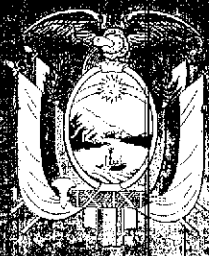


NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



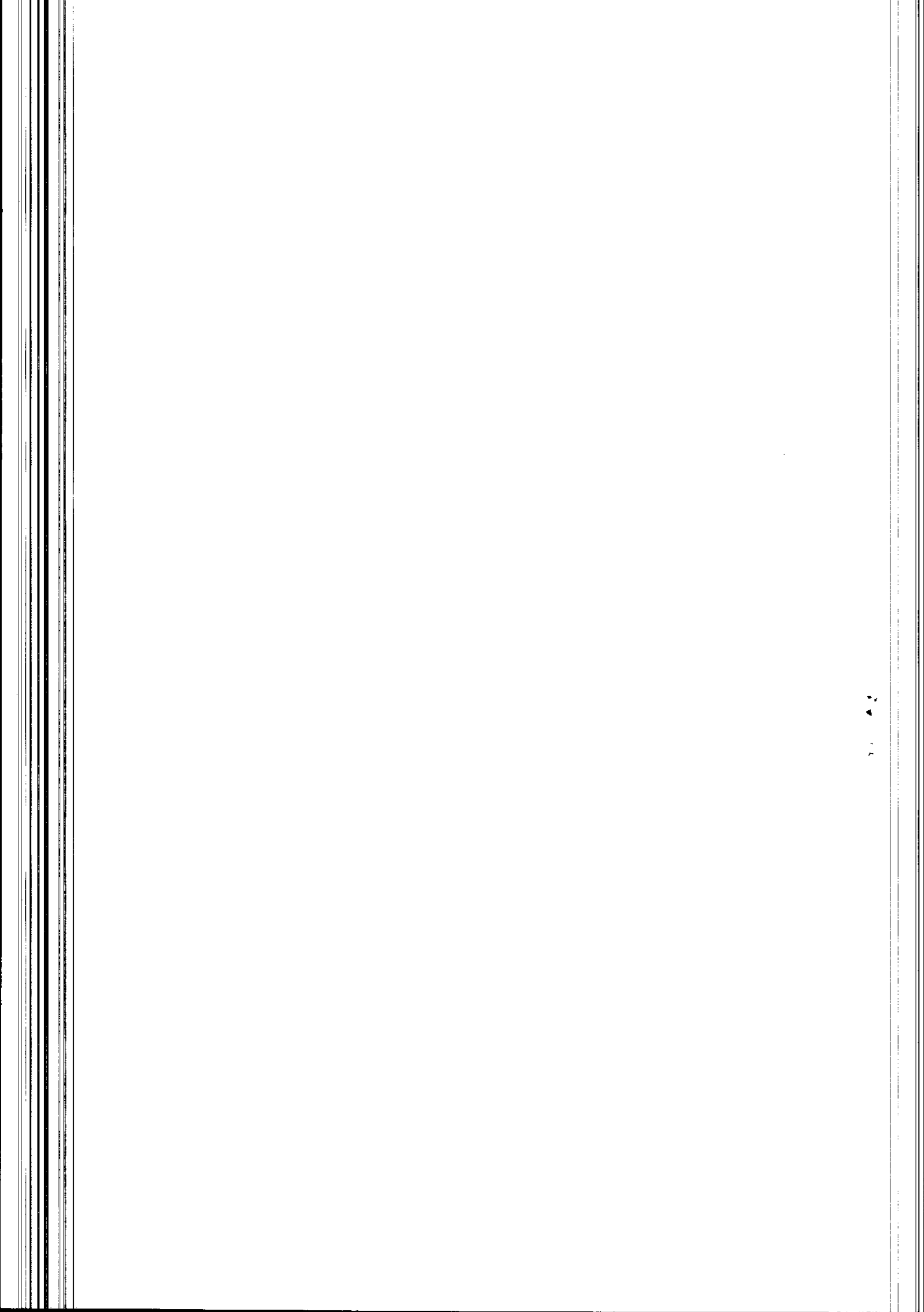
1543206002

Ab. Jorge N. Guanoluisa G.

NOTARIO

Ab. Jorge N. Guanoluisa G.

e-mail: abnelsonguanoluisa@hotmail.com.ar



2014-13-08-01-P00384.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGADO ENTRE EL SEÑOR JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA, A FAVOR DE LOS SEÑORES: ALBERTO CRUZ LAVAYEN Y TAYNA CARPIO SANCHEZ Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIAS: USD \$ 78,218,30 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

ENERO 15 DEL 2014.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ.-

CUANTIA: USD \$ 78.218,30

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles quince de enero del año dos mil catorce, ante mí, Abogado **JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la sucursal Manta del **BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA**, según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "**ACREEDOR HIPOTECARIO Y/ O BANCO**"; por otra el señor **JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA**, divorciado, por sus propios y personales derechos, a quien se denominará como "**EL VENDEDOR**"; y por ultimo los cónyuges señores **ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ**, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y en calidad de "**COMPRADORES Y/O DEUDORES HIPOTECARIOS**". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

Escritura de COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue; **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte el señor **JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como **"EL VENDEDOR"**; por otra parte, comparecen los cónyuges señores **ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrán designar como **"LOS COMPRADORES"**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** El Vendedor es propietario del terreno y la vivienda número cero dos, edificada en el Conjunto Residencial ANTARES, ubicado en el Barrio Santa Marianita, avenida diecinueve de la parroquia y cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA # DOS – PLANTA BAJA – CERO DOS NIVEL = 0+0.34.-** Está ocupada por varios ambientes como sala, comedor, cocina, medio baño, más el área de circulación vertical.- **LINDEROS PLANTA BAJA; FRENTE;** lindera hacia la avenida diecinueve con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; **ATRÁS;** lindera con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; **COSTADO IZQUIERDO;** lindera con propiedad particular en ocho coma cincuenta metros; **COSTADO DERECHO;** lindera con terreno de la vivienda número cero dos en ocho coma cincuenta metros; **POR ARRIBA;** Lindera con planta alta de la vivienda número cero dos; **POR ABAJO;** lindera con terreno de la vivienda número cero dos. **PATIO;** medidas y linderos: **POR EL FRENTE;** con ocho metros lindera con área de portal, Costado Derecho, en dieciséis coma quince metros área sin construir de la vivienda número cero uno, de este punto en ángulo

ds

de noventa grados hacia el costado izquierdo en ocho metros con propiedad de herederos de Adán Muentes Reyes; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante con dos coma sesenta y cinco metros con propiedad de los herederos de Adán Muentes Reyes; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la derecha en siete metros con área construida de la vivienda número cero dos; y desde este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en ocho coma cincuenta metros con área construida de la vivienda número cero dos; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda en siete metros área construida de la vivienda número cero dos; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en tres metros propiedad de Herederos de Adán Muentes Reyes.- VIVIENDA NÚMERO CERO DOS – PLANTA ALTA – NIVEL =0+2.60.- Está ocupada por varios ambientes como; dormitorio máster con su respectivo closet y baño, dos dormitorios con sus respectivos closets y un baño general más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA ALTA: FRENTE: lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma noventa metros y desde el final de este punto en ángulo noventa grados hacia atrás lindera con espacio aéreo en cero coma cincuenta y siete centímetros, y desde el final de este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma diez metros; ATRÁS: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con espacio aéreo de propiedad particular en ocho coma cincuenta metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: Lindera con la terraza de la vivienda número cero dos; POR ABAJO: lindera con planta baja de la vivienda número cero dos. VIVIENDA NÚMERO CERO DOS – PLANTA DE TERRAZA – NIVEL =0+5.20.- Esta planta es exclusiva del Departamento número cero dos y está ocupada por un área de lavandería y medio baño. más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA DE TERRAZA: FRENTE: Lindera con espacio aéreo que da hacia la avenida diecinueve en siete metros; ATRÁS: Lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

