



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**NOTARIO**

## ESCRITURA PÚBLICA

2061504004

### COMPRAVENTA

QUE OTORGA:

**TATIANA CARDENAS ANDRADE**

**FAVOR DE:**

**ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**

**CUANTÍA: USD. 39.373,46**

### HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

#### DE ENAJENAR Y GRAVAR

OTORGADA POR:

**ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**

**A FAVOR DE:**

**BANCO PICHINCHA C.A.**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**ESCRITURA NÚMERO: 20171308006P00960**

**AUTORIZADA 24 DE MARZO DEL 2017**

**COPIA: PRIMERA**

**DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**

**NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**

*Sello  
03/29/17*

notariasextamanta@gmail.com

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
1100 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-5000  
FAX: 773-936-5001  
WWW.CHICAGO.EDU  
CHICAGO.EDU



Factura: 002-002-000007796



20171308006P00960

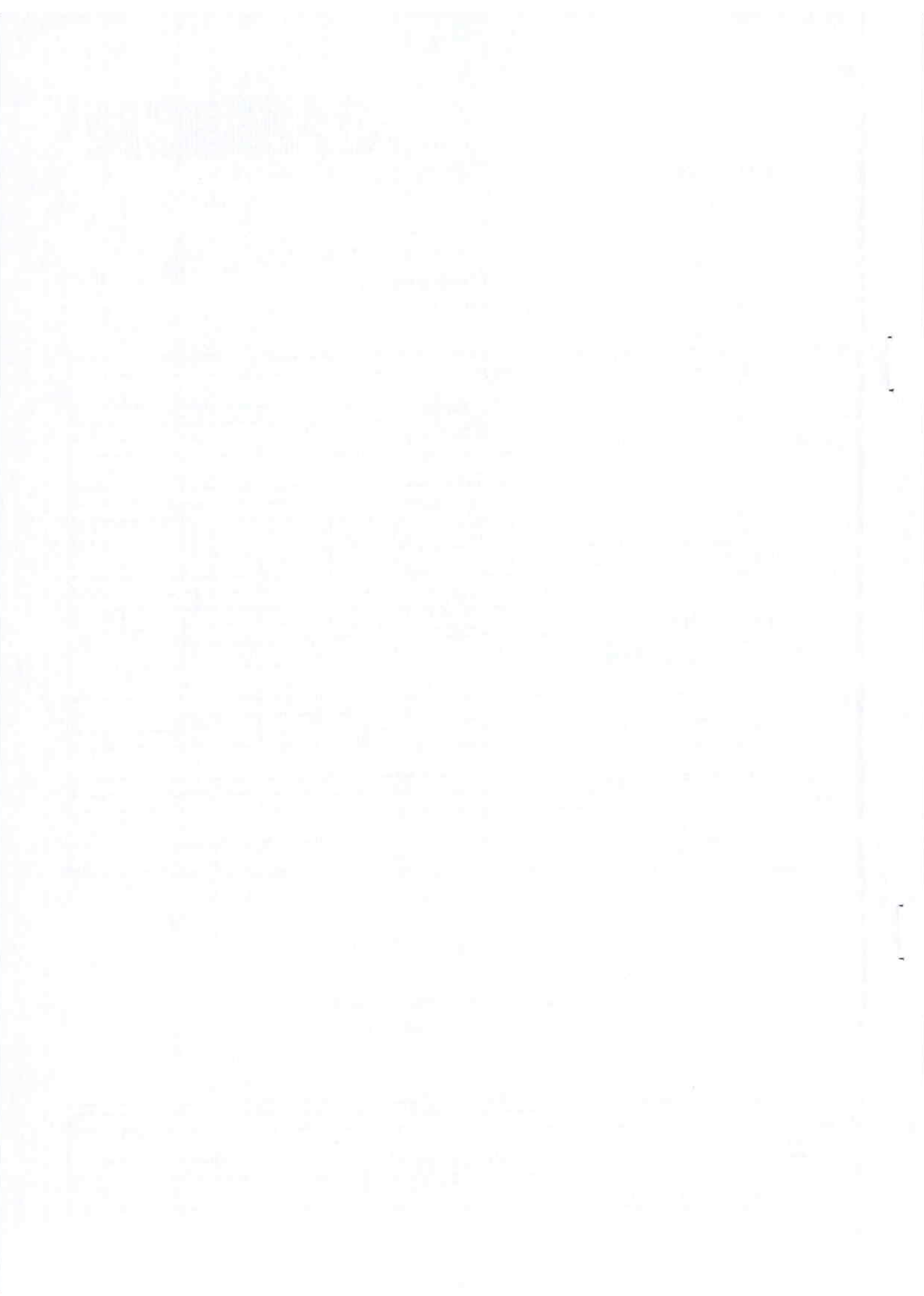
NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA  
EXTRACTO



|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Escritura N°:                |                                   | 20171308006P00960                 |                        |                    |              |               |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| ACTO O CONTRATO:             |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| COMPRAVENTA                  |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:       |                                   | 24 DE MARZO DEL 2017, (8:37)      |                        |                    |              |               |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGANTES                   |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGADO POR                 |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social              | Tipo interviniente                | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que le representa |
| Natural                      | CARDENAS ANDRADE TATIANA          | POR SUS PROPIOS DERECHOS          | CÉDULA                 | 1303661712         | ECUATORIANA  | VENDEDOR(A)   |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| A FAVOR DE                   |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social              | Tipo interviniente                | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa    |
| Natural                      | LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA | POR SUS PROPIOS DERECHOS          | CÉDULA                 | 1307542207         | ECUATORIANA  | COMPRADOR (A) |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| UBICACIÓN                    |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| Provincia                    |                                   | Cantón                            |                        | Parroquia          |              |               |                           |
| MANABI                       |                                   | MANTA                             |                        | MANTA              |              |               |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:       |                                   | CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA |                        |                    |              |               |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:        |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
|                              |                                   |                                   |                        |                    |              |               |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: |                                   | 39373.00                          |                        |                    |              |               |                           |

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

|                                  |  |                              |  |  |  |  |  |
|----------------------------------|--|------------------------------|--|--|--|--|--|
| Escritura N°:                    |  | 20171308006P00960            |  |  |  |  |  |
|                                  |  |                              |  |  |  |  |  |
| ACTO O CONTRATO:                 |  |                              |  |  |  |  |  |
| CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA |  |                              |  |  |  |  |  |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:           |  | 24 DE MARZO DEL 2017, (8:37) |  |  |  |  |  |
|                                  |  |                              |  |  |  |  |  |

