que, la Urbanización "SANTA MARÍA", mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaria Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores VÍCTOR CIPRIANO MUENTES MUENTES y SIMÓN ELÍAS SLEIMAN KHEIR adquirieron un terreno de 23.103,28m<sup>2</sup> ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

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

rección: Calle 9 y Av.4  
éfonos: 2611 471 2611 479 2611 35  
x: 2611 714  
silla: 13-05-4832  
mail: gacine@cantonmanta.gob.ec





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

38 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

Dirección: Calle 9 y Av.4  
 teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 555  
 fax: 2611 714  
 casilla: 13-05-4532  
 e-mail: gadme@mantagob.ec



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: 200,00m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 315,18m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 315,18m<sup>2</sup>

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 190,65m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 305,83m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 305,83m<sup>2</sup>

MANZANA B:

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 218,40m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 333,60m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 333,60m<sup>2</sup>

- 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: 200,00m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 315,20m<sup>2</sup>

rección: Calle 9 y Av.4  
léfonos: 2611 471 / 2611 479 - 2611 555  
v: 2611 714  
silla: 13-05-4832  
mail: gadmnc@manta.gob.ec





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

AREA TOTAL: 315,20m<sup>2</sup>

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 227,90m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 343,10m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 343,10m<sup>2</sup>

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 210,70m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 325,90m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 325,90m<sup>2</sup>

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 218,40m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 333,60m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 333,60m<sup>2</sup>

MANZANA C:

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 341,31m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 514,08m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 514,08m<sup>2</sup>

- 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: 200,00m<sup>2</sup>



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

TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m<sup>2</sup>  
ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 315,18m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 315,18m<sup>2</sup>

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

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 229,05m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m<sup>2</sup>  
ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 344,23m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 344,23m<sup>2</sup>

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

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 211,84m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m<sup>2</sup>  
ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 327,02m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 327,02m<sup>2</sup>

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: 200,00m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m<sup>2</sup>  
ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 299,18m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 299,18m<sup>2</sup>

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

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 203,45m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÁREA COMÚN: 00,00m<sup>2</sup>  
ÁREA NETA VENDIBLE (Área construida + Patio): 302,63m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 302,63m<sup>2</sup>

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

rección: Calle 9 y Av. 4  
éfonos: 2611 471 - 2611 479 - 2611 558  
s: 2611 714  
silla: 13-05-4832  
mail: gadm@mantacob.ec





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

AREA TOTAL DE TERRENO: 202,36m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 301,54m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 301,54m<sup>2</sup>

**MANZANA F:**

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 300,00m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 448,77m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 448,77m<sup>2</sup>

- 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: 200,00m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 299,18m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 299,18m<sup>2</sup>

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

AREA TOTAL DE TERRENO: 200,54m<sup>2</sup>  
TOTAL DE ÀREA COMÙN: 00,00m<sup>2</sup>  
AREA NETA VENDIBLE (Àrea construida + Patio): 299,72m<sup>2</sup>  
AREA TOTAL: 299,72m<sup>2</sup>

**RESUMEN DE AREAS GENERALES**

MANZANA	LOTES	VIVIENDAS	ÀREAS CONTRUIDAS		PATIOS m <sup>2</sup>
			PLANTA BAJA m <sup>2</sup>	PLANTA ALTA m <sup>2</sup>	
A	1	01 y 02	84,82	115,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	115,18	115,18



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

	3	05 y 06	84,82	115,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	115,18	105,83
SUBTOTAL m <sup>2</sup>			339,28	460,72	451,37
B	1	01 y 02	84,82	115,18	133,61
	2	03 y 04	84,82	115,18	115,18
	3	05 y 06	84,82	115,18	115,18
	4	07 Y 08	84,82	115,18	115,18
	5	09 y 10	84,82	115,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	115,18	143,06
	7	13 y 14	84,82	115,18	125,85
	8	15 y 16	84,82	115,18	115,18
	9	17 y 18	84,82	115,18	115,18
	10	19 y 20	84,82	115,18	115,18
	11	21 y 22	84,82	115,18	115,18
	12	23 y 24	84,82	115,18	133,61
SUBTOTAL m <sup>2</sup>			1017,84	1382,16	1457,57
A.C. L. ... 11822 Notaría Pública Cuarta Encargada Manta - Ecuador	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



rección: Calle 9 y Av.4  
 teléfonos: 2611 471 - 2611 475 - 2611 558  
 x: 2611 714  
 silla: 13-05-4832  
 mail: gadmuc@manta.gob.ec