propiedad particular en nueve coma cero siete metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo, POR ABAJO: lindera con planta alta de la vivienda número cero dos. La vivienda número cero dos tiene un total de AREA NETA; ciento ochenta y cuatro coma setenta y uno ALÍCUOTA; cero coma cinco cero cero cero, AREA DE TERRENO ciento veintinueve coma veinte, AREA COMUN; dieciséis coma cero cero, AREA CONST, doscientos coma setenta y uno.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa de Derechos y Acciones, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veintinueve de octubre del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de octubre del dos mil doce.- Con fecha nueve de septiembre del dos mil trece, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veinte de agosto del dos mil trece, en la que se constituye al régimen de propiedad del Conjunto Residencial denominado "ANTARES".- Con fecha nueve de septiembre del dos mil trece, se encuentra inscrita la protocolización de Planos del Conjunto Residencial denominado "ANTARES", celebrado en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el veinte de agosto del dos mil trece.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos **EL VENDEDOR**, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, el inmueble descrito anteriormente, consistente en terreno y la vivienda número cero dos, edificada en el Conjunto Residencial ANTARES, ubicado en el Barrio Santa Marianita, avenida diecinueve de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA # DOS - PLANTA BAJA - CERO DOS NIVEL = 0+0.34.**- Está ocupada por varios ambientes como sala, comedor, cocina, medio baño, más el área de circulación vertical.- **LINDEROS PLANTA BAJA; FRENTE;** lindera hacia la venida diecinueve con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; **ATRÁS:** lindera con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; **COSTADO IZQUIERDO:** lindera con propiedad particular en ocho coma cincuenta metros;

tu

COSTADO DERECHO: lindera con terreno de la vivienda número cero dos en ocho coma cincuenta metros; POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la vivienda número cero dos; POR ABAJO: lindera con terreno de la vivienda número cero dos. PATIO; medidas y linderos: POR EL FRENTE: con ocho metros lindera con área de portal, Costado Derecho, en dieciséis coma quince metros área sin construir de la vivienda número cero uno, de este punto en ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo en ocho metros con propiedad de herederos de Adán Muentes Reyes; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante con dos coma sesenta y cinco metros con propiedad de los herederos de Adán Muentes Reyes; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la derecha en siete metros con área construida de la vivienda número cero dos; y desde este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en ocho coma cincuenta metros con área construida de la vivienda número cero dos; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda en siete metros área construida de la vivienda número cero dos; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en tres metros propiedad de Herederos de Adán Muentes Reyes.- VIVIENDA NÚMERO CERO DOS - PLANTA ALTA - NIVEL =+2.60.- Está ocupada por varios ambientes como; dormitorio máster con su respectivo closet y baño, dos dormitorios con sus respectivos closets y un baño general más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA ALTA: FRENTE: lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma noventa metros y desde el final de este punto en ángulo noventa grados hacia atrás lindera con espacio aéreo en cero coma cincuenta y siete centímetros, y desde el final de este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma diez metros; ATRÁS: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con espacio aéreo de propiedad particular en ocho coma cincuenta metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: Lindera con la terraza de la vivienda número cero dos; POR ABAJO: lindera con planta baja de la vivienda número cero dos. VIVIENDA



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

NÚMERO CERO DOS – PLANTA DE TERRAZA – NIVEL =0+5.20.- Esta planta es exclusiva del Departamento número cero dos y está ocupada por un área de lavandería y medio baño, más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA DE TERRAZA: FRENTE: Lindera con espacio aéreo que da hacia la avenida diecinueve en siete metros; ATRÁS: Lindera con espacio aéreo de la vivienda cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con propiedad particular en nueve coma cero siete metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo, POR ABAJO: lindera con planta alta de la vivienda número cero dos. La vivienda número cero dos tiene un total de AREA NETA; ciento ochenta y cuatro coma setenta y uno ALÍCUOTA; cero coma cinco cero cero cero, AREA DE TERRENO ciento veintinueve coma veinte, AREA COMUN; dieciséis coma cero cero, AREA CONST, doscientos coma setenta y uno.- El Vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO CON TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **EL VENDEDOR** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo

cristi

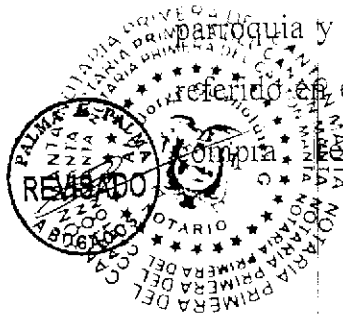
cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.-** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR,** declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen. que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LOS COMPRADORES.-**

SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. PRIMERA.-

COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: **Uno) Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar **"ACREEDOR HIPOTECARIO"** y/o **"BANCO"**.- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos) Los cónyuges señores ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ,** por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar **"PARTE DEUDORA HIPOTECARIA"** **SEGUNDA.-**

ANTECEDENTES: **Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA,** esto es los cónyuges señores **ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ** son propietarios del inmueble consistente en terreno y la vivienda número cero dos, edificada en el Conjunto Residencial **ANTARES,** ubicado en el Barrio Santa Marianita, avenida diecinueve de la

parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno) El inmueble** referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra, realizada al señor **JUAN GUILLERMO MONTENEGRO** ✓

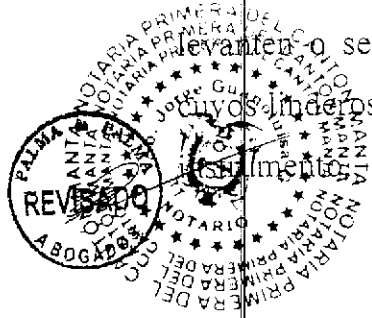


NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

ESPINOSA.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: VIVIENDA # DOS – PLANTA BAJA – CERO DOS NIVEL = 0+0.34.- Está ocupada por varios ambientes como sala, comedor, cocina, medio baño, más el área de circulación vertical.- LINDEROS PLANTA BAJA; FRENTE; lindera hacia la avenida diecinueve con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; ATRÁS: lindera con terreno de la vivienda número cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con propiedad particular en ocho coma cincuenta metros; COSTADO DERECHO: lindera con terreno de la vivienda número cero dos en ocho coma cincuenta metros; POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la vivienda número cero dos; POR ABAJO: lindera con terreno de la vivienda número cero dos. PATIO; medidas y linderos: POR EL FRENTE: con ocho metros lindera con área de portal, Costado Derecho, en dieciséis coma quince metros área sin construir de la vivienda número cero uno, de este punto en ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo en ocho metros con propiedad de herederos de Adán Muentes Reyes; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante con dos coma sesenta y cinco metros con propiedad de los herederos de Adán Muentes Reyes; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la derecha en siete metros con área construida de la vivienda número cero dos; y desde este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en ocho coma cincuenta metros con área construida de la vivienda número cero dos; desde este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda en siete metros área construida de la vivienda número cero dos; de este punto en ángulo de noventa grados hacia delante en tres metros propiedad de Herederos de Adán Muentes Reyes.- VIVIENDA NÚMERO CERO DOS – PLANTA ALTA – NIVEL = 0+2.60.- Está ocupada por varios ambientes como; dormitorio máster con su respectivo closet y baño, dos dormitorios con sus respectivos closets y un baño general más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA ALTA: FRENTE: lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma noventa metros y desde el final de este punto en ángulo noventa grados hacia atrás lindera con espacio aéreo en cero coma