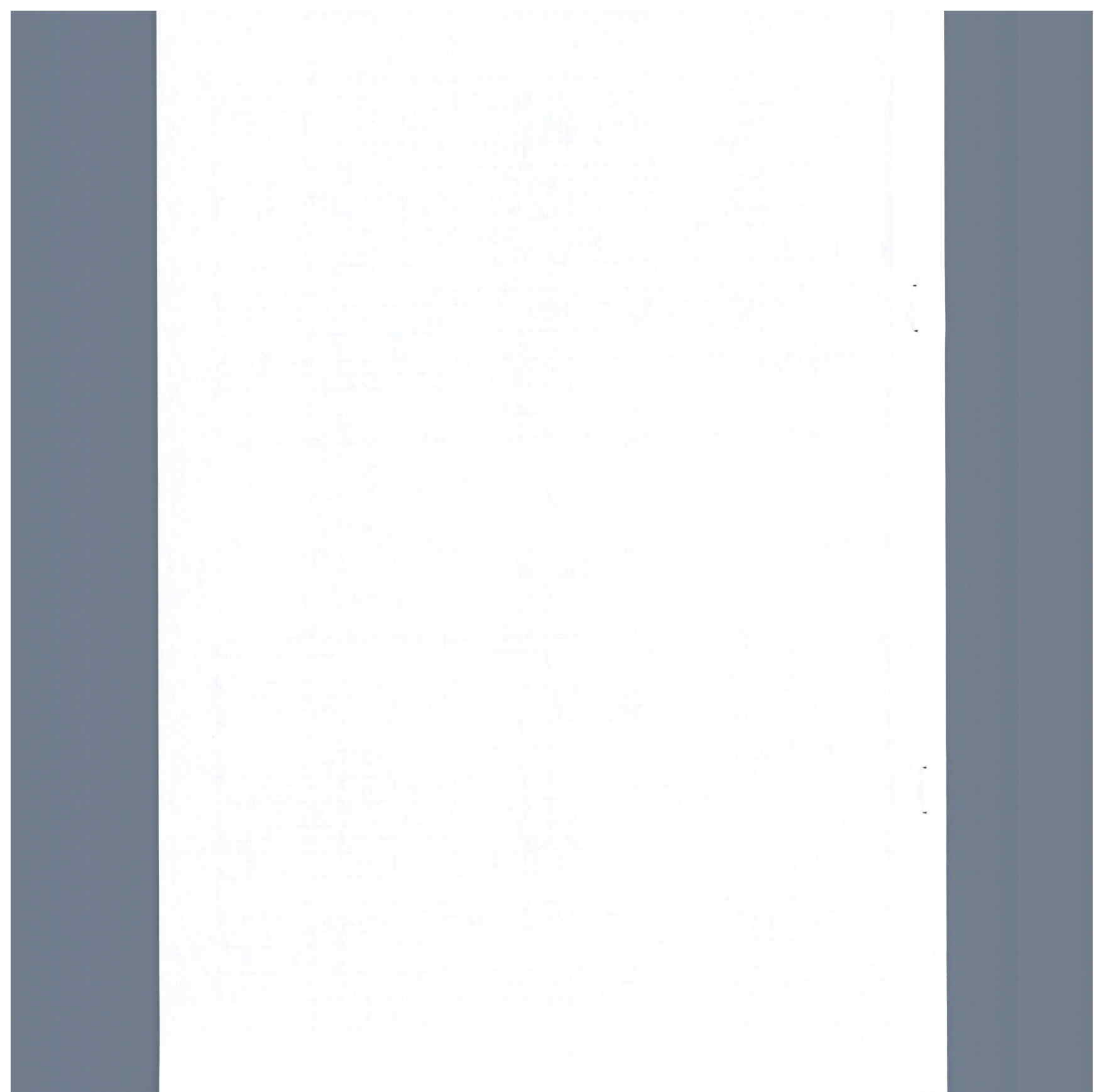


|                              |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|------------------------------|
| OTORGANTES                   |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| OTORGADO POR                 |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| Persona                      | Nombres/Razón social              | Tipo Interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad                    | Persona que le representa    |
| Natural                      | LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1307542207         | ECUATORIANA  | DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)   |                              |
| A FAVOR DE                   |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| Persona                      | Nombres/Razón social              | Tipo Interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad                    | Persona que representa       |
| Jurídica                     | BANCO PICHINCHA C.A.              | REPRESENTADO POR         | RUC                    | 1790010937001      | ECUATORIANA  | ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A) | MARICELA DOLORES VERA CRESPO |
| UBICACIÓN                    |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| Provincia                    |                                   | Cantón                   |                        | Parroquia          |              |                            |                              |
| MANABI                       |                                   | MANTA                    |                        | MANTA              |              |                            |                              |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:       |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| OBJETO/OBSERVACIONES:        |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
|                              |                                   |                          |                        |                    |              |                            |                              |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: |                                   | 0.00                     |                        |                    |              |                            |                              |

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



|                                                         |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Escritura N°:                                           | 20171308006P00960            |                    |                        |                    |              |               |                           |
|                                                         |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| ACTO O CONTRATO:                                        |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P) |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                                  | 24 DE MARZO DEL 2017, (8:37) |                    |                        |                    |              |               |                           |
|                                                         |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGANTES                                              |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGADO POR                                            |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                                                 | Nombres/Razón social         | Tipo Interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que le representa |
| Natural                                                 | VERA CRESPO MARICELA DOLORES | REPRESENTANDO A    | CÉDULA                 | 1308620325         | ECUATORIANA  | COMPARECIENTE | BANCO PICHINCHA C.A.      |
| A FAVOR DE                                              |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                                                 | Nombres/Razón social         | Tipo Interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa    |
|                                                         |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| UBICACIÓN                                               |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| Provincia                                               |                              | Cantón             |                        | Parroquia          |              |               |                           |
| MANABI                                                  |                              | MANTA              |                        | MANTA              |              |               |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:                                  |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:                                   |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
|                                                         |                              |                    |                        |                    |              |               |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:                            |                              | INDETERMINADA      |                        |                    |              |               |                           |



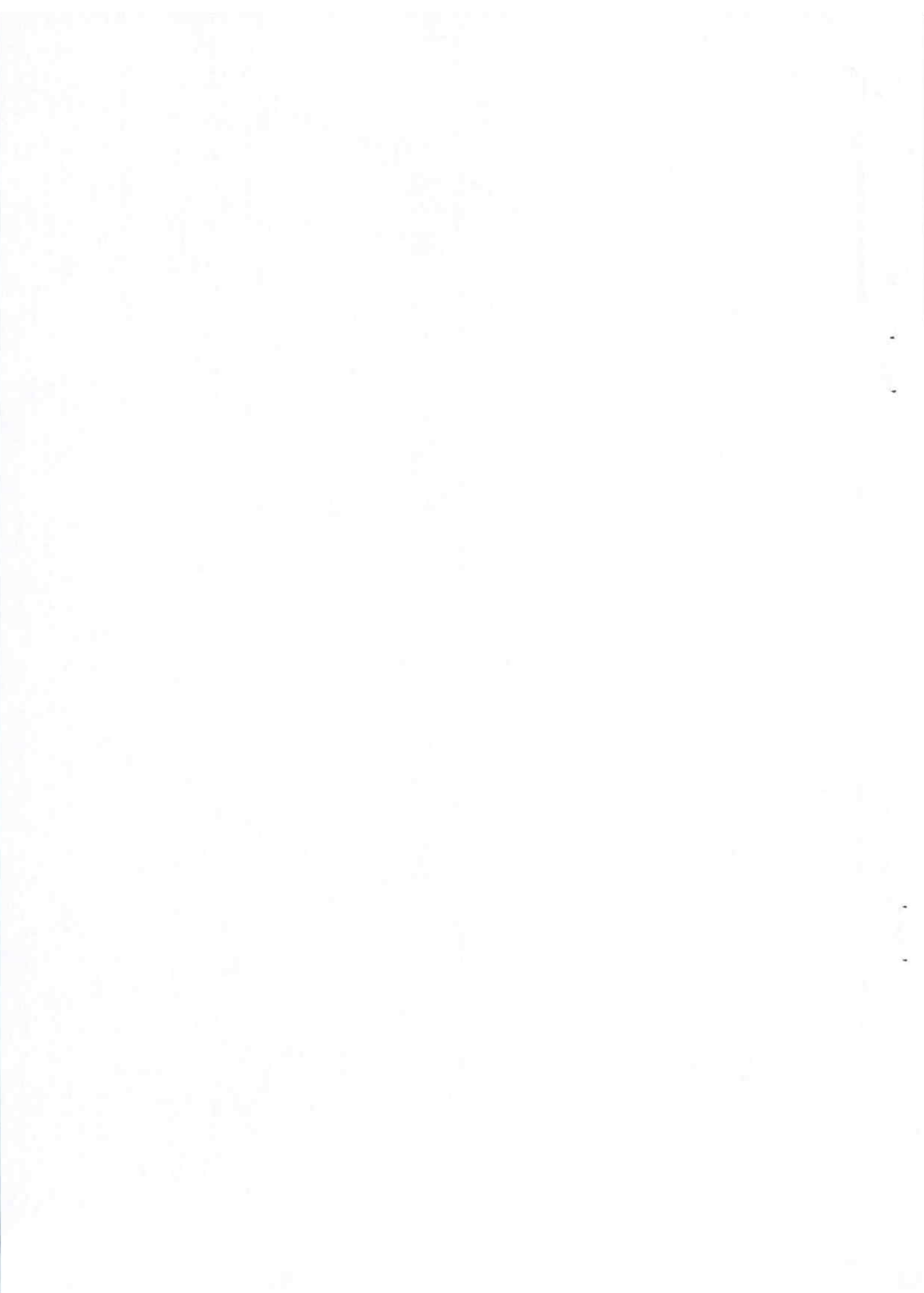


NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



017

2016





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 -----rio

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20171308006P00960**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-002-000007796**

5

6

7

8

**COMPRAVENTA**

9

**QUE OTORGA**

10

**TATIANA CARDENAS ANDRADE**

11

**FAVOR DE:**

12

**ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**

13

**CUANTÍA: USD. 39.373,46**

14

15

**HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA**

16

**DE ENAJENAR Y GRAVAR**

17

**QUE OTORGA:**

18

**ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**

19

20

**A FAVOR DE:**

21

**BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**

22

**CUANTÍA INDETERMINADA**

23

**\*\*\*KVA\*\*\***

24

25

26 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia

27 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy VEINTICUATRO DE

28 MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**

[notariasextamanta@gmail.com](mailto:notariasextamanta@gmail.com)



1 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,  
2 comparecen: Por una parte la señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE**,  
3 por sus propios y personales derechos, casada pero con capitulaciones  
4 matrimoniales, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como  
5 habilitante; y, por otra parte la señora **ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ**  
6 **CORONEL**, soltera; y, por ultimo la señora **MARICELA DOLORES VERA**  
7 **CRESPO**, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta del **BANCO**  
8 **PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**, tal como lo justifica con el documento  
9 que se adjunta como habilitante.- Los comparecientes son de nacionalidad  
10 ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta,  
11 legalmente capaces, a quienes conozco de que doy fe, quienes me  
12 presentan sus documentos de identidad, los mismos que en fotocopias  
13 debidamente certificadas agrego como documentos habilitantes; y, me  
14 solicitan eleve a escritura pública, una de **COMPRAVENTA Y**  
15 **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA**  
16 **DE ENAJENAR Y GRAVAR**, contenida en la minuta cuyo tenor literal a  
17 continuación transcribo. "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Instrumentos  
18 Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la  
19 **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA**  
20 **DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE:**  
21 **COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la  
22 celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la señora  
23 **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, por sus propios y personales derechos,  
24 casada pero con capitulaciones matrimoniales, tal como lo acredita con el  
25 documento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante se la podrá  
26 designar como "LA VENDEDORA"; por otra parte, comparece la señora  
27 **ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**, por sus propios y  
28 personales derechos; a quien en adelante se la podrá designar como "LA