	9	16 y 17	84,82	115,18	115,18
	10	18 y 19	84,82	115,18	115,18
	11	20 y 21	84,82	115,18	115,18
SUBTOTAL m <sup>2</sup>			975,43	1324,57	1406,77
E	1	01 y 02	84,82	99,18	115,18
	2	03 y 04	84,82	99,18	115,18
	3	05 y 06	84,82	99,18	115,18
	4	07 y 08	84,82	99,18	115,18
	5	09 y 10	84,82	99,18	115,18
	6	11 y 12	84,82	99,18	118,63
	7	13 y 14	84,82	99,18	117,54
	8	15 y 16	84,82	99,18	115,18
	9	17 y 18	84,82	99,18	115,18
	10	19 y 20	84,82	99,18	115,18
	11	21 y 22	84,82	99,18	115,18
SUBTOTAL m <sup>2</sup>			933,02	1090,98	1272,79
F	1	01; 02 y 03	127,23	148,77	172,77
	2	04 y 05	84,82	99,18	115,18
	3	06 y 07	84,82	99,18	115,18
	4	08 y 09	84,82	99,18	115,18
	5	10 y 11	84,82	99,18	115,72
SUBTOTAL m <sup>2</sup>			466,51	545,49	634,03
TOTAL m <sup>2</sup>			3.732,08	4.803,92	5.222,53
ÁREAS CONSTRUIDAS P.B.P.A.			8.536,00		



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

Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



Dirección: Calle 9 y Av. A  
Teléfonos: 2611 471 - 2611 479 - 2611 558  
Fax: 2611 714  
Teléfono: 13-05-4832  
Email: gadmunicipal@manta.gob.ec

4.3.- MANZANA C

4.3.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS, CORRESPONDIENTES A:  
 LOTE 01 (Viv. 01-C; Viv. 22-C; Viv. 23-C)

PLANTAS	AREA COMÚN m²	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL m²
		AMBIENTE	m²	
PLANTA BAJA 3 VIV.	0,00	AREA CONSTRUIDA	127,23	341,31
		AREA NO CONSTRUIDA (PATIO)	214,08	
PLANTA ALTA 3 VIV.	0,00	AREA CONSTRUIDA	172,77	172,77
TOTAL	0,00		514,08	514,08

4.3.1.1.- AREAS GENERALES.

AREA TOTAL DEL TERRENO:	341,31 m2
TOTAL DE AREA COMUN:	0,00 m2
AREA NETA VENDIBLE (AREA CONSTRUIDA + PATIO):	514,08 m2
AREA TOTAL:	514,08 m2

4.3.1.2.- CUADRO DE ALICUOTAS  
 4.3.1.2.1.- LOTE 01

VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA INDIVIDUAL	SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA P.B. + P.A. m²	ALICUOTA %	ALICUOTA P.B. + P.A.	ÁREA DE TERRENO BAJA m²	ÁREA DE TERRENO m²	ÁREA TOTAL m²
VIVIENDA 01-C									
Planta Baja m².	Área Construida	42,41	109,22	100,00	0,0825	0,1945	0,00	28,16	42,41
	Patio	66,81			0,1300			0,00	44,36
Planta Alta m².	Área Construida	57,59			0,1120		0,00	38,23	57,59
TOTAL VIVIENDA 01-C		166,81	109,22	100,00	0,3245	0,1945	0,00	110,75	166,81
VIVIENDA 22-C									
Planta Baja m².	Área Construida	42,41	122,87	100,00	0,0825	0,1945	0,00	28,16	42,41
	Patio	80,46			0,1565			0,00	53,42
Planta Alta m².	Área Construida	57,59			0,1120		0,00	38,23	57,59
TOTAL VIVIENDA 22-C		180,46	122,87	100,00	0,3510	0,1945	0,00	119,81	180,46
VIVIENDA 23-C									
Planta Baja m².	Área Construida	42,41	109,22	100,00	0,0825	0,1945	0,00	28,16	42,41
	Patio	66,81			0,1300			0,00	44,36
Planta Alta m².	Área Construida	57,59			0,1120		0,00	38,23	57,59
TOTAL VIVIENDA 23-C		166,81	109,22	100,00	0,3245	0,1945	0,00	110,75	166,81
TOTALES.		514,08	341,31	300,00	1,00	0,5835	0,00	341,31	514,08