220

cincuenta y siete centímetros, y desde el final de este punto en ángulo de noventa grados hacia la izquierda lindera con espacio aéreo hacia la avenida diecinueve en tres coma diez metros; ATRÁS: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con espacio aéreo de propiedad particular en ocho coma cincuenta metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: Lindera con la terraza de la vivienda número cero dos; POR ABAJO: lindera con planta baja de la vivienda número cero dos. VIVIENDA NÚMERO CERO DOS - PLANTA DE TERRAZA - NIVEL =0+5.20.- Esta planta es exclusiva del Departamento número cero dos y está ocupada por un área de lavandería y medio baño, más el área de circulación vertical. LINDEROS PLANTA DE TERRAZA: FRENTE: Lindera con espacio aéreo que da hacia la avenida diecinueve en siete metros; ATRÁS: Lindera con espacio aéreo de la vivienda cero dos en siete metros; COSTADO IZQUIERDO: lindera con propiedad particular en nueve coma cero siete metros; COSTADO DERECHO: lindera con espacio aéreo de la vivienda número cero dos en nueve coma cero siete metros; POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo, POR ABAJO: lindera con planta alta de la vivienda número cero dos. La vivienda número cero dos tiene un total de AREA NETA; ciento ochenta y cuatro coma setenta y uno ALÍCUOTA; cero coma cinco cero cero cero, AREA DE TERRENO ciento veintinueve coma veinte, AREA COMUN; dieciséis coma cero cero, AREA CONST, doscientos coma setenta y uno.- Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

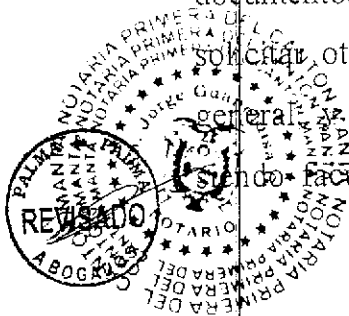
accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es los cónyuges señores **ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN Y TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ**, en forma individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobreiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

507

cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.-

QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO: Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una demanda.- b) La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, a contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las u/



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO: EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieren en dicha propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus trabajadores, o se constituyere en garante o contratista frente al Fisco, municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento previo del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. En cualquiera de estos casos será suficiente prueba la sola aseveración del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, efectuada en el escrito de demanda; e) Si la

sit

PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se encontrare en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, a criterio del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculden al **ACREEDOR HIPOTECARIO** para exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el Banco hiciere en un w/



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

escrito de demanda. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES:** Uno) La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. Dos) Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. En este

ocho

último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.

NOVENA.- ACEPTACIÓN: En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.

DÉCIMA.- INSPECCIÓN:- La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales inspecciones.

UNDÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO: Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última.

DUODÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS: La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.

DÉCIMA TERCERA.- GASTOS Y TRIBUTOS: Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN: Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.

DÉCIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO: Para el caso de juicio, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a W



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000224960

1/9/2014 10:15

		OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de:		COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION.		1-04-32-06-002	129,20	78218,30	113331	224960
TERCERA EDAD ubicada		en MANTA de la parroquia MANTA						
VENDEDOR				ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1700008525	MONTENEGRO ESPINOSA JUAN GUILLERMO		CONJ.RESID.ANTARES VIVIENDA 02(PB.N=0+0,34; +PA.N=0+2,60+TERRAZA-N=0+5,20)	Impuesto principal			391,09	
				Junta de Beneficencia de Guayaquil			117,33	
				TOTAL A PAGAR			508,42	
ADQUIRIENTE				VALOR PAGADO			508,42	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		DIRECCIÓN	SALDO			0,00	
0919310300	CRUZ LAVAYEN ALBERTO ELIAS		N/A					

EMISION: 1/9/2014 10:15 HILDA BARBERAN

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
CANTON MANTA
Manabí



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

102

0033596

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN :

MONTENEGRO ESPINOZA JUAN GUILLERMO

CONJ. RESIDENCIAL ANTARES CONJ. RESID.

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO: (PB.N=0+0,34+PA N=0+0,260+TE

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO:

CAJA:

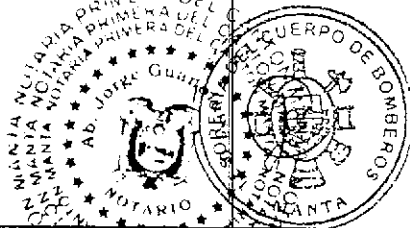
FECHA DE PAGO:

280976

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

03/01/2014 16:14:59

ÁREA DE SELLO



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: jueves, 03 de abril de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

CIUDADANIA 170000852-5
MONTENEGRO ESPINOSA JUAN GUILLERMO
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
20 ABRIL 1935
001- 0425 01277 M
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1935



EQUATORIANA***** V434412242
DIVORCIADO
SUPERIOR COMERCIANTE
SEGUNDO JUAN MONTENEGRO
MATILDE ESPINOSA
MANTA 29/10/2012
29/10/2024

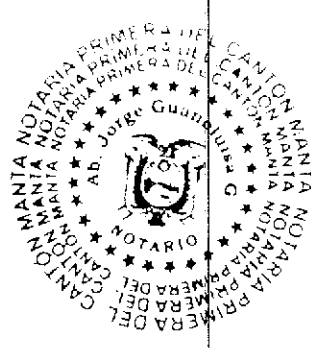
0111847

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CÉDULA DE CIUDADANÍA 091877848-1
 CARPIO SANCHEZ TAYNA WENDY
 GUAYAS/GUAYAQUIL/CARCO /CONCEPCION/
 21 JULIO 1979
 020- 0249 15487 F
 GUAYAS/ GUAYAQUIL
 CARCO /CONCEPCION/ 1979
Tayna Carpio de Cruz



ECUATORIANA*****
 CASADO ALBERTO CRUZ LAMAYEN
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 FARID CARPIO CARPIO
 ROSA MIRELLA SANCHEZ
 MANTA 17/12/2007
 17/12/2019
 REN 0704466


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
 054
 054 - 0200 0918778481
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CARPIO SANCHEZ TAYNA WENDY
 GUAYAS
 PROVINCIA GUAYAQUIL CIRCUNSCRIPCION FEBRES CORDERO II
 CANTÓN PARROQUIA ZONA
 I) PRESIDENTE DE LA JUNTA 0



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CULACION

091931030-0

CIUDADANIA
ALBERTO ELIAS
CRUZ LAVAYEN
GUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO CONCEPCION
FECHA DE NACIMIENTO 1978-08-31
NACIONALIDAD ECUATORIANA
ESTADO CIVIL CASADO
TAYNA WENDY
CARPIO SANCHEZ

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION Y OCUPACION
ESTUDIANTE

Y33330000

00000001

FECHA DE EXPIRACION
2023-12-31

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

012
012-0213
0919310300

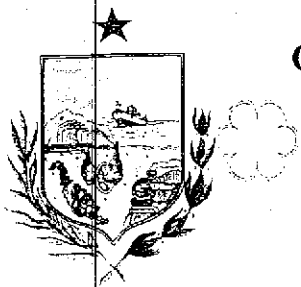
NUMERO DE CERTIFICADO
CÉDULA
CRUZ LAVAYEN ALBERTO ELIAS

GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION
TARQUI
PARROQUIA

3
MOLINERIA-
ZONA

PRESIDENTE DE LA JUNTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 0043873

CERTIFICACIÓN

No. 005-017

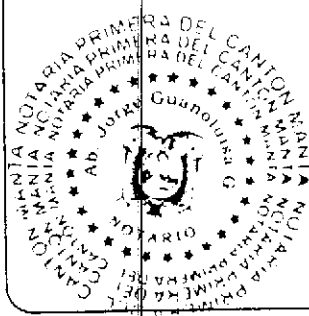
La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOZA**, con clave Catastral 1043206002, ubicado en el Conjunto Residencial Antares Vivienda 02 avenida 19 Barrio Santa Marianita, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, enero 06 del 2014

SR. RAINIERO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.