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **COMPRADORA". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.** La  
2 Vendedora es propietaria un lote de terreno, signado como lote A, ubicado en  
3 el Sitio Los Esteros de la parroquia Tarqui (actualmente parroquia Los Esteros)  
4 del cantón Manta, compuesto de un solar y actuales (remanente).- Lote A con  
5 las siguientes medidas y linderos: FRENTE: treinta y cinco metros y calle  
6 pública; ATRÁS: cuarenta y cinco metros y propiedad de la señora Cevallos  
7 María Julia y señor Nottbohn Edelman Hans; COSTADO DERECHO: veinte  
8 metros, desde este punto gira hacia el costado derecho con diez metros y  
9 propiedad de la señora Anchundia Anchundia Rosa y señor Espinoza Bailón  
10 Vicente Emilio y desde este punto hacia parte posterior con dieciséis metros  
11 cuarenta centímetros y propiedad de Héctor Sánchez Recalde; COSTADO  
12 IZQUIERDO: treinta y siete metros ochenta centímetros y callejón planificado.  
13 Con un área total de un mil cuatrocientos setenta metros cuadrados.- Inmueble  
14 adquirido mediante escritura pública de Partición Extrajudicial, celebrada en la  
15 Notaria Tercera del cantón Manta, el seis de noviembre del dos mil doce, e  
16 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dieciséis de enero  
17 del dos mil trece.- Con fecha veintiocho de junio del dos mil trece, se encuentra  
18 inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de  
19 Protocolización de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos del  
20 Conjunto Habitacional "Santa María", celebrado en la Notaria Primera del  
21 cantón Manta, el dos de mayo del dos mil trece.- Con fecha cinco de  
22 septiembre del dos mil catorce, se encuentra inscrito en el Registro de la  
23 Propiedad del cantón Manta, la escritura de Capitulación Matrimonial,  
24 celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el cuatro de septiembre del  
25 dos mil catorce.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes  
26 expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor  
27 de **LA COMPRADORA**, el inmueble consistente en un terreno y vivienda,  
28 signado con el número cuatro del Conjunto Habitacional Santa María, ubicado





1 en la calle pública del Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón  
2 Manta, provincia de Manabí, el mismo que consta de dos plantas sea  
3 planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio  
4 principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social, patios frontal y  
5 posterior y se circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos:  
6 **VIVIENDA CUATRO PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** Lindera con planta alta  
7 de la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera con terreno vivienda; **POR EL**  
8 **OESTE:** lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Sur  
9 hacia el Norte en dos coma ochenta y siete metros, desde este punto hacia el  
10 Oeste con ángulo de doscientos setenta grados en uno coma veinte metros,  
11 desde este punto hacia el Norte con ángulo de noventa grados en tres coma  
12 trece metros; **POR EL ESTE:** lindera con patio posterior del a misma vivienda  
13 en seis metros; **POR EL SUR:** lindera con vivienda tres en cuatro coma  
14 ochenta metros; **POR EL NORTE:** lindera con área común circulación en seis  
15 metros. Área: treinta y dos coma cincuenta y seis metros cuadrados; alícuota  
16 cero coma cero uno nueve tres por ciento; área de terreno veintiocho coma  
17 treinta y seis metros cuadrados; área común siete coma cincuenta y cinco  
18 metros cuadrados; área total cuarenta coma once metros cuadrados.  
19 **VIVIENDA CUATRO PLANTA ALTA: POR ARRIBA:** lindera con cubierta de  
20 la misma vivienda; **POR ABAJO:** lindera con planta baja de la misma vivienda;  
21 **POR EL OESTE:** lindera con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda,  
22 partiendo desde el sur hacia el norte en dos coma ochenta y siete metros,  
23 desde este punto hacia el oeste con ángulo de doscientos setenta grados en  
24 cero coma cincuenta metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de  
25 noventa grados en tres coma trece metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío  
26 hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el sur hacia el norte  
27 en tres coma trece metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de  
28 noventa grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto hacia el



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 norte con ángulo de doscientos setenta grados en dos coma ochenta y siete  
2 metros; **POR EL SUR:** lindera con vivienda tres en seis coma cuarenta metros;  
3 **POR EL NORTE:** lindera con vacío hacia área común de circulación en seis  
4 coma cincuenta metros. Área treinta y ocho coma ochenta y dos metros  
5 cuadrados; alícuota cero coma cero dos tres cero por ciento; área de terreno  
6 treinta y tres coma ochenta y un metros cuadrados, área común nueve metros  
7 cuadrados, área total cuarenta y siete coma ochenta y dos metros cuadrados.  
8 **VIVIENDA CUATRO: PATIO FRONTAL.- POR ARRIBA:** lindera con espacio  
9 aéreo; **POR ABAJO:** lindera con terreno vivienda; **POR EL OESTE:** lindera  
10 con calle interna del conjunto en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera con  
11 vivienda cuatro partiendo desde el sur hacia el norte en dos coma ochenta y  
12 siete metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados  
13 en uno coma veinte metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de  
14 doscientos setenta grados en tres coma trece metros; **POR EL SUR:** lindera  
15 con vivienda tres en tres coma veinte metros; **POR EL NORTE:** lindera con  
16 área común circulación en dos metros. Área quince coma cuarenta y cuatro  
17 metros cuadrados, alícuota cero coma cero cero nueve uno por ciento; área de  
18 terreno trece coma cuarenta y cinco metros cuadrados; área común tres coma  
19 cincuenta y ocho metros cuadrados; área total diecinueve coma cero dos  
20 metros cuadrados. **VIVIENDA CUATRO PATIO POSTERIOR: POR ARRIBA:**  
21 lindera con espacio aéreo; **POR ABAJO:** lindera con terreno vivienda; **POR EL**  
22 **OESTE:** lindera con vivienda cuatro en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera  
23 con propiedad particular en seis metros; **POR EL SUR:** lindera con vivienda  
24 tres en dos metros; **POR EL NORTE:** lindera con área común circulación en  
25 dos metros. Área doce metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero siete  
26 uno por ciento; área de terreno diez coma cuarenta y cinco metros cuadrados;  
27 área común dos coma setenta y ocho metros cuadrado, área total catorce  
28 coma setenta y ocho metros cuadrados.- La Vendedora transfiere el dominio y





1 posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de  
2 ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran  
3 dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende  
4 todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en  
5 cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o  
6 excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta  
7 se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la  
8 propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de**  
9 **la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante.  
10 **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio  
11 real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula  
12 segunda, en la suma de **TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA**  
13 **Y TRES CON 46/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**,  
14 valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y  
15 a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que  
16 aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción  
17 alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa  
18 considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados  
19 anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- LA COMPRADORA**, acepta la  
20 transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en  
21 este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LA**  
22 **VENDEDORA**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se  
23 encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no  
24 obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA:**  
25 **GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales  
26 como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta  
27 de **LA COMPRADORA.-** **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y**  
28 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. PRIMERA.-**



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura  
2 pública: **Uno) Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora  
3 Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta,  
4 según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual,  
5 en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar  
6 **"ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO"**.- Se entenderá incluida dentro  
7 de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el  
8 exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos) La señora ALEXANDRA**  
9 **MARGARITA LOPEZ CORONEL**, por sus propios y personales derechos,  
10 parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá  
11 denominar **"PARTE DEUDORA HIPOTECARIA" SEGUNDA.-**  
12 **ANTECEDENTES:** **Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, esto es la**  
13 **señora ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**, es propietaria del  
14 **inmueble consistente en** un terreno y vivienda, signado con el número cuatro  
15 del Conjunto Habitacional Santa Maria, ubicado en la calle pública del Barrio  
16 La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí.-  
17 **Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido**  
18 **mediante el presente contrato, por compra realizada a la señora TATIANA**  
19 **CARDENAS ANDRADE.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones,**  
20 **superficie y demás características del bien inmueble, según el título de**  
21 **dominio, son los siguientes: consta de dos plantas sea planificado con los**  
22 **siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño,**  
23 **dos dormitorios, baño general, baño social, patios frontal y posterior y se**  
24 **circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos: VIVIENDA**  
25 **CUATRO PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma**  
26 **vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno vivienda; POR EL OESTE: lindera**  
27 **con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en**  
28 **dos coma ochenta y siete metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo**



notariasextamanta@gmail.com



1 de doscientos setenta grados en uno coma veinte metros, desde este punto  
2 hacia el Norte con ángulo de noventa grados en tres coma trece metros; **POR**  
3 **EL ESTE:** lindera con patio posterior del a misma vivienda en seis metros;  
4 **POR EL SUR:** lindera con vivienda tres en cuatro coma ochenta metros; **POR**  
5 **EL NORTE:** lindera con área común circulación en seis metros. Área: treinta y  
6 dos coma cincuenta y seis metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno  
7 nueve tres por ciento; área de terreno veintiocho coma treinta y seis metros  
8 cuadrados; área común siete coma cincuenta y cinco metros cuadrados; área  
9 total cuarenta coma once metros cuadrados. **VIVIENDA CUATRO PLANTA**  
10 **ALTA: POR ARRIBA:** lindera con cubierta de la misma vivienda; **POR**  
11 **ABAJO:** lindera con planta baja de la misma vivienda; **POR EL OESTE:**  
12 lindera con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el  
13 sur hacia el norte en dos coma ochenta y siete metros, desde este punto hacia  
14 el oeste con ángulo de doscientos setenta grados en cero coma cincuenta  
15 metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados en tres  
16 coma trece metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío hacia patio posterior de  
17 la misma vivienda partiendo desde el sur hacia el norte en tres coma trece  
18 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados en cero  
19 coma cuarenta metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de  
20 doscientos setenta grados en dos coma ochenta y siete metros; **POR EL SUR:**  
21 lindera con vivienda tres en seis coma cuarenta metros; **POR EL NORTE:**  
22 lindera con vacío hacia área común de circulación en seis coma cincuenta  
23 metros. Área treinta y ocho coma ochenta y dos metros cuadrados; alícuota  
24 cero coma cero dos tres cero por ciento; área de terreno treinta y tres coma  
25 ochenta y un metros cuadrados, área común nueve metros cuadrados, área  
26 total cuarenta y siete coma ochenta y dos metros cuadrados. **VIVIENDA**  
27 **CUATRO: PATIO FRONTAL.- POR ARRIBA:** lindera con espacio aéreo; **POR**  
28 **ABAJO:** lindera con terreno vivienda; **POR EL OESTE:** lindera con calle