4.3.2.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS, CORRESPONDIENTES A:  
 LOTE 02 (Viv. 03-C; Viv. 03-C) LOTE 03 (Viv. 04-C; Viv. 05-C);  
 LOTE 04 (Viv. 06-C; Viv. 07-C); LOTE 05 (Viv. 08-C; Viv. 09-C);  
 LOTE 08 (Viv. 14-C; Viv. 15-C); LOTE 09 (Viv. 16-C; Viv. 17-C);  
 LOTE 10 (Viv. 18-C; Viv. 19-C); LOTES 11 (Viv. 20-C; Viv. 21-C)

PLANTAS	AREA COMÚN m²	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL m²
		AMBIENTE	m²	
PLANTA BAJA 2 VIV.	0,00	AREA CONSTRUIDA	84,82	200,00
		AREA NO CONSTRUIDA (PATIO)	115,18	
PLANTA ALTA 2 VIV.	0,00	AREA CONSTRUIDA	115,18	115,18
TOTAL	0,00		315,18	315,18

4.3.2.1.- AREAS GENERALES.

AREA TOTAL DEL TERRENO:	200,00 m2
TOTAL DE AREA COMUN:	0,00 m2
AREA NETA VENDIBLE (AREA CONSTRUIDA + PATIO):	315,18 m2
AREA TOTAL:	315,18 m2

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 23.103,28m<sup>2</sup> ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

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

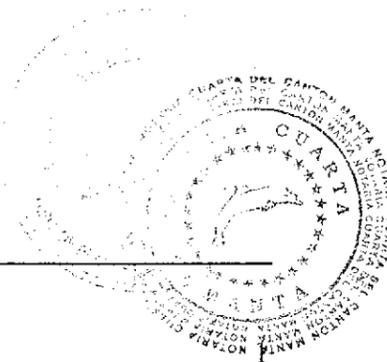
Que, mediante Certificado Municipal No. 339 - 1235 - 27881 de julio 02 de 2012 se obtiene Permiso de Construcción y Aprobación de Planos para todas las Viviendas de Dos Plantas que conforman la Urbanización "Santa María".

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

**MANZANA A:**

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

Estudio de Propiedad Horizontal



aj.

**MANZANA B:**

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

**MANZANA C:**

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

**MANZANA E:**

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



**MANZANA F:**

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

9

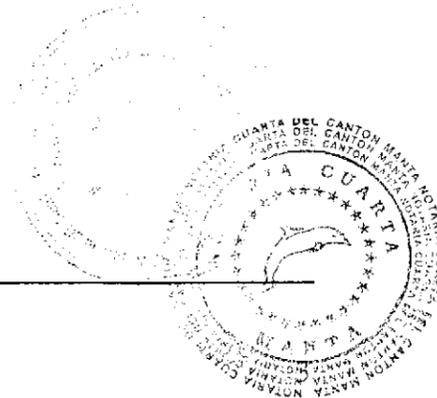
**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES.**

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

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

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

  
10. 2. 2010  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



**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



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.

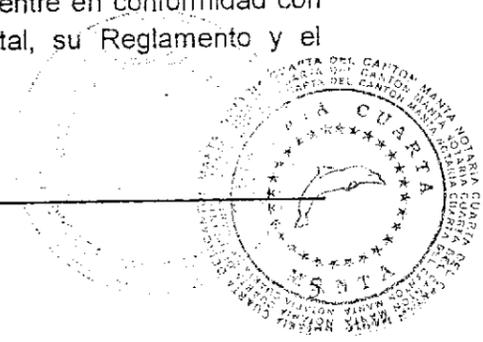
**Art. 8.- DERECHOS y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, podrán usar sus unidades de viviendas y patios de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, 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,

*9.*  
D. E. ...  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador.