HM.





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 0089111

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de MONTENEGRO ESPINOSA JUAN GUILLERMO
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 06 de enero 14 de 20

VALIDO PARA LA CLAVE

1043206002 CONJ.RESID.ANTARES VIVIENDA 02(PB.N=0+0,34;+PA.N=0+2,60+TERRAZA-N=0+5,20)
Manta, seis de enero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Fabio Macías García
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 0109241

No. Certificación: 109241

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 4 de enero de 2014

No. Electrónico: 17829

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: 1-04-32-06-002

Ubicado en: CONJ.RESID.ANTARES VIVIENDA 02(PB.N=0+0,34;
+P.A.N=0+2,60+TERRAZA-N=0+5,20)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	184,71	M2
Área Comunal:	16,0000	M2
Área Terreno:	129,2000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1700008525	JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	15504,00
CONSTRUCCIÓN:	62714,30
	78218,30

Son: SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS

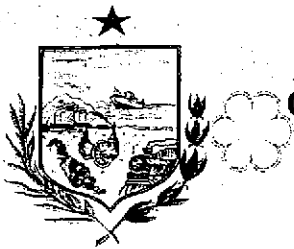
Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 04/01/2014 12:02:47





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0061857

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA
pertenece al PLANTO RESID. ANTARES VIVIENDA 02 (PB.N=0+0.334, +PA.N=0+2.60+TERRAZA-N=0+5.20
ubicada AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA.
\$78218.30 SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIESCIOCHO CON 30/100 DOLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA asciende a la cantidad
de _____

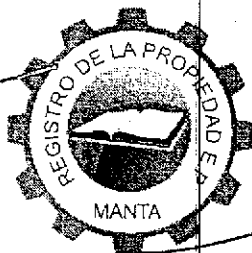
AFIGUEROA

Manta, DE de ENERO del 20

Ing. Erika Pazmiño

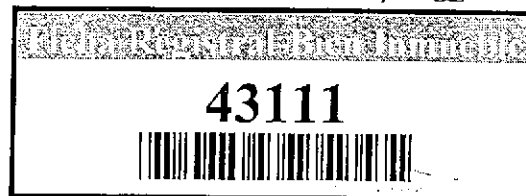
Director Financiero Municipal





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43111

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 13 de noviembre de 2013*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno en el cual se encuentra implantado el conjunto residencial ANTARES, está ubicado, en el barrio Santa Marianita, avenida 19 de la parroquia Manta del Cantón Manta. 4.2.- VIVIENDA # 02- PLANTA BAJA - 02 NIVEL = 0+0.34.- Esta ocupada por varios ambientes como, sala, comedor, cocina, medio baño, más el área de circulación vertical. 4.2.1.- LINDEROS PLANTA BAJA; FRENTE; lindera hacia la avenida 19 con terreno de la vivienda # 02 en 7,00 metros. ATRÁS; lindera con terreno de la vivienda # 02 en 7,00 metros. COSTADO IZQUIERDO; lindera con propiedad particular en 8,50 metros. COSTADO DERECHO; lindera con terreno de la vivienda # 02 en 8,50 metros. POR ARRIBA; Lindera con planta alta de la vivienda # 02. POR ABAJO; lindera con terreno de la vivienda # 02. PATIO; medidas y linderos; POR EL FRENTE: Con 8,00 metros lindera con área de portal, Costado Derecho, en 16,15 metros área sin construir de la vivienda # 01, de este punto en ángulo de 90° hacia el Costado Izquierdo en 8,00 metros con propiedad de Herederos de Adán Muentes Reyes; de este punto en ángulo de 90° hacia delante con 2,65 metros con propiedad de los Herederos de Adán Muentes Reyes; desde este punto en ángulo de 90° hacia la derecha en 7,00 metros con área construida de la vivienda # 02; y desde este punto en ángulo de 90° hacia delante en 8,50 metros con área construida de la vivienda # 02; desde este punto en ángulo de 90° hacia la Izquierda en 7,00 metros área construida de la vivienda # 02; de este punto en ángulo de 90° hacia delante en 3,00 metros propiedad de Herederos de Adán Muentes Reyes. 4.2.2 VIVIENDA # 02- PLANTA ALTA - NIVEL = 0+2.60.- Está ocupada por varios ambientes como; dormitorio máster con su respectivo closet y baño, dos dormitorios con sus respectivos closets y un baño general más el área de circulación vertical. 4.2.3.- LINDEROS PLANTA ALTA; FRENTE; lindera con espacio aéreo hacia la avenida 19 en 3,90 metros y desde el final de este punto en ángulo 90° hacia atrás lindera con espacio aéreo en 0,57 centímetros, y desde el final de este punto en ángulo de 90° hacia la izquierda lindera con espacio aéreo hacia la avenida 19 en 3,10 metros. ATRÁS: Lindera con espacio aéreo de la vivienda # 02 en 7,00 metros. COSTADO IZQUIERDO: Lindera con espacio aéreo de propiedad particular en 8,50 metros. COSTADO DERECHO. Lindera con espacio aéreo de



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 43111

Página: 1 de 3

la vivienda # 02 en 9,07 metros. POR ARRIBA: Lindera con la terraza de la vivienda # 02. POR ABAJO: Lindera con planta baja de la vivienda # 02. 4.2.4.- VIVIENDA # 02 - PLANTA DE TERRAZA - NIVEL =0+5.20.- Esta planta es exclusiva del Departamento # 02 y está ocupada por un área de lavandería y medio baño, más el área de circulación vertical. 4.2.5.- LINDEROS PLANTA DE TERRAZA: FRENTE: Lindera con espacio aéreo que da hacia la avenida 19 en 7,00 metros. ATRÁS: Lindera con espacio aéreo de la vivienda 02 en 7,00 metros. COSTADO IZQUIERDO: Lindera con propiedad particular en 9,07. COSTADO DERECHO: Lindera con espacio aéreo de la vivienda # 02 en 9,07 metros. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con planta alta de la vivienda # 02. LA VIVIENDA # 02 tiene un total de AREA NETA; 184,71 ALICUOTA; 0,5000. AREA DE TERRENO 129,20 AREA COMUN; 16,00 AREA DE CONST. 200,71- SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	3.051	30/10/2012	58.128
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	23	09/09/2013	1.228
Planos	Planos	31	09/09/2013	378

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 Compraventa de Derechos y Acciones

Inscrito el : martes, 30 de octubre de 2012

Tomo: 132 Folio Inicial: 58.128 - Folio Final: 58.137

Número de Inscripción: 3.051 Número de Repertorio: 6.707

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 de octubre de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con los derechos y acciones fincados sobre el lote de terreno ubicado en la actual Avenida