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 interna del conjunto en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera con vivienda cuatro  
2 partiendo desde el sur hacia el norte en dos coma ochenta y siete metros,  
3 desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados en uno coma  
4 veinte metros, desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos  
5 setenta grados en tres coma trece metros; **POR EL SUR:** lindera con vivienda  
6 tres en tres coma veinte metros; **POR EL NORTE:** lindera con área común  
7 circulación en dos metros. Área quince coma cuarenta y cuatro metros  
8 cuadrados, alícuota cero coma cero cero nueve uno por ciento; área de terreno  
9 trece coma cuarenta y cinco metros cuadrados; área común tres coma  
10 cincuenta y ocho metros cuadrados; área total diecinueve coma cero dos  
11 metros cuadrados. **VIVIENDA CUATRO PATIO POSTERIOR: POR ARRIBA:**  
12 lindera con espacio aéreo; **POR ABAJO:** lindera con terreno vivienda; **POR EL**  
13 **OESTE:** lindera con vivienda cuatro en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera  
14 con propiedad particular en seis metros; **POR EL SUR:** lindera con vivienda  
15 tres en dos metros; **POR EL NORTE:** lindera con área común circulación en  
16 dos metros. Área doce metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero siete  
17 uno por ciento; área de terreno diez coma cuarenta y cinco metros cuadrados;  
18 área común dos coma setenta y ocho metros cuadrado, área total catorce  
19 coma setenta y ocho metros cuadrados.- Para los efectos de este contrato el  
20 término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso  
21 de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. **TERCERA.-**  
22 **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**  
23 **GRAVAR** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca  
24 abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el  
25 inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se  
26 levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y  
27 cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del  
28 presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan





1 inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las  
2 normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el  
3 futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin  
4 ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se  
5 hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es  
6 entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en  
7 los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada,  
8 porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen  
9 comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en  
10 forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR**  
11 **HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por  
12 acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y  
13 gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las  
14 obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo  
15 tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón  
16 correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que  
17 mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar  
18 y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco,  
19 obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la  
20 enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES**  
21 **GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo  
22 dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince  
23 del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de  
24 garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,  
25 esto es la señora **ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**, en forma  
26 individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o  
27 adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus  
28 sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR**  
2 **HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones  
3 bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y  
4 servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan  
5 responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n)  
6 contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen  
7 o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**  
8 **HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que  
9 le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o  
10 indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que  
11 sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES**  
12 **DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir  
13 entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**,  
14 los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y  
15 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que  
16 conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus  
17 sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE**  
18 **DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas  
19 o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR**  
20 **HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos  
21 o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las  
22 obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la  
23 cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos  
24 públicos o privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en  
25 documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones  
26 contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas  
27 que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las  
28 cuales aparezca la responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,



notariasextamanta@gmail.com



1 bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una  
2 demanda.- **b)** La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en  
3 forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los  
4 correspondientes documentos, capacitará a la **PARTE DEUDORA**  
5 **HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades  
6 crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las  
7 indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR**  
8 **HIPOTECARIO** conceder o no las facilidades crediticias, préstamos y más  
9 servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva  
10 voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.-  
11 **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO: EI ACREEDOR**  
12 **HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los  
13 préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la **PARTE DEUDORA**  
14 **HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido  
15 uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que  
16 se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria,  
17 en cualquiera de los casos siguientes: **a)** Si la **PARTE DEUDORA**  
18 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o  
19 relacionadas con esta hipoteca; **b)** Si el inmueble que se hipoteca se  
20 enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o  
21 gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del **ACREEDOR**  
22 **HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales  
23 por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la **PARTE**  
24 **DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; **c)** Si **PARTE DEUDORA**  
25 **HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas  
26 condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir  
27 garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca,  
28 dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 obligaciones caucionadas, siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**  
2 no constituya otras garantías a satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**,  
3 **d)** Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o  
4 municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a  
5 los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o en  
6 caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere demandada  
7 coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus  
8 trabajadores, o se constituyere en garante o contratista frente al Fisco,  
9 municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento  
10 previo del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. En cualquiera de estos casos será  
11 suficiente prueba la sola aseveración del **ACREEDOR HIPOTECARIO**,  
12 efectuada en el escrito de demanda; **e)** Si la **PARTE DEUDORA**  
13 **HIPOTECARIA** se encontrare en situación de insolvencia o quiebra; o si sus  
14 bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra  
15 acción judicial o existiera, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, riesgo de  
16 que cualquiera de estos hechos se produzcan; **f)** Si la **PARTE DEUDORA**  
17 **HIPOTECARIA** escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que  
18 modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y  
19 patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, a criterio  
20 del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; **g)** Si  
21 dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE**  
22 **DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el  
23 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes,  
24 fondos de reserva, etcétera; **h)** Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**  
25 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el  
26 literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas  
27 mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a  
28 exhibirlos; **i)** Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas



notariasextamanta@gmail.com



1 naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la  
2 prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la  
3 preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las  
4 garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del  
5 **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar  
6 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se  
7 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o  
8 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se  
9 siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA**  
10 **HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere  
11 cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los  
12 efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en  
13 que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que  
14 faculten al **ACREEDOR HIPOTECARIO** para exigir el cumplimiento de  
15 obligaciones y pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el  
16 Banco hiciere en un escrito de demanda. La **PARTE DEUDORA**  
17 **HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de  
18 los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro  
19 gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las  
20 gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.-**  
21 **DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y  
22 deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca  
23 abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a  
24 patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro  
25 de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de  
26 gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de  
27 dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes  
28 del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 escritura pública como documento habilitante. Dos) Expresamente convienen los  
2 contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato  
3 asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las  
4 cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,  
5 directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se  
6 constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos  
7 pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo.  
8 **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente contrato por su naturaleza es  
9 indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE SEGURO:** La **PARTE DEUDORA**  
10 **HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos  
11 sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá  
12 estar vigente mientras mantenga obligaciones con el **ACREEDOR**  
13 **HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR**  
14 **HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha  
15 C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR**  
16 **HIPOTECARIO**. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder  
17 de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la  
18 póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán  
19 exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la  
20 presente hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a  
21 pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación  
22 de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre  
23 contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables,  
24 a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos  
25 y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro  
26 deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en  
27 caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se  
28 abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta





1 hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare  
2 el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad  
3 tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE**  
4 **DEUDORA HIPOTECARIA.- DECLARACION JURAMENTADA:** La señora  
5 **ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**, con cédula de ciudadanía  
6 número uno tres cero siete cinco cuatro dos dos cero guión siete, solicitante del  
7 Crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta  
8 de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que establecen que se  
9 consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con  
10 garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de  
11 vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual a setenta mil  
12 dólares y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a ochocientos noventa  
13 dólares, **declaro bajo juramento que la vivienda que presento adquirir o**  
14 **construir con el crédito que se me otorgue, es la única, ya que actualmente**  
15 **NO soy propietario de otra vivienda.** Autorizo a la institución financiera  
16 otorgante del crédito, así como a las autoridades para que soliciten y verifiquen  
17 esta información.- **DECIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido  
18 anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad  
19 de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta  
20 especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del  
21 presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y  
22 gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que  
23 afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR**  
24 **HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su  
25 favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta  
26 tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **DÉCIMA PRIMERA.-**  
27 **INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al  
28 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe,