- 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:

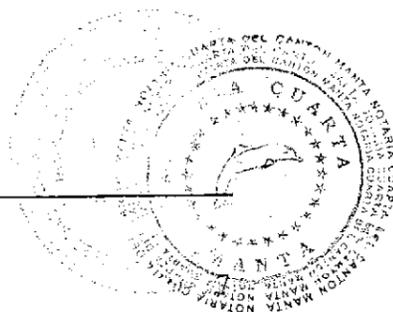
- a. Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de las viviendas o parqueos, haciéndose responsable de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otros bienes exclusivos;
- b. Permitir el ingreso a su bien exclusivo 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.

- aj.
- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alicuotas, 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 está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlo a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la Urbanización.
  - d. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
  - e. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al presente Reglamento Interno.

9  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



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

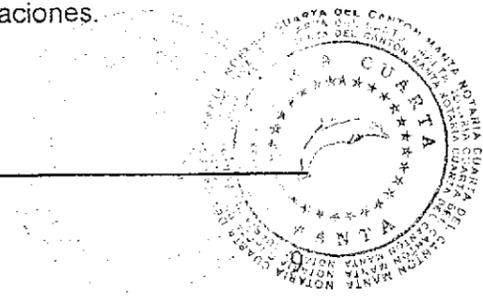
Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Urbanización Santa María, respecto a los bienes comunes lo siguiente:

- 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 realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente Reglamento Interno;
- f. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- i. Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j. Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean estos por expensas comunales u otros valores.

Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagado los valores facturados o liquidados.

Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador de la Urbanización, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones.

Barrio Pública Cuarta Embargada  
Manta - Ecuador



- aj
- i. 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**

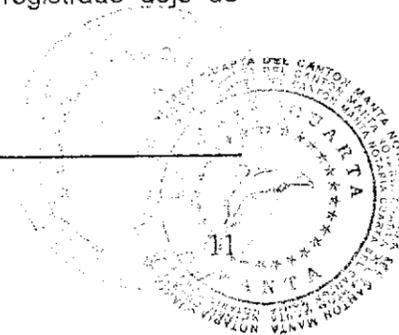
- a. En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b. La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad 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.

- g.
- e. El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la Urbanización, si así lo estimá 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.
    - Indicará 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.

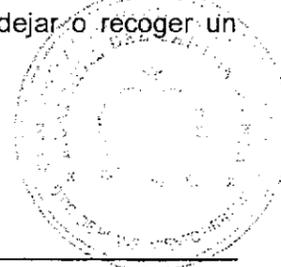
2022  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



- aj
- l. Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo, no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
  - m. El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
  - n. Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

#### DE LA CIRCULACION

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



**DE LAS AREAS VERDES**

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

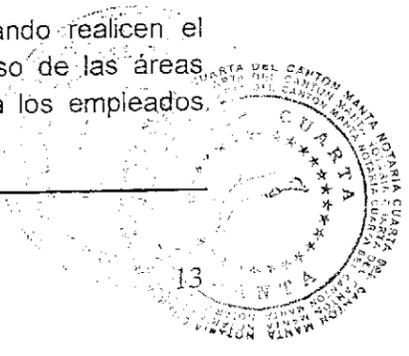
**CAPITULO IV  
DE LAS SANCIONES**

**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 mantenimiento del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas comunes o deportivas, etc., de igual manera queda prohibido a los empleados.



Notaria Pública  
Mariana Rodríguez  
Cantón Santa María, Ecuador

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 parques.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPITULO V DE LOS DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

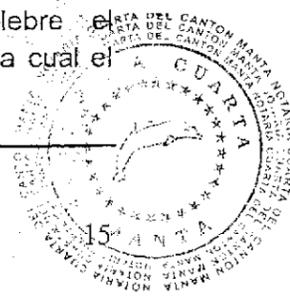
- a. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes exclusivos de la Urbanización, usar y disponer de ellos en forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento y de este Reglamento Interno;
- c. Asistir a la Asamblea de copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento General y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado.
- d. Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e. Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

Permitir a la persona que ejerza la administración de la Urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

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;

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

Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



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 clausula 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 pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de copropietarios.