Diecinueve numero Mil seiscientos ochenta y uno antes calle Guayas de la Parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000064428	Montenegro Espinosa Juan Guillermo	Divorciado	Manta
Vendedor	13-09608840	Conforme Velez Marjorie Marlene	Casado	Manta
Vendedor	13-08851243	Mero Gamboa Victor Emilio	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2385	07-sep-2012	45031	45040

2 Propiedad Horizontal

Inscrito el : lunes, 09 de septiembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.228 - Folio Final: 1.259

Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio: 6.505

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

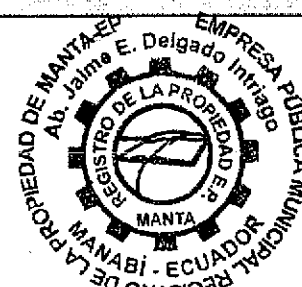
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 43111

Página: 2 de 3



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial denominado

" A n t a r e s "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000064428	Montenegro Espinosa Juan Guillermo	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3051	30-oct-2012	58128	58137

3 / 1 Planos

Inscrito el : lunes, 09 de septiembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 378 - Folio Final: 384

Número de Inscripción: 31 Número de Repertorio: 6.506

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Conjunto Residencial denominado "Antares".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000064428	Montenegro Espinosa Juan Guillermo	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	23	09-sep-2013	1228	1259

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:26:57 del jueves, 02 de enero de 2014

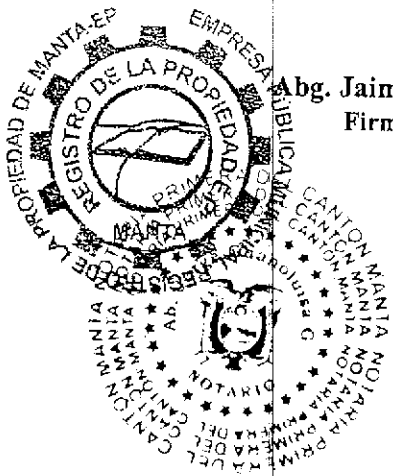
A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intrigado
Firma del Registrador

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 43111

Página: 3 de 3



quina

Quito, 16 de Abril de 2013

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, hasta el 31 de Marzo del 2014

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Sucursal que comprende las oficinas de atención al público de los Cantones Manta, Jipijapa, Puerto López, Pedernales, 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.*

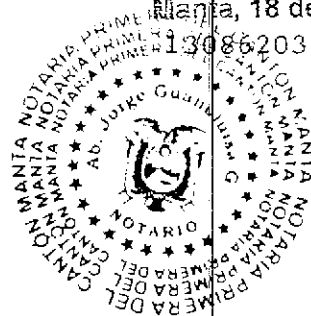
Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco. W

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.

[Firma]
Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,

[Firma]
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 18 de Abril de 2013
1308520325



Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 1755

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

NÚMERO DE REPERTORIO:	1378
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	15/05/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	422
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1308620325	VERA CRESPO MARICELA DOLORES	GERENTE	UN AÑO

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 15 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2013

LUIS DANIEL TORRES NARANJO
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIAL

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130862032-5

VERA CRESPO MARICELA DOLORES
MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA
25 AGOSTO 1975
004- 0540.01863 F
MANABI/PICHINCHA
PICHINCHA 1975



deliberar

ECUATORIANA***** A1133A1122

CASADO CARLOS AUGUSTO MOYA JONTAUX

SUPERIOR ING. COMER. EXT. INTEG.

ANGEL CESAR R. VERA CEDENO

MARIA ROSA CRESPO CASANOVA

MANTA 19/12/2012

19/12/2024

DUP 0129615



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

105

105 - 0075 1308620325

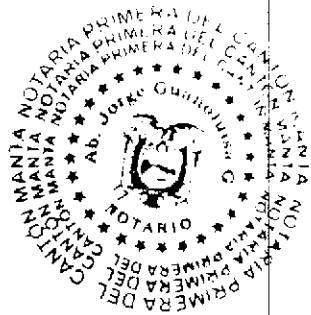
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA

VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION
MANTA
PARRÓQUIA
PRESIDENTE DE LA JUNTA

2
MANTA - PE
ZONA





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0062025

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON 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 JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOZA
ubicada CONJ. RESID. ANTARES VIVIENDA 02 (PB. N=0+0.34; +PA. N=0+2.60+TERRAZA N=0+5.20
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE. COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$78218.30 SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIESCIOCHO 30/100 CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

JMOREIRA

09 ENERO 2014

Manta, _____ de _____ del 20 _____

ING. ERIKA PAZMIÑO

Director Financiero Municipal



No. 1133-SM-SMC
Manta, Julio 23 de 2013

Señor
Juan Guillermo Montenegro Espinosa
Ciudad

De mi consideración:

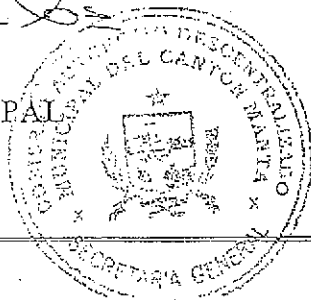
Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 022-ALC-M-JEB-2013, de fecha 23 de Julio de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto Residencial "ANTARES", de propiedad del Sr. Juan Guillermo Montenegro Espinosa ubicado en la Avenida 19 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta identificada con Clave Catastral N° 1043206000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



45. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIO
Jorge Guzmán
Dirección: Calle 10 y Fv. 4
Teléfono: 2611 558 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 558
Casilla: 1305 1302
E-mail: gachm@cantónmanta.gob.ec
Website: www.mantagob.ec





RESOLUCION No. 022-ALC-M-JEB-2013
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "ANTARES"
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;

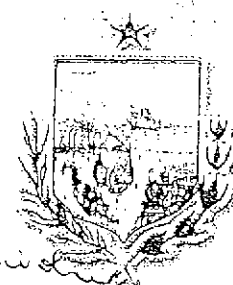
Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes 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, inmediación, buena fe y confianza legítima;

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

Que, el Señor Juan Guillermo Montenegro Espinosa, mediante comunicación de fecha 17 de junio de 2013, signada con el trámite No. 4985 solicita se declare en Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto Residencial "ANTARES" ubicado en la Avenida 19 de la Parroquia Manta Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 796-DPUM-JCV/P.H. No. 018, de fecha julio 12 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, presenta informe técnico en los siguientes términos:



ANTECEDENTES: El Sr. Juan Guillermo Montenegro Espinosa es propietario de un bien inmueble de 258,40m², ubicado en la Avenida 19 del Barrio Santa Marianita de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1043206000, adquirido mediante Escritura inscrita el 30 de octubre de 2012 y autorizada por la Notaria Cuarta el 29 de octubre de 2012; sobre el cual se ha construido el Conjunto Residencial "ANTARES" de acuerdo a certificado Municipal No. 303-1400 - 34868 de junio 05 de 2013, otorgado por el área de Control Urbano Municipal para la construcción de dos viviendas de dos plantas de hormigón armado.

De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de junio 13 de 2013, el citado predio no posee Gravamen de ninguna naturaleza y se encuentra en cumplimiento con el pago anual de predios urbanos.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

El Conjunto Residencial "ANTARES" se presenta de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de 2 unidades de viviendas de hormigón armado de dos plantas signadas como Vivienda No. 01 y Vivienda No. 02, poseyendo cada una de ellas las siguientes características en su distribución:

VIVIENDA 01:

PLANTA BAJA: Compuesta por Porche, Sala, Comedor, Cocina, ½ Baño y Bodega. Exteriormente al área construida de vivienda se encuentra el espacio abierto de garaje y patio general.