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de  
2 cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios que se  
3 causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales  
4 inspecciones.- **DECIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de  
5 lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la **PARTE**  
6 **DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus  
7 obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores necesarios de  
8 las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o  
9 disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A.  
10 para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los  
11 avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier  
12 otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y  
13 de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el  
14 Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso  
15 de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera recursos en dicha Institución,  
16 hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **DECIMA TERCERA.-**  
17 **CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya,  
18 las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones  
19 caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y  
20 renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el  
21 artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada  
22 aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen  
23 surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros,  
24 de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y**  
25 **TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente  
26 escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de  
27 cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la  
28 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen por los



notariasextamanta@gmail.com



1 diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca  
2 constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:** Queda  
3 facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción  
4 de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.-**  
5 **JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de juicio, la **PARTE DEUDORA**  
6 **HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces  
7 o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se  
8 celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el  
9 inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR**  
10 **HIPOTECARIO**, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del  
11 **ACREEDOR HIPOTECARIO** o del último cesionario de este documento. **DÉCIMA**  
12 **SÉPTIMA.-DECLARACIÓN JURAMENTADA:** En pleno ejercicio de sus facultades y  
13 con conocimiento de su obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo  
14 la prevención de las penas de perjurio, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara  
15 bajo juramento que el inmueble materia de esta hipoteca se encuentra sometido al  
16 régimen de propiedad horizontal y que no es posible entregar un nombramiento de  
17 administrador y un certificado de expensas de condominio por cuanto a la fecha no  
18 está designado administrador del condominio, en tal razón, en caso de existir algún  
19 rubro por este concepto, nos responsabilizamos de su pago y eximimos de cualquier  
20 responsabilidad al señor Notario ante quien se realiza el presente contrato y al señor  
21 Registrador de la Propiedad. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás  
22 cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento." (HASTA AQUÍ  
23 LA MINUTA).- Los comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se  
24 encuentra firmada por el doctor DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, Abogado,  
25 con matrícula profesional número trece guión mil novecientos ochenta y cuatro  
26 guión cuatro del Consejo de la Judicatura. Para el otorgamiento de la  
27 presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída  
28 que les fue a los comparecientes por mi el Notario se ratifican y firman

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA: N.º 130754220-7

LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA

MANABI MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1973-05-03

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE

V3333V2222

LOPEZ MENDOZA DAVID FERNANDO

CORONEL SALDARREAGA ANA LEONOR

MANTA

2016-12-27

2026-12-27

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

PROCESO ELECTORAL 2017

19 DE FEBRERO 2017

005 JUNTA No.

005 - 310

1307542207

LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA

MANABI PROVINCIA

MANTA CANTON

MANTA PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

ZONA: 2



ECUADOR  
ELIGE CON  
TRANSPARENCIA

ELECCIONES  
2017  
GARANTIZAMOS  
TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

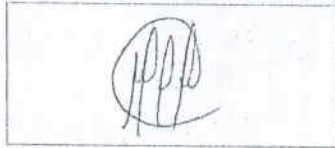
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F. J. H.  
F. J. PRESIDENTE DE LA JRV

IMP. JGM. MJ





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307542207

Nombres del ciudadano: LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE MAYO DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: LOPEZ MENDOZA DAVID FERNANDO

Nombres de la madre: CORONEL SALDARREAGA ANA LEONOR

Fecha de expedición: 27 DE DICIEMBRE DE 2016

Información certificada a la fecha: 24 DE MARZO DE 2017

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 172-015-07498



172-015-07498

Ing. Jorge Troya Fuertes

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

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.03.27 08:30:41 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador



Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.  
Confirme la información ingresando el número de certificado en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CARDENAS ANDRADE  
TATIANA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1962-02-20  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL CASADA  
MIGUEL ANGEL  
ANDRADE VELEZ

No. 130366171-2



INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CARDENAS ALBUJA RAMIRO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-01-25  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-01-25

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
ARQUITECTO

V432313322



DIRECTOR GENERAL  
FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
PROCESO ELECTORAL 2017  
19 DE FEBRERO 2017

017 JUNTA No.  
017 - 236  
1303661712  
CÉDULA

CARDENAS ANDRADE TATIANA  
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN  
MANTA  
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2  
ZONA: 1



CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED  
SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

*Astrid Gantes P.*  
F. J. PRESIDENTA DE LA JRV

IMP-IGIA MJ





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1303661712

Nombres del ciudadano: CARDENAS ANDRADE TATIANA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE FEBRERO DE 1962

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANDRADE VELEZ MIGUEL ANGEL

Fecha de Matrimonio: 31 DE MARZO DE 1988

Nombres del padre: CARDENAS ALBUJA RAMIRO

Nombres de la madre: ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA

Fecha de expedición: 25 DE ENERO DE 2013

Información certificada a la fecha: 24 DE MARZO DE 2017

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 173-015-07520



173-015-07520

Ing. Jorge Troya Fuertes

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

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.03.24 08:34 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador



Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.  
Confirme la información ingresando el número de certificado en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

47648



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17002820, certifico hasta el día de hoy 10/02/2017 12:09:09, la Ficha Registral Número 47648.

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: VIVIENDA

Fecha de Apertura: lunes, 01 de septiembre de 2014

Parroquia: LOS ESTEROS

Información Municipal:

#### LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 4 DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA 4.- consta de dos plantas sea planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social, patios frontal y posterior y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA 4 PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL OESTE: Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,87m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 1,20m., desde este punto hacia el Norte con ángulo de 90° en 3,13m. POR EL ESTE: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6,00m. POR EL SUR: Lindera con vivienda 3 en 4,80m. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 6,00m. AREA: 32,56m2. ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 28,36 m2 AREA COMUN: 7,55m2 AREA TOTAL: 40,11m2 VIVIENDA 4 PLANTA ALTA. POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,87m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 0,50m., desde este punto hacia el Norte con ángulo de 90° en 3,13m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el sur hacia el Norte en 3,13m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 0,40m., desde este punto hacia el Norte con ángulo de 270° en 2,87m. POR EL SUR: Lindera con vivienda 3 en 6,40m. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común circulación en 6,50m. AREA : 38,82m2. ALICUOTA: 0,0230% AREA DE TERRENO: 33,81 m2 AREA COMUN: 9,00m2 AREA TOTAL: 47,82m2 VIVIENDA 4 PATIO FRONTAL.- POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL OESTE: Lindera con calle interna del conjunto en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 4 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,87m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 1,20m., desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 3,13m. POR EL SUR: Lindera con vivienda 3 en 3,20m. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 2,00m. AREA: 15,44m2 ALICUOTA: 0,0091% AREA DE TERRENO: 13,45 m2 AREA COMUN: 3,58m2 AREA TOTAL: 19,02m2 VIVIENDA 4 PATIO POSTERIOR. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL OESTE: Lindera con vivienda 4 en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en 6,00m POR EL SUR: Lindera con vivienda 3 en 2,00m. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 2,00m. AREA: 12,00m2. ALICUOTA: 0,0071% AREA DE TERRENO: 10,45 m2 AREA COMUN: 2,78m2 AREA TOTAL: 14,78m2 SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                         | Número y fecha de Inscripción |             | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL      | 212                           | 16/ene/2013 | 488           | 488         |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | PROPIEDAD HORIZONTAL         | 17                            | 28/jun/2013 | 1.025         | 1.083       |
| PLANOS                   | PLANOS                       | 22                            | 28/jun/2013 |               |             |
| CAPITULACION MATRIMONIAL | CAPITULACIONES MATRIMONIALES | 16                            | 05/sep/2014 |               |             |



Certificación impresa por :cleofilde\_suarez

Ficha Registral:47648

viernes, 10 de febrero de 2017 12:09

Página 4 de 4



**MOVIMIENTOS REGISTRALES**

**Registro de COMPRA VENTA**

[ 1 / 4 ] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 16 de enero de 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL.- Otorgada entre los Sres. Susana María Auxiliadora Andrade Baird Viuda de Cárdenas, Elizabeth Cárdenas Andrade, Susana Cárdenas Andrade, debidamente representadas para este acto por la Sra. Susana María Auxiliadora Andrade Baird, Tatiana Cárdenas Andrade, María Gabriela Cárdenas Andrade y Leonardo Cárdenas Andrade, convienen en forma expresa y de mutuo acuerdo efectuar la PARTICION EXTRAJUDICIAL, de la totalidad de los bienes inmuebles y muebles. Dos.- Hijuela que le corresponde a la Cónyuge sobreviviente Sra. SUSANA MARIA AUXILIADORA ANDRADE BAIRD, a la Srta. ELIZABETH CARDENAS ANDRADE y a la Sra. SUSANA CARDENAS ANDRADE.- Un bien inmueble ubicado en las proximidades del Cementerio nuevo de la Ciudad de Manta, en el Barrio del Perpetuo Socorro de la Ciudad de Manta AL señor. Leonardo Cárdenas Andrade, un bien inmueble ubicado en la parroquia Los Esteros del Cantón Manta signado con el número DOCE, compuesto de un solar y una construcción . con una superficie total de; ciento setenta metros cuadrados,. A la Señora. Tatiana Cardenas Andrade, un bien inmueble ubicado en el sitio Los Esteros de la Parroquia de la parroquia Tarqui, (actual parroquia Los Esteros ) Lote A. con un área de un mil cuatrocientos setenta metros cuadrados. y LOTE B, con un área total de, Dos mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados con noventa y dos centímetros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula/RUC      | Nombres y/o Razón Social               | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio           |
|-------------|-----------------|----------------------------------------|--------------|--------|-------------------------------|
| CAUSANTE    | 800000000024540 | CARDENAS ALBUJA RAMIRO                 | NÓ DEFINIDO  | MANTA  |                               |
| PROPIETARIO | 1303661712      | CARDENAS ANDRADE TATIANA               | CASADO(A)    | MANTA  | AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS |
| PROPIETARIO | 1304326992      | CARDENAS ANDRADE LEONARDO              | CASADO(A)    | MANTA  |                               |
| PROPIETARIO | 800000000026677 | CARDENAS ANDRADE MARIA GABRIELA        | CASADO(A)    | MANTA  |                               |
| PROPIETARIO | 800000000041775 | ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA | VIUDO(A)     | MANTA  |                               |
| PROPIETARIO | 800000000026678 | CARDENAS ANDRADE ELIZABETH             | SOLTERO(A)   | MANTA  |                               |
| PROPIETARIO | 800000000026679 | CARDENAS ANDRADE SUSANA                | SOLTERO(A)   | MANTA  |                               |

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

| Libro        | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 246                | 27/ago/1965       | 194           | 196         |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 2 / 4 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : viernes, 28 de junio de 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Habitacional "Santa Maria".

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

Certificación impresa por : cleotilde\_suarez

Ficha Registral: 47648

viernes, 10 de febrero de 2017 12:09

Pag 2 de 4





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



| Calidad     | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio           |
|-------------|------------|--------------------------|--------------|--------|-------------------------------|
| PROPIETARIO | 1303661712 | CARDENAS ANDRADE TATIANA | CASADO(A)    | MANTA  | AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | 212                | 16/ene/2013       | 4.848         | 4.896       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | 28/jun/2013       | 1.025         | 1.083       |

[ 3 / 4 ] PLANOS

Inscrito el : viernes, 28 de junio de 2013  
Nombre del Cantón: MANTA  
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA  
Cantón Notaría: MANTA  
Número de Inscripción: 22  
Número de Repertorio: 4822  
Tomo: 2  
Folio Inicial: 254  
Folio Final: 271

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Conjunto Habitacional "Santa María".

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

| Calidad     | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio           |
|-------------|------------|--------------------------|--------------|--------|-------------------------------|
| PROPIETARIO | 1303661712 | CARDENAS ANDRADE TATIANA | CASADO(A)    | MANTA  | AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS |

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

| Libro                    | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | 212                | 16/ene/2013       | 4.848         | 4.896       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 17                 | 28/jun/2013       | 1.025         | 1.083       |

Registro de : CAPITULACION  
MATRIMONIAL

[ 4 / 4 ] CAPITULACION MATRIMONIAL

Inscrito el : viernes, 05 de septiembre de 2014  
Nombre del Cantón: MANTA  
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA CUARTA DE MANTA  
Cantón Notaría: MANTA  
Número de Inscripción: 16  
Número de Repertorio: 6604

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 de septiembre de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CAPITULACIONES MATRIMONIALES, Los Conyuges Tatiana Cardenas Andrade y Miguel Angel Andrade Velez, por sus propios derechos tienen a bien convenir mediante capitulaciones Matrimoniales, el bien Inmueble y sus mejoras ubicado actualmente en el barrio la Florita de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta detallado en la clausula de antecedente NO INGRESARA al haber de la Sociedad Conyugal que tienen formada entre ellos, por lo cuanto el bien Inmueble detallado, ha sido adquirido como producto de una herencia, de la Sra Arquitecta Tatiana Cardenas Andrade.

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

| Calidad     | Cédula/RUC     | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-------------|----------------|----------------------------|--------------|--------|---------------------|
| CAPITULANTE | 80000000002335 | ANDRADE VELEZ MIGUEL ANGEL | CASADO(A)    | MANTA  |                     |
| CAPITULANTE | 1303661712     | CARDENAS ANDRADE TATIANA   | CASADO(A)    | MANTA  |                     |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|-------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
|       |                    |                   |               |             |

Certificación impresa por : cleotilde\_suarez

Ficha Registral: 47648

viernes, 10 de febrero de 2017 12:09

Pag 3 de 4





PROPIEDADES HORIZONTALES  
COMPRA VENTA  
PLANOS

17  
212  
22

28/jun/2013  
16/ene/2013  
28/jun/2013

1.025  
4.848  
254

1.083  
896  
271



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro                    | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|
| CAPITULACION MATRIMONIAL | 1                       |
| COMPRA VENTA             | 1                       |
| PLANOS                   | 1                       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1                       |
| <<Total Inscripciones>>  | 4                       |

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 : 12:09:09 del viernes, 10 de febrero de 2017

A petición de: ZAMBRANO-YERA-MONICA JANETH

Elaborado por :CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ  
DELGADO

1305964593



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Firma del Registrador



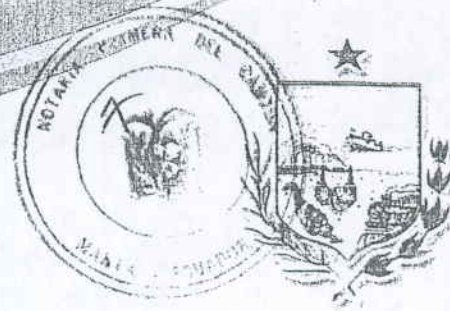
Validez del Certificado 30 días, Excepto  
que se diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen.

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



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

10 FEB. 2017



No. 554-SM-SMC  
Manta, Abril 5 de 2013

Arquitecta  
Tatiana Cárdenas  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo Modificatoria a la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JEB-2011 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de la Sra. Tatiana Cárdenas Andrade, ubicado en el barrio La Florida de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

Gabriela Delgado



**MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011 DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA  
MARIA"**

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, la Arq. Tatiana Cárdenas Andrade, con Cédula de Ciudadanía No. 130366171-2, ingresa la solicitud al despacho de la Alcaldía, el 21 de febrero de 2013, asignándosele el trámite No. 3805-2012, requiriendo el cambio de los nombres de los propietarios del Conjunto Habitacional Santa María. Resolución de la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada el 6 de julio de 2011.

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



Pag/2 MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

Que, mediante Oficio No. 300-DPUM-JCV, de fecha marzo 27 de 2013, 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 los siguientes antecedentes:

1.- De acuerdo a Escritura de Compraventa inscrita el 27 de agosto de 1965 y autorizada por la Notaría Primera el 02 de agosto de 1965 y acorde al Certificado emitido por el Registrador de Propiedad de febrero 06 de 2013, el señor Ramiro Cárdenas Albuja adquirió un predio ubicado en el sitio Los Esteros de la Parroquia Urbana Tarqui de esta Cabecera Cantonal.

2.- Mediante Oficio NO. 181-DPUM-TAV de junio 04 de 2011 dirigido a Alcaldía esta Dirección informa sobre la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", implantado en un predio de 1,470.00m<sup>2</sup>, con clave catastral No. 2061504000, de propiedad de los Herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, ubicado en el barrio LA Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, señalado como lote sobrante A, de acuerdo a Escritura de Sentencia de Posesión Efectiva inscrita el 15 de diciembre de 2006 y autorizada por la Notaría Tercera el 13 de diciembre de 2006.

Que, la Dirección de Avalúos, Catastro y Registros, mediante oficio No. 242-DACMM-DFS, del 19 de marzo de 2013, suscrito por el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, indica que se procedió a catastrar la escritura de partición extrajudicial autorizada por la notaría Tercera de Manta de fecha 06 de noviembre de 2012, de acuerdo a la solvencia del Registro de la Propiedad comunica que se encuentra inscrita con fecha 16 de enero de 2013, tocándole a la señora Tatiana Cárdenas Andrade el lote de terreno de 1,470.00m<sup>2</sup> donde se encuentra implantado el Conjunto habitacional "Santa María", por lo que esa Dirección considera factible el cambio de nombre de propietario en la resolución de Propiedad Horizontal.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 300-DPUM-JCV, de marzo 27 de 2013, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente el cambio de nombres del propietario de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", ubicado en el barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000, que de manera correcta debe especificar como propietario la señora **Tatiana Cardenas Andrade**; resolviéndose 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 Modificatoria a la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JEB-2011 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de la Sra. **Tatiana Cárdenas Andrade**, ubicado en el barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000.

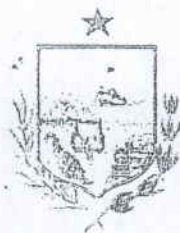


Page 3 MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

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.

Dada y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los tres días del mes de abril del año dos mil trece.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



No. 779-SM-SMC  
Manta, julio 6 de 2011

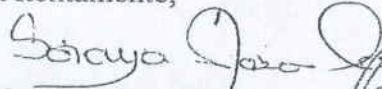
Señores  
*Herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja*  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JEB-2011, de fecha 6 de julio de 2011, 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 Conjunto Habitacional "*Santa María*", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, con clave catastral No. 2061504000, ubicado en la calle pública del barrio la Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

Gabriela d.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011  
PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA"  
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 descentralizados"*;

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;

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: ... h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas*;

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

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

Que, la Arq. Tatiana Cárdenas Andrade, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 20 de abril de 2011, asignándosele el trámite No. 3805, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas, ubicado en la calle pública del barrio La Florita del cantón Manta.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Pág. 2.- Resolución No. 025-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL  
SANTA MARÍA.

Que, mediante Oficio No. 181-DPUM-TAV, de fecha junio 4 de 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que en base al informe No. 052 presentado por los arquitectos Birmania García y Carlos Franco, Técnicos del Área de Control Urbano, indican lo siguiente:

Que, los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, son propietarios de un lote de terreno de 1.470.00m<sup>2</sup>, lote sobrante A, de la escritura protocolizada 2 de agosto/65 e inscrita 27 de agosto/65, de acuerdo a escritura de Sentencia de Posesión Efectiva, protocolizada en la Notaría Tercera de Manta el 13 de diciembre de 2006 e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta el 15 de diciembre de 2006, ubicado en la calle Pública del barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta; terreno que de acuerdo certificado de la Registraduría de la Propiedad emitido el 8 de abril de 2011, posee gravamen vigente de hipoteca.

Que, el Conjunto Habitacional Santa María, está compuesto por dieciséis viviendas unifamiliares que constan de: sala, comedor, cocina, dormitorios y patios frontales y posteriores más las respectivas áreas comunales de calles y parque, debidamente aprobados por las empresas públicas pertinentes.

Que, una vez consultado esta resolución ante la Procuraduría Sindica Municipal, emiten el informe favorable fechado el 29 de junio de 2011, mediante memorando No. 515-DL-LRG el Dr. Lino Romero, Procurador Síndico Municipal, ingresando al despacho de la Alcaldía el 5 de julio de 2011, presentando el siguiente criterio jurídico: "Que la hipoteca constituida sobre el bien inmueble, no es un impedimento legal para que se otorgue la aprobación de la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal.

En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

### RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, con clave catastral No. 2061504000, ubicado en la calle pública del barrio la Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, amparado en los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano y Procuraduría Sindica Municipal.
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, a los seis días del mes de julio del año dos mil once.

  
Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





CEDENAS  
CEDENAS ANDRÉS INTANA  
MANTHA MANTHA MANTHA  
20 FEBRERO 1981  
1001 0065 00157 F  
MANTHA MANTHA  
MANTHA 1981

*Fernando Vázquez Canez*



ECUATORIANO \*\*\*\*\* 7-3131122  
DADO MICHEL A. ANDRÉS 1917  
SUPERIOR ARIVISION  
MANTHA CEDENAS  
JOSANA ANDRÉS  
MANTHA 25/04/2017  
15/04/2017

REN 0439166





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



**CEDULA DE CIUDADANIA** N. 130862032-5

**APELLIDOS Y NOMBRES**  
VERA CRESPO  
MARICELA DOLORES

**LUGAR DE NACIMIENTO**  
MANABI  
PICHINCHA  
PICHINCHA / GERMUDI

**FECHA DE NACIMIENTO** 1975-08-23  
**NACIONALIDAD** ECUATORIANA  
**SEXO** F

**ESTADO CIVIL** CASADA  
**CARLOS AUGUSTO MOYA JONIAUX**



**INSTRUCCIÓN SUPERIOR** **PROFESIÓN / OCUPACIÓN**  
**ING. COMER. EXT. INTEG.**

**A1133A1122**

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE**  
VERA CEDENO ANGEL CESAR

**APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE**  
CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

**LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN**  
MANTA  
2013-08-08

**FECHA DE EXPIRACIÓN**  
2023-08-08







**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
PROCESO ELECTORAL 2017  
19 DE FEBRERO 2017

**096** **096 - 045** **1308620325**  
CUSTIA NÚMERO CEDULA



**VERA CRESPO MARICELA DOLORES**  
APELLIDOS Y NOMBRES

**MANABI** **CIRCUNSCRIPCIÓN 2**  
PROVINCIA  
**MANTA** **ZONA 1**  
CANTON  
**MANTA**  
PARROQUIA

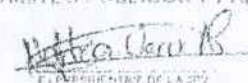


**CNE** **ECUADOR** **ELIGE CON** **TRANSPARENCIA** **SELECCIONES 2017**  
PROCESO ELECTORAL 2017

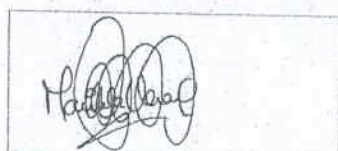
**CIUDADANA (O)**

**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL PROCESO ELECTORAL 2017**

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



**EL PRESIDENTE DE LA CNE** **19 DE FEBRERO DE 2017**



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1308620325

Nombres del ciudadano: VERA CRESPO MARICELA DOLORES

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA

Fecha de nacimiento: 25 DE AGOSTO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.COMER.EXT.INTEG.

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MOYA JONIAUX CARLOS AUGUSTO

Fecha de Matrimonio: 23 DE ABRIL DE 1999

Nombres del padre: VERA CEDEÑO ANGEL CESAR

Nombres de la madre: CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

Fecha de expedición: 6 DE AGOSTO DE 2013

Información certificada a la fecha: 23 DE MARZO DE 2017

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 176-015-03827



176-015-03827

Ing. Jorge Troya Fuertes

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

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.03.23 16:22:14 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador



Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.  
Confirme la información ingresando el número de certificado en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>



**BANCO PICHINCHA C.A.**

Quito, 23 de Junio de 2016



Señora  
**MARICELA DOLORES VERA CRESPO**  
Manta

De mi consideración:

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

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

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

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

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

**Simón Acosta Espinosa**  
**SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO**

Acepto el cargo,

**MARICELA DOLORES VERA CRESPO**  
Manta, 24 de Junio de 2016  
130862032-5



TRÁMITE NÚMERO: 3692



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO:  | 2608                   |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN:  | 12/07/2016             |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 455                    |
| REGISTROSS:            | LIBRO DE NOMBRAMIENTOS |

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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

  
HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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





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

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0587015

3/23/2017 9:44

| OBSERVACIÓN                                                                                                                                                            |                                   | CÓDIGO CATASTRAL                                            | AREA                               | AVALUO   | CONTROL | TITULO N° |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN NO CAUSA UTILIDADES YA QUE NO HAY TRANSFERENCIA DE DOMINIO ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS |                                   | 2-06-15-04-004                                              | 86,07                              | 39373,46 | 255988  | 587015    |
| VENDEDOR                                                                                                                                                               |                                   |                                                             | ALCABALAS Y ADICIONALES            |          |         |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL             | DIRECCIÓN                                                   | CONCEPTO                           |          | VALOR   |           |
| 1303661712                                                                                                                                                             | CARDENAS ANDRADE TATIANA          | CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-4 (PB-PA-PATIOS) | Impuesto principal                 |          | 393,74  |           |
|                                                                                                                                                                        |                                   |                                                             | Junta de Beneficencia de Guayaquil |          | 118,12  |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                                                                                            |                                   |                                                             | TOTAL A PAGAR                      |          | 511,86  |           |
| C.C / R.U.C.                                                                                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL             | DIRECCIÓN                                                   | VALOR PAGADO                       |          | 511,86  |           |
| 1307542207                                                                                                                                                             | LOPEZ CORONEL ALEXANDRA MARGARITA | NA                                                          | SALDO                              |          | 0,00    |           |

EMISION: 3/23/2017 9:44 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**  
**TESORERIA**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**  
**911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000019726

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

C.I. / R.U.C.:

NOMBRES:

CARDENAS ANDRADE TATIANA

RAZÓN SOCIAL:

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-4 (PB-PA-PATIOS)

DIRECCIÓN:

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA:

24/02/2017 09:32:54

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR .00

3.00

**TOTAL A PAGAR**

VALIDO HASTA: jueves, 25 de mayo de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL - CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



REGULACIÓN URBANA  
(LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL Nº: 0015692 -2017  
FECHA DE INFORME: 21/02/2017  
Nº 058585

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:  
PROPIETARIO: CARDENAS ANDRADE TATIANA  
UBICACIÓN: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA -4 (PB-PA-PATIOS)  
C. CATASTRAL: 2061504004  
PARROQUIA: ELOY ALFARO

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:  
CÓDIGO: PH  
OCUPACION DE SUELO: R.INTERNO  
LOTE MIN:  
FRENTE MIN:  
N. PISOS:  
ALTURA MÁXIMA:  
COS:  
CUS:  
FRENTE:  
LATERAL 1:  
LATERAL 2:  
POSTERIOR:  
ENTRE BLOQUES:

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

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

SEGÚN ESCRITURA:

ÁREA TOTAL: 86,07 m2

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI:  
NO: X

OBSERVACIONES:

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

Arq. Robert Ortiz

TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

cjoc

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 139792

Nº 132738

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 47338

Fecha: 21 de febrero de 2017

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

El Predio de la Clave: 2-06-15-04-004

Ubicado en: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-4 (PB-PA-PATIOS)

Área total del predio según escritura:

|               |         |    |
|---------------|---------|----|
| Área Neta:    | 98,82   | M2 |
| Área Comunal: | 22,9100 | M2 |
| Área Terreno: | 86,0700 | M2 |

Perteneciente a:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Documento Identidad | Propietario              |
| 1303661712          | TATIANA CARDENAS ANDRADE |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |          |
|---------------|----------|
| TERRENO:      | 2409,96  |
| CONSTRUCCIÓN: | 36963,50 |
|               | 39373,46 |

Son: TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES DOLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS

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

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

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 21/02/2017 15:48:15

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



Nº 112737



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

CARDENAS ANDRADE TATIANA

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

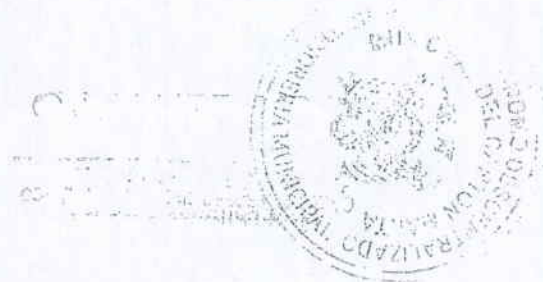
24 FEBRERO 2017

Manta,

VALIDO PARA LA CLAVE:

2061504004 CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-4 (PB-PA-PATIOS)

Manta, veinte y cuatro de febrero del dos mil diecisiete



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



Nº 083764

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ANA CARDENAS ANDRADE ubicada CONJ. HABITACIONAL SANTA MARIA VIV. 4 (PB-PA-PATIOS) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$39373.46 TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES 46/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

Ma. José Párraga M.  
Elaborado

21 DE FEBRERO DE 2017

Manta,

Director Financiero Municipal



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

3961

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP



**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**, Registrador de  
la propiedad del cantón Manta, a solicitud de **LOPEZ  
CORONEL ALEXANDRA MARGARITA**

### CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO  
HAY CONSTANCIA** que a nombre de la Señora **LOPEZ  
CORONEL ALEXANDRA MARGARITA** portador de  
cedula de ciudadanía No. **1307542207**, de estado civil  
**soltera**, se encuentre inscrito bien inmueble dentro de  
esta jurisdicción cantonal.

Previa revisión del año 1.971 hasta la presente fecha.

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

Manta, 24 DE FEBRERO DEL 2017.



**Dr. George Moreira Mendoza.**  
Firma del Registrador de la Propiedad





CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

| DEPARTAMENTOS<br>ESTACIONAMIENTOS | ÁREA<br>NETA<br>(m²) | ALÍCUOT<br>A<br>% | ÁREA DE<br>TERRENO<br>(m²) | ÁREA<br>COMUN<br>(m²) | ÁREA<br>TOTAL<br>(m²) |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|

| CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA |       |        |       |       |       |
|-----------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| VIVIENDA -1 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio                             | 57,44 | 0,0340 | 50,02 | 13,32 | 70,76 |
| VIVIENDA -2 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio Frontal                     | 15,44 | 0,0091 | 13,45 | 3,58  | 19,02 |
| Patio Posterior                   | 12,00 | 0,0071 | 10,45 | 2,78  | 14,78 |
| VIVIENDA -3 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio Frontal                     | 15,44 | 0,0091 | 13,45 | 3,58  | 19,02 |
| Patio Posterior                   | 12,00 | 0,0071 | 10,45 | 2,78  | 14,78 |
| VIVIENDA -4 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio Frontal                     | 15,44 | 0,0091 | 13,45 | 3,58  | 19,02 |
| Patio Posterior                   | 12,00 | 0,0071 | 10,45 | 2,78  | 14,78 |
| VIVIENDA -5 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio                             | 33,94 | 0,0201 | 29,56 | 7,87  | 41,81 |
| VIVIENDA -6 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio Frontal                     | 15,44 | 0,0091 | 13,45 | 3,58  | 19,02 |
| Patio Posterior                   | 9,00  | 0,0053 | 7,84  | 2,09  | 11,09 |
| VIVIENDA -7 Planta Baja           | 32,56 | 0,0193 | 28,36 | 7,55  | 40,11 |
| Planta Alta                       | 38,82 | 0,0230 | 33,81 | 9,00  | 47,82 |
| Patio Frontal                     | 15,44 | 0,0091 | 13,45 | 3,58  | 19,02 |

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
AREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Fecha: Junio 04/2011

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBADO: P. Horizonte / N° 23-2994

MANTA 04 Junio 11

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

# CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

#### Considerando:

Que el Condominio denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA" se haya implantado y construido en el predio ubicado en la Calle Publica del barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito se levantan 16 construcciones unifamiliares tipo villas de dos plantas, entre las que se destacan 13 unidades de 71,38m<sup>2</sup> y 3 unidades de 66,58m<sup>2</sup>, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Conjunto Habitacional Santa María", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el 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 del conjunto, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto habitacional.

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 del conjunto habitacional.

Art.4.- **VIGENCIA.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Conjunto Habitacional 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 del "Conjunto Habitacional Santa María".

### PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA.-** El "Conjunto Habitacional Santa María" está compuesta por un cuerpo principal de cuatro manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 16 unidades, 13 viviendas de 71,38m<sup>2</sup> y 3 viviendas de 66,58m<sup>2</sup>, todas ellas con cisterna y patios. El conjunto habitacional tiene las características de una ciudadela cerrada; tiene instalaciones infantiles, áreas verdes y veredas y calle de uso común. La estructura de las viviendas es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de ondolit. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El conjunto habitacional como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

### CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Las viviendas, patios frontales, traseros y laterales, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa María".

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de una unidad de 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 del conjunto y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente, excepto las Viviendas # 1, 15 y 16 en las que podrán instalarse comercio vecinales como tiendas de abarrotes, bazares, librerías, entre otros..

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Conjunto Habitacional Santa María", podrán usar su unidad de vivienda 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.- MODIFICACIÓN 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 salubridad de la edificación particular y del "Conjunto Habitacional Santa María", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

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

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de las viviendas, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- 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 propietarios podrán ingresar al conjunto habitacional 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 dé 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 de recreación, siempre y cuando se encuentren 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 habitacional 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 del conjunto habitacional.
- 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 habitacional, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciera el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



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

- a) Realizar obras sobre sus 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 dispuestos 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 artículo ocho 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 destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del conjunto residencial;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

### CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Conjunto Habitacional Santa Maria", las áreas de circulación exterior, calle y acera, retiros frontales y parques, garita de ingreso y portón, áreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa Maria"

**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 aquéllos.

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Conjunto Habitacional Santa Maria", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga 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 derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Conjunto Habitacional Santa María", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario 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 de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) 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;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el conjunto;
- m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del conjunto habitacional como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



### DE LAS AREAS COMUNES DE JUEGOS INFANTILES

- a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
- b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
- c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

### DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS 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 del conjunto residencial durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

### DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del Conjunto Habitacional Santa María estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se podrá contratar 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. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto 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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 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 documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
  - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
  - Indicar los materiales que serán instalados.
  - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
  - Se anotará el número de la placa del vehículo.
  - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
- j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
  - Descripción del bien
  - La cantidad del material o maquinaria
- k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial 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 servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
- l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
- m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
- n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

### DE LA CIRCULACION

- a) Dentro del conjunto habitacional 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 habitacional 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 está 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 ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



- 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 estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará 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 del conjunto y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro del conjunto más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

### DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques del conjunto constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios 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 parqueo, 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 algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes 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 el conjunto en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

### CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

**Art. 20.- DE LAS VISITAS.-** Toda persona que ingrese al conjunto, 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 ÁREAS DE INGRESO.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alamas en los parqueos.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

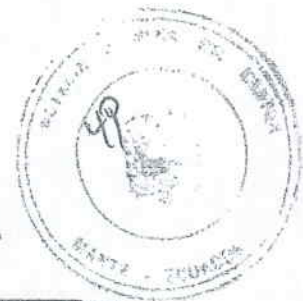
## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 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 propiedad sobre los bienes exclusivos del conjunto residencial y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto habitacional, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del conjunto residencial, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente 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 a la 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 Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. 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 a base de la tasa

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

### CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

**Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.-** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por 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 del conjunto residencial, 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 del conjunto habitacional, contribuir 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 vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán 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 fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

**Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.-** 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 COMUN DE RESERVA.-** Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

### CAPITULO VII

#### GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

**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 éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período 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 del conjunto residencial 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 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 del conjunto habitacional.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



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

**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 del inmueble constituido en condominio o declarado 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 General;
- 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 del conjunto residencial, 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 del conjunto residencial;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del conjunto residencial; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

Los miembros del Directorio durarán 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 designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

**Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán 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 sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 56.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere 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 efectuará 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 del edificio.

**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 del conjunto residencial.

**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 del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia 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 del conjunto residencial 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 éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, 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 en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará 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 en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto residencial; 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;

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto residencial constituida en condominio o declarado 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 órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
  - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;
  - q) La correspondencia de la administración del conjunto residencial, 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 del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
  - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del conjunto residencial;
  - 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 del conjunto residencial;
  - 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 o de dominio;
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración del conjunto residencial.

**Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto habitacional Santa Maria, la ejerce individualmente, el Presidente y/o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

### CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

**Art. 67.- SEGURIDAD.-** El costo de la seguridad que se contrate en el conjunto residencial, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/16, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



## CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

### CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del conjunto residencial, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del conjunto residencial declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

### CAPITULO X

#### PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

  
Arq. Tatiana Cárdenas Andrade  
TECNICO ESPONSABLE

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

1 conmigo, e idónea, en unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo  
2 de esta Notaria de todo lo cual doy fe.-

3

4

5

6

7

8

9 **ALEXANDRA MARGARITA LOPEZ CORONEL**

10 **CED.- 130754220-7**

11 **Dirección: Calle 126 y Av. 105, Los Esteros**

12 **Teléfono: 052380012**

13 **Correo: [margalope1005@hotmail.com](mailto:margalope1005@hotmail.com)**

14

15

16

17

18

19

20 **TATIANA CARDENAS ANDRADE**

21 **CÉD.- 130366171-2**

22 **Dirección: Avenida 30 N° 413, Ciudadela Los Algarrobos**

23 **Teléfono: 052622393**

24 **CORREO: [tatianacda@msm.com](mailto:tatianacda@msm.com)**

25

26

27

28

[notariasextamanta@gmail.com](mailto:notariasextamanta@gmail.com)



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

MARICELA DOLORES VERA CRESPO

CÉD.- 130862032-5

GERENTE SUCURSAL MANTA BANCO PICHINCHA C. A.

Dirección: Av. Amazonas 4560 y Alfonso Pereira

Teléfono: (02) 2 980 980



DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

**RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **PRIMERA** copia que la sello, signo y firmo.

Manta, a 31 de mayo de 2011

Dr. Fernando Velez Cabezas  
NOTARIA SEXTA