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

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

CAPITULO VI  
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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 del dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

A efecto de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.  
El secretario de dicha Asamblea General llevara un registro con las firmas o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

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

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

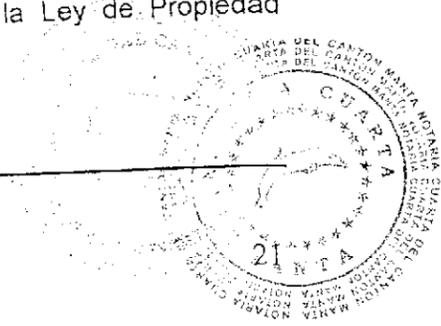
**Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- 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;

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.

Notaría Pública  
Cuarto Encargada  
Mónica - Mena



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

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

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

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

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

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

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

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.

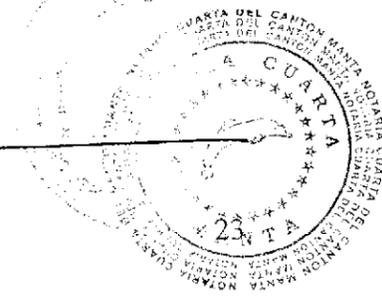
Art. 60.- **RESOLUCIONES.**- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes de la Urbanización.

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. Por vía resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñara la Administración de la Urbanización.
- g. Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, señalando sus respectivas remuneraciones; y,

Estudio de Propiedad Horizontal

Notaría Pública - Cantón Santa María  
Marta Patricia



- 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:

- g.
- 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

g.

Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Estudio de 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.

- 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 alicuota 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.

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

Estudio de Propiedad Horizontal

Ata de  
Notaría Pública  
Cuarto Eje  
Mante



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

**CAPITULO X**  
**DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD**

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

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





**BANCO PICHINCHA C.A.**

Quito, 16 de Abril de 2013

Señor  
**YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**  
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicarle a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A. Zona Costa Centro, hasta el 31 de Marzo del 2014.

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

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

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

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

**Simón Acosta Espinosa**  
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,

**YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**  
Manta

13 de Abril de 2013  
1306642500

*Yandri David Cevallos Cedeño*  
Manta



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CREDENCIACION

CÉDULA DE CIUDADANIA No 130634250-0  
 CEVALLOS CEDEÑO YANDRI DAVID  
 MANABI/PORTOVIEJO/ANDRES DE VERA  
 14 JUNIO 1969  
 REG. CIVIL 002-0249.00910.M  
 MANABI/PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO 1969

FIRMA DEL CEDERADO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V3333V2222  
 CASADO SILVIA LARISSA ARIAS YANEZ  
 SECUNDARIA ESTUDIANTE  
 ALVARO ENRIQUE CEVALLOS CH  
 FATIMA ZORALDA CEDEÑO JARA  
 PORTOVIEJO 06/06/2005  
 06/06/2017  
 REN 0451323  
 M/ID



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

017  
 017-0087 1306342500  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 CEVALLOS CEDEÑO YANDRI DAVID

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	ANDRES DE VERA	ANDRES DE
PORTOVIEJO		ZONA
CANTÓN	PARROQUIA	

PRESIDENTE DE LA JUNTA

# Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 1754

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

NÚMERO DE REPERTORIO:	1377
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	15/05/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	421
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE
AUTORIDAD NOMINADORA:	NO APLICA
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	16/04/2013
FECHA ACEPTACION:	18/04/2013
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINCHA C.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1306342500	CEVALLOS CEDEÑO YANDRI DAVID	GERENTE	UN AÑO

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 15 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2013

LUIS DANIEL TORRES NARANJO  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

Notaría Pública  
Manta - Ecuador



ESTAS 44 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *ef*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE  
PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO. CODIGO NUMERICO : 2013.13.08.04.P4033.-  
DOY FE. - *ef*

*Elsy Cedeño*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