PLANTA ALTA: Compuesta por Hall, Dormitorio Máster con Vestidor y Baño Privado, dos Dormitorios que comparten un Baño General.

TERRAZA: Compuesta por el espacio abierto de terraza y una mínima superficie cubierta que protege a la escalera de acceso, a un ½ baño y lavandería.

VIVIENDA 02:

PLANTA BAJA: Compuesta por Porche, Sala, Comedor, Cocina, ½ Baño y Bodega. Exteriormente al área construida de vivienda se encuentra el espacio abierto de garaje y patio general.

PLANTA ALTA: Compuesta por Hall, Dormitorio Máster con Vestidor y Baño Privado, dos Dormitorios que comparten un Baño General.

TERRAZA: Compuesta por el espacio abierto de terraza y una mínima superficie cubierta que protege a la escalera de acceso, a un ½ baño y lavandería.

Dirección: Calle 434
Teléfono: 2611 474 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 474
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmco@ymail.com.ec
Website: www.mantagon.ec





Pág.2.- Resolución No. 022-ALC-M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
"ANTARES"

• ÁREAS GENERALES

Área Total de Terreno:	258,40 m2
Total de Área Neta:	369,42 m2
Total de Área Común:	32,00 m2
Área Total:	401,42 m2

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. Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal el Conjunto Residencial "ANTARES", de propiedad del Sr. Juan Guillermo Montenegro Espinosa ubicado en la Avenida 19 del Barrio Santa Marianita de la Párrquia y Cantón Manta identificada con Clave Catastral N° 1043206000.
2. Las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos y Catastros realizarán el trámite correspondiente en cumplimiento de la Presente Resolución considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. La Secretaría General notificará con esta resolución a la parte interesada y a las direcciones Municipales inmersas en el trámite.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintitrés días del mes de julio de 2013.


Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



5.3.- Costos Unitarios por m2:

Costo referencial

diecinueve

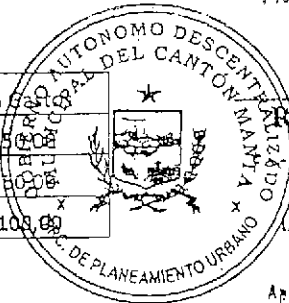
- ❖ Terreno\$ 130,00
- ❖ Const. Área Común.....\$ 80,00
- ❖ Const. Vivienda.....\$ 400,00

6. CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREAS TOTALES, AREA DE TERRENO

Nivel	Vivienda	Área Neta	Alícuota	A de Terreno	A. Común	T. de Const.
Planta Baja	01	59,50	0,1611	41,62	5,15	64,65
Planta Alta	01	61,72	0,1671	43,17	5,35	67,07
Terraza	01	63,49	0,1719	44,41	5,50	68,99
Total	01	184,71	0,5000	129,20	16,00	200,71
Planta Baja	02	59,50	0,1611	41,62	5,15	64,65
Planta Alta	02	61,72	0,1671	43,17	5,35	67,07
Terraza	02	63,49	0,1719	44,41	5,50	68,99
Total	02	184,71	0,5000	129,20	16,00	200,71
Total General		369,42	1,000	258,40	32,00	401,42

7. CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

Nivel	Vivienda	%
P. Baja, P. Alta y terraza	01	50,00
P. Baja, P. Alta y terraza	02	50,00
Total		100,00



MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
Fecha 23 de Julio 2013

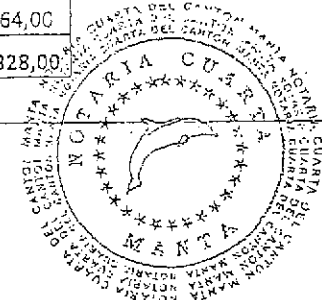
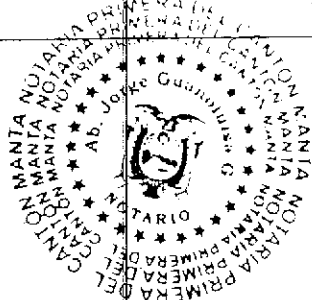
Revisado
Julio 23-2013

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *P.H. No. 018*
Manta, 23 de Julio, 2013

8. CALCULOS DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTES

Nivel	Vivienda	Área Neta	Alícuota	Á. de Terreno	Á. Común	A. Total	Costo Total
Planta Baja	01	59,50	0,1611	41,62	5,15	64,65	24.212,00
Planta Alta	01	61,72	0,1671	43,17	5,35	67,07	25.116,00
Terraza	01	63,49	0,1719	44,41	5,50	68,99	25.836,00
Total	01	184,71	0,5000	129,20	16,00	200,71	75.164,00
Planta Baja	02	59,50	0,1611	41,62	5,15	64,65	24.212,00
Planta Alta	02	61,72	0,1671	43,17	5,35	67,07	25.116,00
Terraza	02	63,49	0,1719	44,41	5,50	68,99	25.836,00
Total		184,71	0,5000	129,20	16,00	200,71	75.164,00
Total General		369,42	1,0000	258,40	32,00	401,42	150.328,00



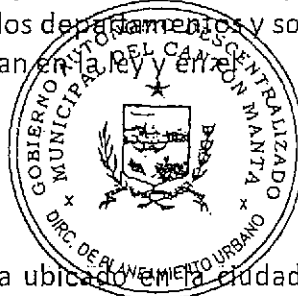
Ab. Gilbey Córdova Hernández
Notaría Pública Manta Ecuador

9. REGLAMENTO INTERNO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARES

CAPITULO PRIMERO

Del Régimen de Propiedad Horizontal

- Art. 1.- El conjunto residencial ANTARES, actualmente se encuentra construido y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal; por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación uso y reparación.
- Art. 2.- El conjunto residencial ANTARES se compone de bienes exclusivos y bienes comunes; son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definen en la ley y en el presente reglamento interno.



CAPITULO SEGUNDO

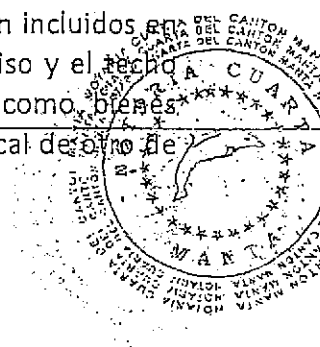
- Art. 3.- El conjunto residencial ANTARES se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en el barrio Santa Marianita, Avenida 19 y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Se compone de dos viviendas unifamiliares, constituidos en dos Plantas y terrazas.
- Art. 4.- En los planos de las viviendas, y de acuerdo con el Régimen interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la edificación, distribución de las plantas conforme está dividido, y departamentos que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente Reglamento, el cual lo aceptan los copropietarios como único para el régimen de Propiedad Horizontal, sus relaciones y sus derechos.

CAPITULO TERCERO

De los Bienes Exclusivos y los Bienes comunes

91.
Dña. Ellye Calero Meléndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta, Ecuador

- 5.- Bienes exclusivos: Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios; están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de



Vente

distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando las paredes de la fachada en la planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrio, marcos y puertas, se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe el uso de excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.-

Del Mantenimiento: A cada copropietario le corresponde subsidiar por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y conservación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.-

De los requisitos para modificar bienes exclusivos:

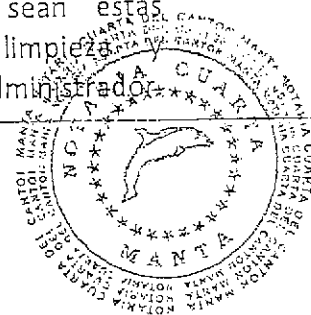
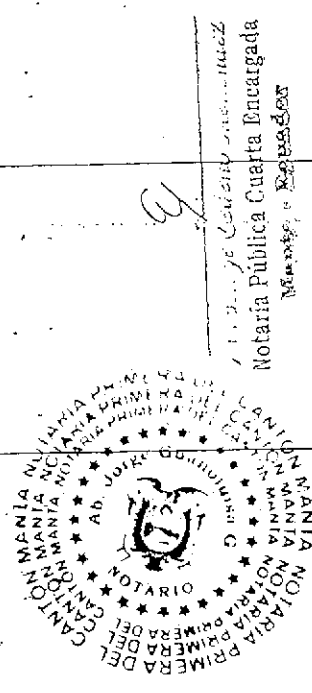
Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los COPROPIETARIOS asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.-

De los bienes comunes: Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Los Bienes Comunes Son:

- El terreno sobre el que está asentada la construcción del edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- La terraza común ubicada al nivel de cubierta del edificio.
- Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso, tabiquería y mampostería, son para el tránsito de personas sean estas copropietarios, empleados, visitas, etc. y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador.



Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios

- d) Cisternas, si existe una cisterna de uso común ubicada en el subsuelo, el pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo a la tabla de alícuotas.

Art. 9.- **Derechos del Usuario:** el arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro sustituirá al propietario en sus derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de la expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- **De los gastos de administración:** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes correrán a cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

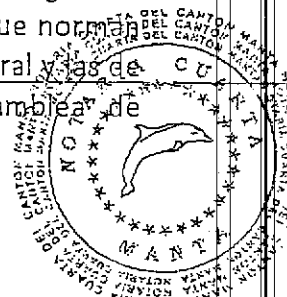
Se exceptúan los gastos de reparación o remplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daño que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios comodatarios, acreedores anticréticos o en general con las personas que usen su propiedad exclusiva con relación a los bienes del edificio.

CAPITULO CUARTO

Art. 11.- **Derechos y obligaciones de los Copropietarios**
Son derechos y obligaciones de los Copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer usos de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de Copropietarios y ejercer sus derechos de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de los derechos y atribuciones que la Ley y este Reglamento le asigne como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de

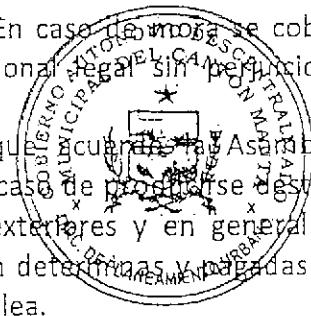
Ab. Elvira Cudrón Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Managua, Nicaragua



Venturo

Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que este le confiera.

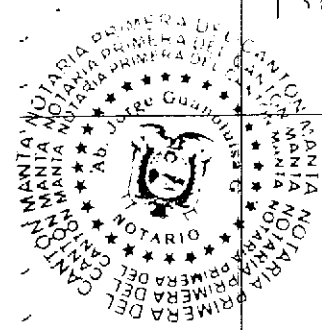
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al Administrador con el nombre dirección y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario por más de dos días quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticreses relativo a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietario, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá expresamente al presente reglamento y las resoluciones generales, tomadas por la Asamblea de Copropietarios. El Copropietario comunicara por escrito al Administrador sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, primas de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con apego a las tablas de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.
- l) Las demás establecidas por la Ley, los reglamentos y las ordenanzas.



Ab. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Encargada
Santa María - Ecuador

Tabla de Alícuotas: La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada copropietario respecto a los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Los gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará de acuerdo al aumento de costos



generalizados, para lo cual se tomara como indicadores el aumento del índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO QUINTO

De las Prohibiciones

Art. 13.- Está prohibido a los Copropietarios, arrendatarios, anticreos y en general todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre los bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejoras los bienes comunes del edificio.
 - b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta de un ingeniero consultor capacitado que certifique que los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de los ductos es inalterable.
 - c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo usos de los demás.
 - d) Destinar sus bienes exclusivos a un objetivo distinto de aquel para el que fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los Copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio.
 - e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos o locales.
 - f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o que alteren el flujo normal de la energía eléctrica.
 - g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión.
- Colocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio.
- Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comuniquen los locales con los espacios de circulación, y en general en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en las puertas



Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notario Público Cuarta Encargada



Ventidos

de entrada al local, el número identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio.

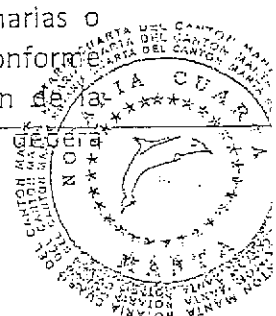
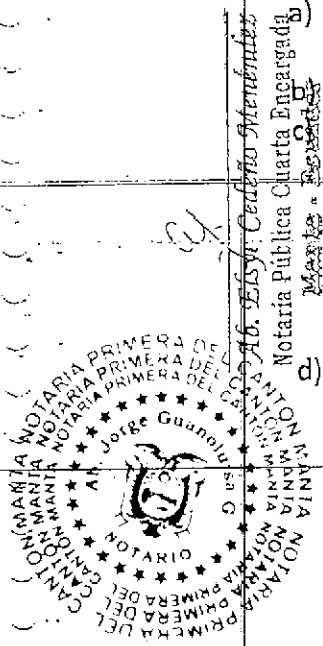
- m) Pitar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de copropietarios, y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos, o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio.
- p) Colgar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida.
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio.
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General en su artículo número 180, el presente Reglamento interno.

CAPITULO SEXTO De las Sanciones



Art. 14.- Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento interno, se establecen las acciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el Administrador en Juicio verbal sumario ante un Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosa a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de Copropietarios y conforme a este reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio en juicio ejecutivo, quien



además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios.

- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nómina de Copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.

Art. 15.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los Copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificada, no pudiere hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los Copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la Asamblea.

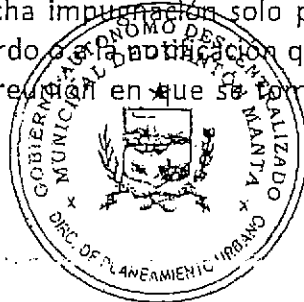
Art. 16.- Cualquier Copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a la Ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los Copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al Copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO SEPTIMO De la Administración

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de Copropietarios, el Directorio y el Administrador.

Art. 18.- Asamblea de Copropietarios: La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los Copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, como las relaciones de los codueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el Director, y a la falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de Secretario.



Ventita

Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- Convocatoria: La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias será hecha por el Director o el Administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa o a petición de uno de los miembros del Directorio o de Copropietarios que represente por lo menos el 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, 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 total de los votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de por lo menos ocho (8) días a la fecha en que deba celebrar la Asamblea, y se dejara constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta (60) minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de Copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido en la primera.

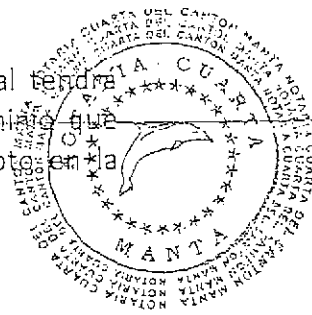
Art. 22.- Asamblea Universal: La asamblea podrá reunirse a cualquier convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 23.- Quórum: Para que haya quórum en las sesiones de la Asamblea se necesita la concurrencia de Copropietarios que representen más del 50% de la alícuota del edificio.

Art. 24.- Representación: Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de un representante. La representación se otorga mediante poder notarial o por medio de una carta dirigida al director, la que adjuntará al acta de respectiva sesión.

Art. 25.- Derecho de asistencia: Es el Copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- Derecho de voto: Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de demarcación que corresponda al local o departamento. Para ejercer el derecho de voto en la



asamblea, cada Copropietario deberá justificar, y encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multa, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 27.- **Votaciones:** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen el 15%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los Copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de la edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la Asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- **Actas:** Las actas de las asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director, el Secretario y los Copropietarios asistentes. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- **Atribuciones y deberes de la Asamblea:**

- a) Nombrar o remover a los Directores y Suplentes de la Asamblea y al Administrador del edificio y fijar su remuneración.
- b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la Administración.
- c) Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este reglamento, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento.
- d) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar ingresos generales.
- e) Para reformar este reglamento interno el Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los Copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales o departamentos cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.

Ab. Elsy Celedón Menéndez
Notario Pública Cuarta Circunscripción
MARTÍ



- i) Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial a término del periodo.
- j) Resolver las sanciones de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias que se podrían imponer a los Copropietarios infractores.
- k) Conocer y resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento que sean de interés general de los Copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones y los Reglamentos.
- m) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento.
- n) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

Art. 18.- CAPITULO OCTAVO
Del Directorio del Administrador y del Secretario

Art. 31. - El Directorio estará integrado por un director Principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.

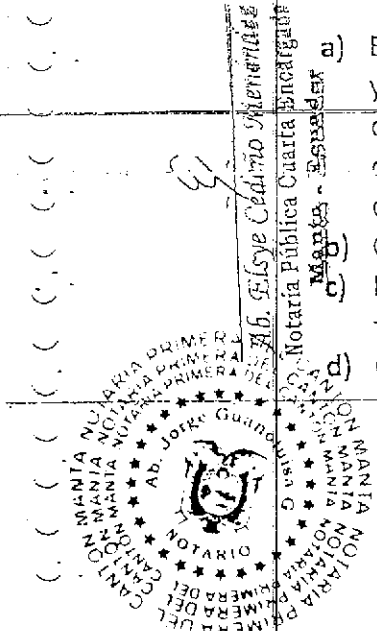
Art. 32.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, y duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere se Copropietario del edificio, el cargo será desempeñado en forma honorífica. En caso de falta, o impedimento temporal o definitivo del Director principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal, dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Si el retiro del principal fuere definitivo el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.

Art. 34.- Son atribuciones del Directorio:

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal Judicial y extrajudicial de los Copropietarios en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio, especialmente sobre cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos.
- b) Convocar y presidir las reuniones de la asamblea General de Copropietarios.
- c) En caso de falta o impedimento del Administrador, este asumirá las funciones provisionales hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea así como las delegaciones dadas por ésta.



Art. 35.- Del Administrador: El Administrador del edificio ~~será nombrado~~ ^{será elegido} por la Asamblea de Copropietarios, y durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser Administrador ~~no se requiere~~ ^{se requiere} ser copropietario del edificio pero si mayor de edad.



Art. 36.- Atribuciones y Deberes del administrador:

- a. Ejercer la representación legal, Judicial y extrajudicial de los Copropietarios del edificio solo o junto con el Director, en todo cuanto se relaciona al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinados por el Código de Procedimiento Civil.
- b. Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para su buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c. Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización del Director.
- d. Cumplir y hacer cumplir las Leyes, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la Propiedad Horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- e. Recaudar por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f. Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobados por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g. Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.
- h. Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i. Solicitar al Juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la Ley y el Reglamento. El producto de dichas multas se ingresarán a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j. Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el próximo año.
- k. Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este edificio.

Ab. Eusebio Caceres Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



Ventura

- l. Llevar el libro de inventario, y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los Copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fecha de adquisición de los locales.
- m. Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios.
- n. Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Art. 37.- Del Secretario de la asamblea: Las funciones del Secretario serán ejercerá el Administrador del edificio, sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.



CAPITULO NOVENO

Disposiciones Generales

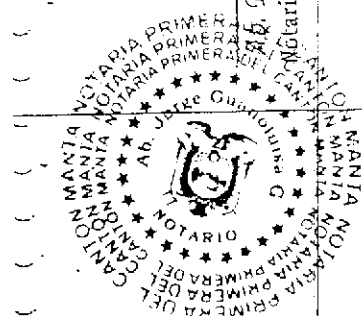
Art. 38.- Del Fondo común de Reserva: Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del presente reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- Seguro Obligatorio: Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y reglamentos de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de Copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Art. 41.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesaria la resolución expresa de la Asamblea de Copropietarios, requiriendo en voto del 80% de los codueños reunidos y de acuerdo a este reglamento:

Art. 42.- Los impuestos de cada departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía y teléfono, para lo cual se instalarán medidores individuales.



CAPITULO DECIMO
Extinción del Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 43.- El régimen de la propiedad horizontal para el edificio Mero Gamboa se podrá extinguir en los siguientes casos.

- a) Por destrucción total del edificio.
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del edificio.
- c) Por convención en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este edificio.

Artículo 45.- En los casos a) y b) del artículo precedente la documentación oficial del edificio será destinada en forma que resuelva la asamblea de copropietarios y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el inmueble.


Luis Castro M.
ARQUITECTO
C.A. 0. 000




Ab. Elsy Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



Ventura

los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o del último cesionario de este documento. **DÉCIMA SEXTA.-DECLARACIÓN JURAMENTADA:** En pleno ejercicio de sus facultades y con conocimiento de su obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las penas de perjurio, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara bajo juramento que el inmueble materia de esta hipoteca se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y que no es posible entregar un nombramiento de administrador y un certificado de expensas de condominio por cuanto a la fecha no está designado administrador del condominio, en tal razón, en caso de existir algún rubro por este concepto, nos responsabilizamos de su pago y eximimos de cualquier responsabilidad al señor Notario ante quien se realiza el presente contrato y al señor Registrador de la Propiedad. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el **DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR**, matricula número: trece – mil novecientos ochenta y cuatro – cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.- W**



MARICELA VERA CRESPO

Gerente del Banco Pichincha C. A. Sucursal Manta

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA



JUAN GUILLERMO MONTENEGRO ESPINOSA

C. C. # 170000852-5



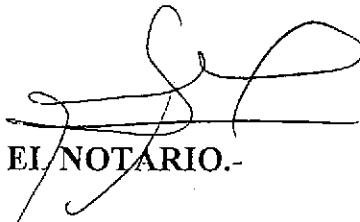
ALBERTO ELIAS CRUZ LAVAYEN

C. C. # 091931030-0

Tayna Carpio de Cruz

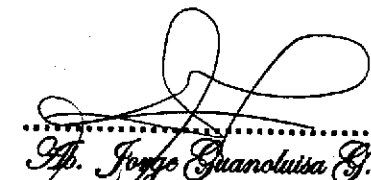
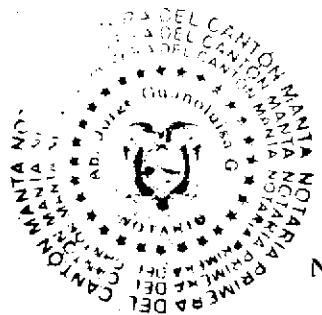
TAYNA WENDY CARPIO SANCHEZ

C. C. # 091877848-1



EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE
SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (26 FOJAS). EL NOTARIO.-



Notario Público Primero
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA