

1320330001



Factura: 003-001-000000584



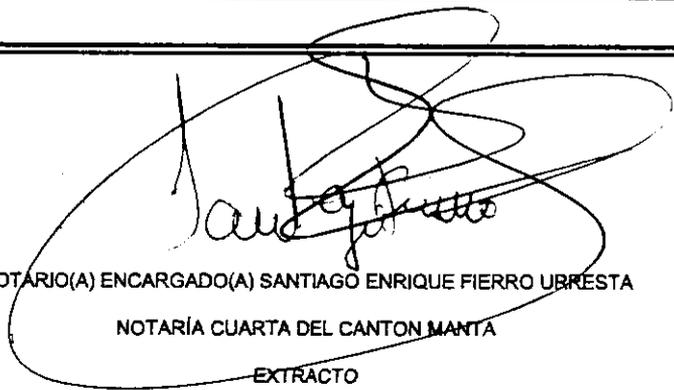
20161308004P04482

NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20161308004P04482					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		1 DE DICIEMBRE DEL 2016, (14:42)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CIA VELEZESCOBAR S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391796498001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	MARIA AMELIA ESCOBAR SANTOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ESCOBAR SANTOS MARIA MAGDALENA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312009051	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		CONDominio TERRABLANCA VIVIENDA TB-1, CANTON MANTA					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		43734.00					



NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
 NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA
 EXTRACTO

Escritura N°:	20161308004P04482
---------------	-------------------

ACTO O CONTRATO:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

FECHA DE OTORGAMIENTO: 1 DE DICIEMBRE DEL 2016, (14:42)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

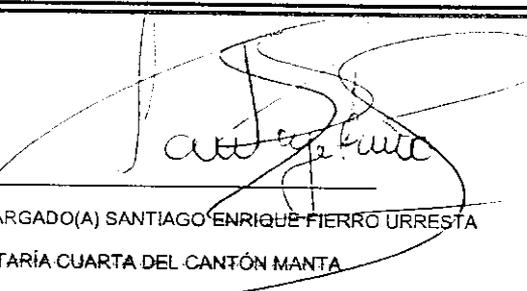
UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: INDETERMINADA


 NOTARIO(A) ENCARGADO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
 NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
 AP-6768-DP13-2016-KP

**PRIMERA PARTE: ESCRITURA DE COMPRAVENTA:
OTORGA LA COMPAÑÍA VELEZESCOBAR S.A.; A FAVOR DE LA
SEÑORITA MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**

CUANTÍA: USD \$43.734,00

**SEGUNDA PARTE: ESCRITURA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:
OTORGA LA SEÑORITA MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS; A
FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.-**

CUANTÍA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves uno de diciembre del año dos mil dieciséis, ante mí, Abogado **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Encargado de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 6768-DP13-2016-KP, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha siete de noviembre del año dos mil dieciséis, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, por una parte, la Compañía **VELEZESCOBAR S.A.** debidamente representada por la señora **MARÍA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, en su calidad de GERENTE, como acredita con la copia notarizada del nombramiento que se acompaña, a quien se le denominara "LA VENDEDORA"; por otra parte, la señorita **MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior se le denominara "LA COMPRADORA Y DEUDORA HIPOTECARIA"; y, por otra parte, "EL BANCO o ACREEDOR", el Banco PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA, debidamente representado por la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en calidad de GERENTE, como acredita con la copia notarizada del nombramiento que se acompaña. Las comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, de treinta y tres, veintiséis; y, cuarenta y un años de edad, de estado civil casada, soltera casada respectivamente, de ocupación a actividades particulares en lo que respecta a vendedora y compradora, e Ingeniera en Comercio Exterior, domiciliadas en la

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO DE CANTÓN MANTA



Sello
12/08/16



ciudad de Manta, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidas las comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa; y, Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar, la misma que se haya establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE: COMPRA-VENTA: PRIMERA COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la Compañía **VELEZESCOBAR S.A.** debidamente representada por la señora **MARÍA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, en su calidad de GERENTE, como acredita con la copia del nombramiento que se acompaña, a quien en adelante se le denominará simplemente LA PARTE VENDEDORA; y, por otra parte la señorita **MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**, parte a la cual en adelante se le denominará simplemente como LA PARTE COMPRADORA. Las comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Manta, de estado civil casada; y, soltera respectivamente, hábiles para contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara LA PARTE VENDEDORA que es la propietaria del siguiente bien inmueble: Vivienda TB-1, del Condominio TERRABLANCA, ubicado en la Urbanización Mantazul, de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, consta de planta baja y patio, que presenta las siguientes características. VIVIENDA TB-1: Compuesta de sala - comedor - cocina, dormitorio uno con baño privado, dormitorio dos, baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda; POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio; POR EL SUR - ESTE: Lindera con patio de la vivienda TB-2 en 9,70 metros; POR EL NOR - OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur-Oeste en 9,40 metros y lindera en sus dos extensiones con patio de la





misma vivienda; POR EL SUR - OESTE: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Sur-Este en 6,30 metros y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda; y, POR EL NOR - ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Nor-Oeste en 2,90 metros; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 metros; desde este punto gira hacia el Nor - Oeste en 3,40 metros y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda. Área Neta: 59,25 metros cuadrados; Alicuota: 0,2645%; Área de terreno; 59,25 metros cuadrados; Área total; 59,25 metros cuadrados. VIVIENDA TB-1 PATIO: Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio con área de barbacoa, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio; POR EL SUR-ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur-Oeste en 2,98 metros y lindera con patio de la vivienda TB-2; partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Nor-Oeste en 2,90 metros; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40 metros, desde este punto gira hacia el sur-oeste en 9,40 metros desde este punto gira hacia el sur-este en 6,30 metros y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-1, desde este punto gira al sur-oeste en 2,00 metros y lindera con patio de la vivienda TB-2; POR EL SUR-OESTE: Lindera con la calle C1 en 8,10 metros; POR EL NOR-OESTE: Lindera con el lote número veintinueve de la manzana tres en 14,00 metros; y, POR EL NOR-ESTE: Lindera con la calle C en 8,10 metros. Área neta: 58,95 metros cuadrados; Alicuota: 0,2632%; Área de terreno: 58,95 metros cuadrados; Área total: 58,95 metros cuadrados. La propiedad antes descrita fue adquirida mediante escritura pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Primera del cantón Manta, el cinco de febrero del año dos mil dieciséis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el veintidós de febrero del año dos mil dieciséis. Posteriormente se realiza la Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio TERRABLANCA, y el registro de Planos, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el diecinueve de agosto del año dos mil


Ab. Santiago Fierro Urrutia
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA

dieciséis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el nueve de septiembre del año dos mil dieciséis. **TERCERA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, la PARTE VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de LA PARTE COMPRADORA el bien inmueble detallado en la cláusula segunda precedente. - **CUARTA: PRECIO.**- El precio total del inmueble descrito, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de \$43.734,00 (CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 00/100), justo precio que la PARTE COMPRADORA, paga a la PARTE VENDEDORA de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la PARTE VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular. - **QUINTA: TRANSFERENCIA.**- La PARTE VENDEDORA declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. - **SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. - **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.**- La PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble. - **OCTAVA: DECLARACIÓN.**- La PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador

de l
la l
con
resc
hal
tra
NC
cel
CC
de
V
ir
C
r
c
c



de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.- La PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.-

NOVENA: GASTOS.- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de la PARTE VENDEDORA.-

DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN.- La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón.-

DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta o el domicilio que elija el acreedor, lo cual las partes de manera expresa así lo aceptan, para toda acción a que dé lugar el presente instrumento y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante.-

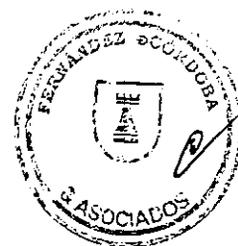
SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco Pichincha C.A. legalmente representado por la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en su calidad de GERENTE, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) La señorita **MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrán denominar "PARTE DEUDORA HIPOTECARIA".

SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno)


 Ab. Santos
 NOTARIO
 Ab. Santos
 NOTARIO



La señorita **MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**, es la propietaria del inmueble consistente en la Vivienda TB-1, del Condominio TERRABLANCA, ubicado en la Urbanización Mantazul, de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, consta de planta baja y patio, que presenta las siguientes características. VIVIENDA TB-1: Compuesta de sala - comedor - cocina, dormitorio uno con baño privado, dormitorio dos, baño general. Con la clave catastral 1-32-03-30-001.- Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por escritura de compraventa, que a su favor hiciera la Compañía VELEZESCOBAR S.A. debidamente representada por la señora **MARÍA AMELIA ESCOBAR SANTOS**, en su calidad de GERENTE, según se desprende en la primera parte de este instrumento.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: VIVIENDA TB-1: Compuesta de sala - comedor - cocina, dormitorio uno con baño privado, dormitorio dos, baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda; POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio; POR EL SUR - ESTE: Lindera con patio de la vivienda TB-2 en 9,70 metros; POR EL NOR - OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur-Oeste en 9,40 metros y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda; POR EL SUR - OESTE: Partiendo desde el vértice Sur-Oeste hacia el Sur-Este en 6,30 metros y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda; y, POR EL NOR - ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Nor-Oeste en 2,90 metros; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 metros; desde este punto gira hacia el Nor - Oeste en 3,40 metros y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda. Área Neta: 59,25 metros cuadrados; Alicuota: 0,2645%; Área de terreno; 59,25 metros cuadrados; Área total; 59,25 metros cuadrados. VIVIENDA TB-1 PATIO: Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio con área de barbacoa, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio; POR EL SUR-ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur-Oeste en 2,98 metros y





lindera con patio de la vivienda TB-2; partiendo desde el vértice ~~Nor-este~~ hacia el Nor-Oeste en 2,90 metros; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40 metros, desde este punto gira hacia el sur-oeste en 9,40 metros desde este punto gira hacia el sur-este en 6,30 metros y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-1, desde este punto gira al sur-oeste en 2,00 metros y lindera con patio de la vivienda TB-2; POR EL SUR-OESTE: Lindera con la calle C1 en 8,10 metros; POR EL NOR-OESTE: Lindera con el lote número veintinueve de la manzana tres en 14,00 metros; y, POR EL NOR-ESTE: Lindera con la calle C en 8,10 metros. Área neta: 58,95 metros cuadrados; Alicuota: 0,2632%; Área de terreno: 58,95 metros cuadrados; Área total: 58,95 metros cuadrados. Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extiende a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo


Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA



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 si el patrimonio de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA sufre un detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por este medio se constituye a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; e) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA que presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA; y, l) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en literales precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido. La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los



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



La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del ACREEDOR HIPOTECARIO y en caso de siniestro, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el ACREEDOR HIPOTECARIO por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.- **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, primera hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el ACREEDOR HIPOTECARIO declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA expresamente autoriza al ACREEDOR HIPOTECARIO, para que, por intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA los gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE**



DERECHOS: La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO, y al proceso ejecutivo.- **DÉCIMA SÉPTIMA.-DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Yo, **MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS**, con cedula de ciudadanía número: uno tres uno dos cero cero nueve cero cinco guión uno solicitante del Crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, que establecen que se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual a USD 70.000,00 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890,00, declaro bajo juramento que la vivienda que pretendo adquirir o construir con el crédito que se me otorgue, es la única, ya que actualmente NO soy propietaria de otra vivienda. Autorizo a la institución financiera otorgante del crédito, así como a autoridades para que soliciten y verifiquen esta información. Hasta aquí la

Ab. Santiago Fico
NOTARIO



minuta que queda elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por el Doctor RICARDO FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA CARVAJAL, matrícula número: Trece - Dos mil dos - Cuarenta y siete. Foro de Abogados de Manabí.- Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue por mí, el Notario a las comparecientes aquellas se ratifican en la aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo lo cual **DOY FE.-**

Amelia Escobar

MARÍA AMELIA ESCOBAR SANTOS

VELEZESCOBAR S.A.

GERENTE

C.C. No.- 130497564-0



Magdalena Escobar

MARÍA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

C.C. No.- 1317009051



Maricela Dolores Vera Crespo

MARICELA DOLORES VERA CRESPO
BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA

GERENTE

C.C. No.- 1308620325

Santiago Fierro Urresta

Abg. SANTIAGO FIERRO URRESTA
NOTARIO PÚBLICO CUARTO (E) - MANTA





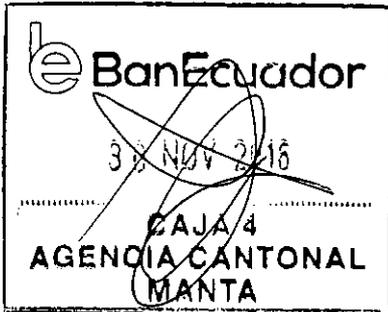
11/30/2016 3:48

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-32-03-30-001	118,20	43734,00	238462	529242

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391796498001	COMPAÑIA VELEZESCOBAR S.A.	CONDOMINIO TERRABLANCA VIVIENDA TB-1(VIVIENDA+PATIO)	Impuesto principal	437,34
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	131,20
			TOTAL A PAGAR	568,54
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
1312009051	ESCOBAR SANTOS MARIA MAGDALENA	S/N	VALOR PAGADO	568,54
			SALDO	0,00

EMISION: 11/30/2016 3:48 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
NOTARIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MANTAS



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA

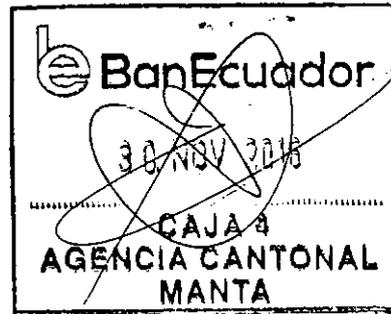
No. Factura: 056-504-00000171
Fecha: 30/11/2016 03:44:25 p.m.

No. Autorización: 301120460176818352000120565040000001712016154416

Cliente: VELASQUEZ CARRASCO SILVIA CRISTINA
ID: 1314200716
Dir: MANABIMANTATARQUI 00 O LA PAZ O

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

**** GRATIS POR SU VISITA ****
Sin Debito a Credito Tributario

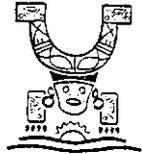


BanEcuador B.P.
30/11/2016 03:43:49 p.m. OK
CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 590493288
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:falarcon
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 4TA MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	3.60
Comision Efectivo:	0.53
I.V.A %	0.06
TOTAL:	4.19

SUJETO A VERIFICACION

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 081420



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente a COMPAÑIA VELEZ ESCOBAR S.A. ubicada CONDOMINIO TERRABLANCA VIVIENDA TB-1(VIVIENDA+PATIO) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$43734.00 CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES CON 00/100

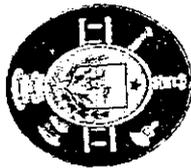
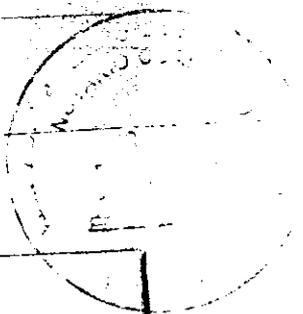
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO
COMPRAVENTA E HIPOTECA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA CUANTIA ANTERIOR ES MAYOR AL
AVALUO ACTUAL

V.CH

Manta, 20 DE OCTUBRE DEL 2016

Director Financiero Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2641747

Manta, Manabí

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVL (VALOR PROPIEDAD + PAGO)
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO
Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 21/10/2016 10:32:24
FECHA DE PAGO:



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	VALIDO HASTA: Jueves, 19 de enero de 2017 CERTIFICADO DE SOLVENCIA	
	TOTAL A PAGAR	
		3.00

[Handwritten signature]

MANTA, MANABÍ, CANO 130 (3) CUARTO CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

ORIGINAL CLIENTE

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 110368



**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 _____

COMPañIA VELEZESCOBAR S.A.

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

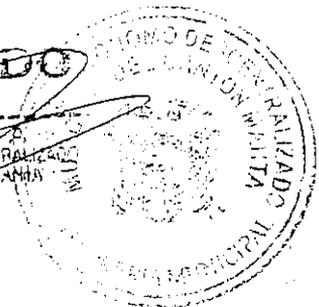
20 OCTUBRE 2016
Manta, de de 20

VALIDO PARA LA CLAVE
1320330001 CONDOMINIO TERRABLANCA VIVIENDA TB-1(VIVIENDA+PATIO)

Manta, veinte de octubre del dos mil diesiseis

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





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

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

58760



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16021249, certifico hasta el día de hoy 12/11/2016 12:59:57, la Ficha Registral Número 58760.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 132033001

Tipo de Predio: VIVIENDA

Fecha de Apertura: viernes, 09 de septiembre de 2016

Parroquia: MANTA

Información Municipal:



LINDEROS REGISTRALES:

3.1.-VIVIENDA TB-: DEL CONDOMINIO "TERRABLANCA", ubicado en la Urbanización "Mantazul" de la Parroquia y Cantón Manta. Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:3.1.1.-VIVIENDA TB-1.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio. POR EL SUR-ESTE:Lindera con patio de la vivienda TB-2 en 9,70m. POR EL NOR-OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 9,40m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda. POR EL SUR-OESTE: Partiendo desde el vértice Sur-oeste hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda. POR EL NOR-ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda. Área Neta: 59,25m². Alícuota: 0,2645%. Area de terreno: 59,25m2. Area total: 59,25m2.3.1.2.-VIVIENDA TB-1 / PATIO.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio con área de barbacoa, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del condominio. POR EL SUR-ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 2,98m y lindera con patio de la vivienda TB-2; partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m, desde este punto gira hacia el Sur-oeste en 9,40m, desde este punto gira hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-1, desde este punto gira al Sur-oeste en 2,00m y lindera con patio de la vivienda TB-2. POR EL SUR-OESTE:Lindera con la calle C1 en 8,10m. POR EL NOR-OESTE: Lindera con el Lote No. 29 de la Manzana 3 en 14,00m. POR EL NOR-ESTE:Lindera con la Calle C en 8,10m. Área Neta: 58,95 m2. Alícuota: 0,2632%. Area de terreno: 58,95 m2. Area total: 58,95 m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	558 / 22/feb./2016	15.112	15.129
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	20 / 09/sep./2016	949	977
PLANOS	PLANOS	28 / 09/sep./2016	359	361

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : lunes, 22 de febrero de 2016

Número de Inscripción: 558

Nombre del Cantón: MANTA

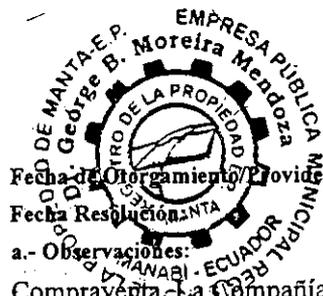
Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Folio Final: 15.129
12 NOV 2016



Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 de febrero de 2016

Fecha Resolución: MANTA

a.- Observaciones:

Compraventa a la Compañía VELEZCOBAR S.A, representada por Sra. María Amelia Escobar Santos.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000063693	COMPANIA VELEZESCOBAR S.A		MANTA	
VENDEDOR	800000000006957	COMPANIA INMOBILIARIA TEAMCO SOCIEDAD ANONIMA		MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	13	19/jun./2007	120	129

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 3] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: viernes, 09 de septiembre de 2016

Número de Inscripción: 20

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5011

Folio Inicial:949

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Folio Final:977

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 de agosto de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "TERRABLANCA" ubicado en la Urbanización Manta Azul signado como lote número Treinta de la manzana Tres de la parroquia y cantón Manta. El Condominio Terrablanca, se compone de dos unidades de vivienda cada una compuesta de sala, comedor, cocina, dos baños y dos habitaciones denominadas como TB-1 y TB-2. La Compañía Velezescobar S.A. debidamente representada por la Sra. María Amelia Escobar Santos.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000063693	COMPANIA VELEZESCOBAR S.A		MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	558	22/feb./2016	15.112	15.129

Registro de : PLANOS

[3 / 3] PLANOS

Inscrito el: viernes, 09 de septiembre de 2016

Número de Inscripción: 28

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5012

Folio Inicial:359

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Folio Final:361

Cantón Notaría: MANTA

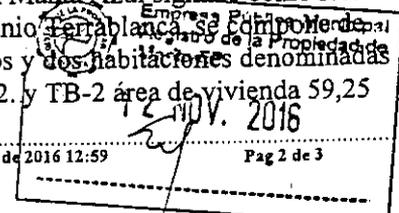
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 de agosto de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL CONDOMINIO "TERRABLANCA" ubicado en la Urbanización Manta Azul signado como lote número Treinta de la manzana Tres de la parroquia y cantón Manta. El Condominio Terrablanca se compone de dos unidades de vivienda cada una compuesta de sala, comedor, cocina, dos baños y dos habitaciones denominadas como TB-1 área de vivienda: 59,25 m2/ patio: 58,95 m2. Area total: 118,20 m2. y TB-2 área de vivienda 59,25





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

Patio: 46,55 m2. Area total: 105,80 m2. La Compañía Velezescobar S.A. debidamente representada por Sra. Maria Amelia Escobar Santos.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	800000000063693	COMPAÑIA VELEZESCOBAR S.A		MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	20	09/sep./2016	949	



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las : 12:59:58 del sábado, 12 de noviembre de 2016

A petición de: VELEZ ZAMBRANO MAIKEL DANIEL

Elaborado por: JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ

1311367559



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



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

12 NOV. 2016

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PUBLICO DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 137160

Nº 137160

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 44227

Fecha: 18 de octubre de 2016

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

El Predio de la Clave: 1-32-03-30-001

Ubicado en: CONDOMINIO TERRABLANCA VIVIENDA TB-1(VIVIENDA+PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 118,20 M2

Área Terreno: 118,2000 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1391796498001	COMPANIA VELEZESCOBAR S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 4728,00
CONSTRUCCIÓN: 39006,00
43734,00

Son: CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES

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



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

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

REGULACIÓN URBANA
(LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL No. -
FECHA DE INFORME:



26/10/2016
NE 056482

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO: COMPAÑIA VELEZ ESCOBAR S.A
 UBICACION: CONDOMINIO TERRABLANCA VIVIENDA TB-1 (VIVIENDA +PATIO)
 C. CATASTRAL: 1320330001
 PARROQUIA: MANTA

2. FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CODIGO:	B-203
OCUPACION DE SUELO:	PAREADA-B
NOTE MIN:	200
FRONTE MIN:	3
N. PISOS:	3
ALTEZA MÁXIMA:	10.50
COS:	0.50
CUS:	1.80
FRONTE:	3
ATRÁS:	2
LATERAL 1:	2
LATERAL 2:	0
ENTRE BLOQUES:	6

3.- USO DE SUELO:

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

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

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:

FRONTE: _____
 POR ATRÁS: _____
 C. DERECHO: _____
 C. QUERENDO: _____
 TOTAL: 58,95 m2

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI: _____
 NO: X

OBSERVACION:

[Firma]
Ab. Santiago Fierro Urreola
 NOTARIO CUARTO E. DEL CANTÓN MANTA

[Firma]
Atq. Robert Ortiz Z.

TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CIOC

En presencia de este documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite, y a los documentos que presenta de buena fe a solicitud de 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.
 Este documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones (condiciones en general); anteproyectos;



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

22180



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA, Registrador de la
propiedad del cantón Manta, a solicitud de, **ESCOBAR SANTOS
MARIA MAGDALENA**

CERTIFICO:

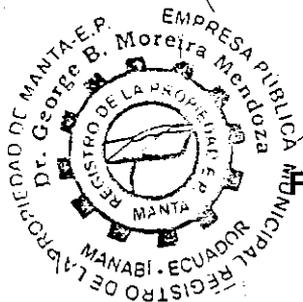


Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO
HAY CONSTANCIA** que a nombre de la Señora, **ESCOBAR
SANTOS MARIA MAGDALENA** portadora de la cédula de
ciudadanía, **1312009051** DE ESTADO CIVIL **SOLTERA**,
se encuentre inscrito bien inmueble dentro de esta
jurisdicción cantonal.

Previa revisión del año 1.971 hasta la presente fecha.

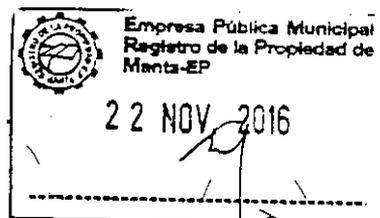
Certificado elaborado por la Sr̄a. Xiomara Bravo Mendoza
cédula de Ciudadanía N. 130799773-2.

Manta, 22 de Noviembre del 2016.



Dr. George Moreira Mendoza.

Firma del Registrador de la Propiedad





TERRABLANCA

Manta, Noviembre 14 de 2016

CERTIFICADO DE EXPENSAS

La administración del Condomio TERRABLANCA, extiende el presente certificado de expensas del lote signado como vivienda TB-1, el mismo que se mantiene al día en sus pagos y obligaciones mensuales para con la administración y no posee deuda alguna pendiente.

El interesado puede hacer uso del presente certificado como convenga a sus intereses.

Maikel Daniel Vélez Zambrano
Administrador

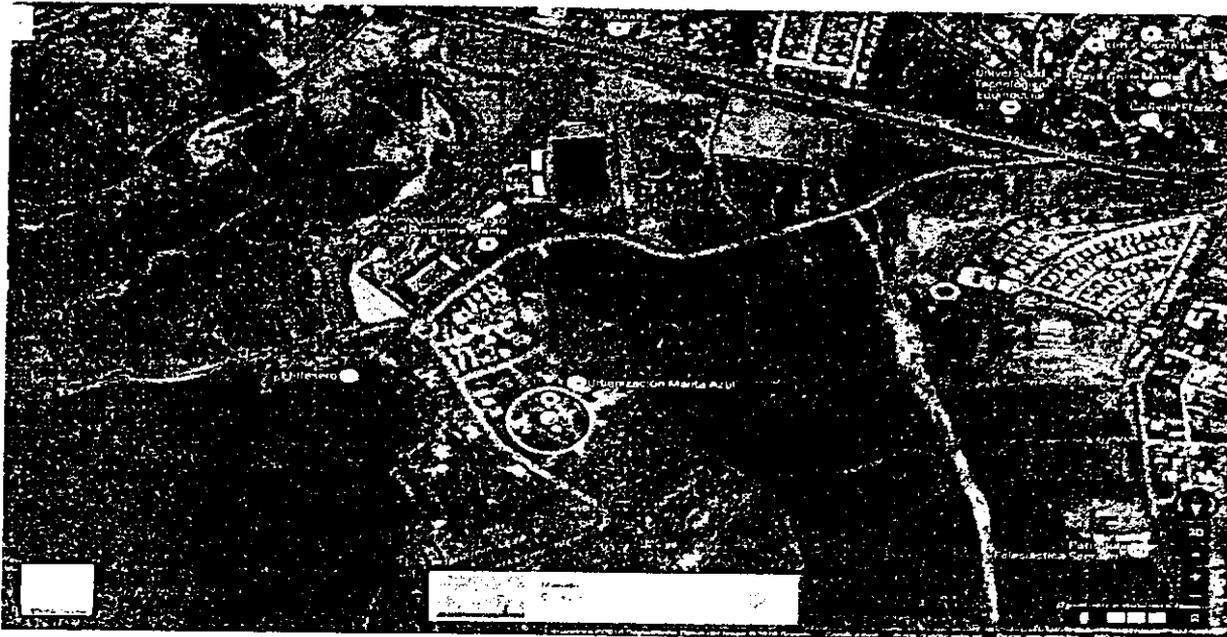
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO, EJ. DEL E.C.A.T.O.A. N.º 274

NUA: 0006160309053500801

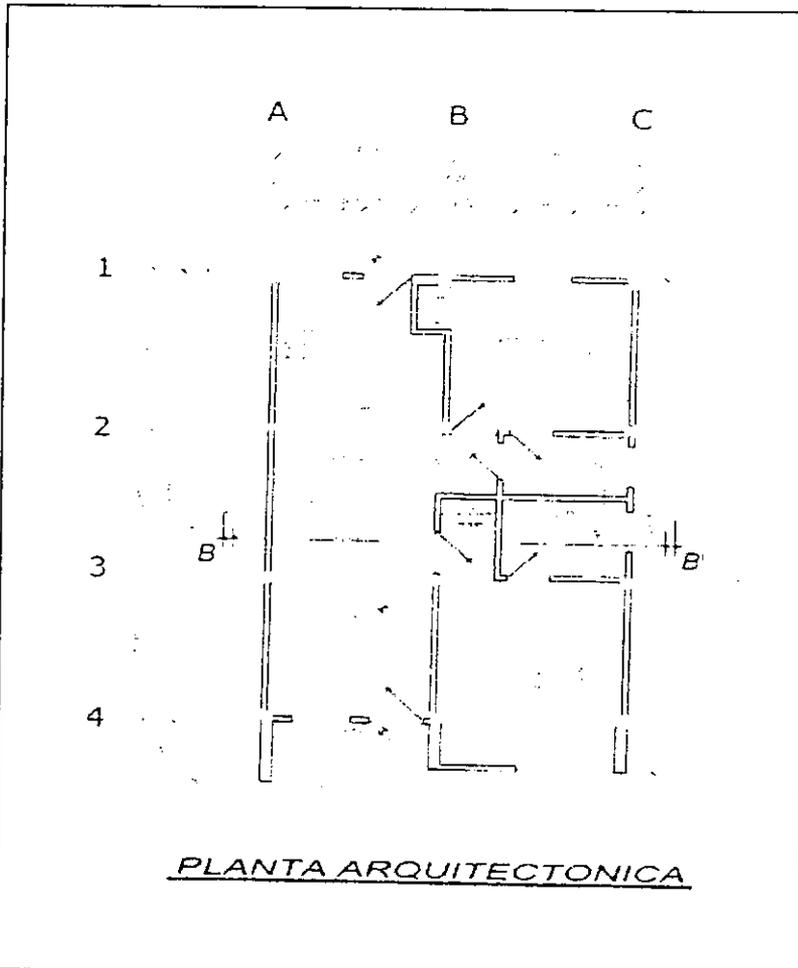
SOLICITADO POR: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

ANEXOS

UBICACIÓN GENERAL



ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN



PLANTA ARQUITECTONICA


Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO DEL CANTÓN SANTA

SOLICITADO POR: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

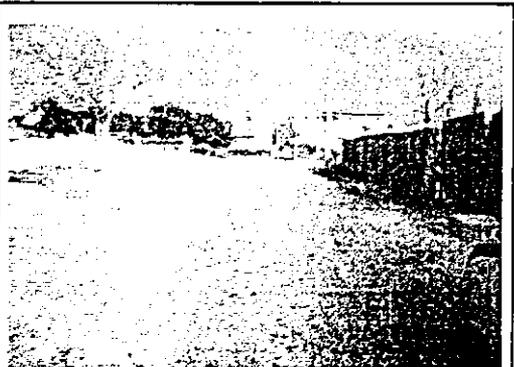
ANEXO FOTOGRÁFICO



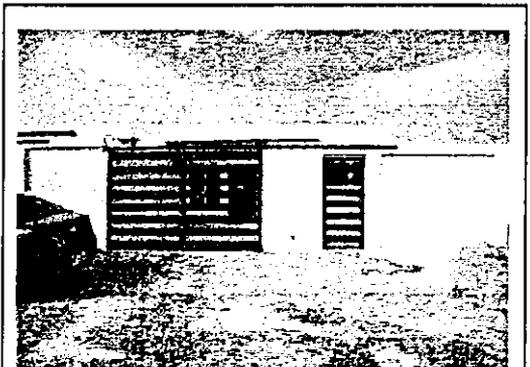
GARITA DE ACCESO



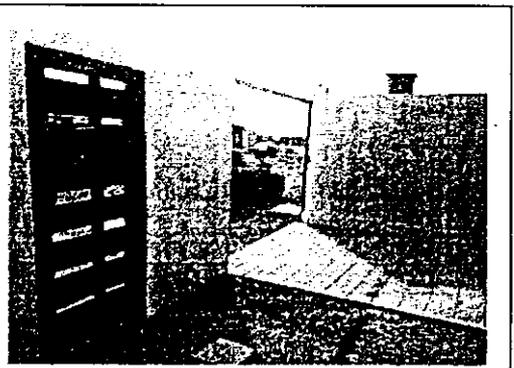
ENTORNO



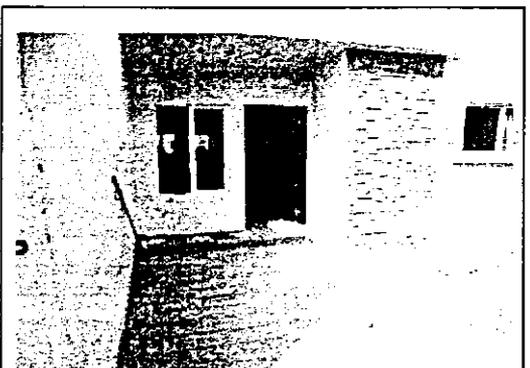
ENTORNO



VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA TB-1



RETIRO FRONTAL



GARAJE Y ACCESO A LA EDIFICACION



SALA Y COMEDOR

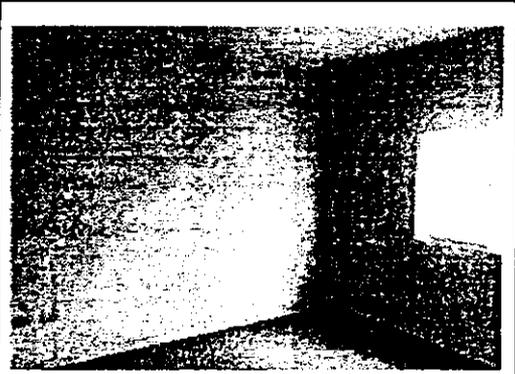


COCINA

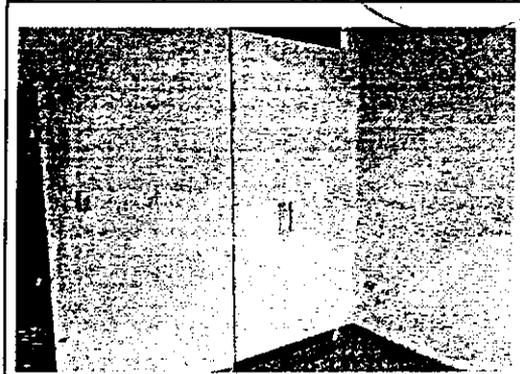
NUA: 0006160300053500801

SOLICITADO POR: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

ANEXO FOTOGRÁFICO



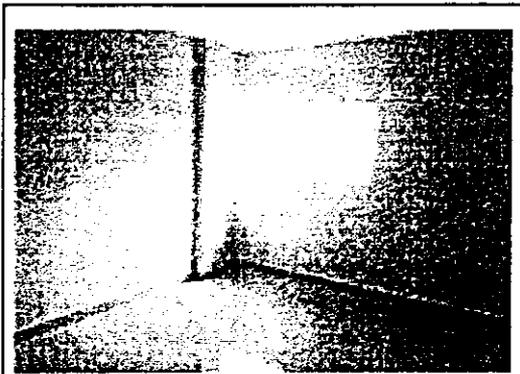
DORMITORIO MASTER



CLOSET VESTIDOR DEL DORMITORIO MASTER



BAÑO COMPLETO DEL DORMITORIO MASTER



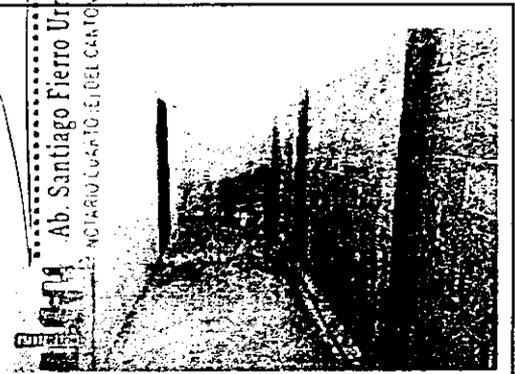
DORMITORIO N° 2



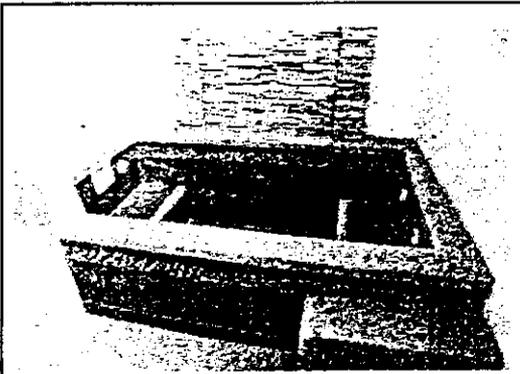
BAÑO GENERAL COMPLETO



PASILLO LATERAL



PATIO POSTERIOR



JACUZZI

Ab. Santiago Fierro Urcosa
ACTUARIO LUAR TO. EJ DEL CANTON M...

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

1. Actividades realizadas en la propiedad

SI NO SD

- * Se realizan actividades industriales o comerciales en la propiedad? SI NO SD
- * Se han llevado a cabo actividades industriales o comerciales en la propiedad en el pasado? SI NO SD
- * Se realizan actividades industriales o comerciales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado? SI NO SD
- * Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?* SI NO SD

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

- * Hay descargas o flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)? SI NO SD
- * Hay descargas o flujos residuales son vertidos directamente al suelo? SI NO SD
- * Son vertidos descargas o flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie? SI NO SD
- * Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos? SI NO SD

3. Otros posibles problemas ambientales

- * Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores? SI NO SD
- * Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio? SI NO SD
- * El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada? SI NO SD
- * La propiedad está construida con los códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de huracanes, terremotos, inundaciones, deslizamientos de tierra u otro desastre natural que pueda poner a la propiedad o a los ocupantes en situación de riesgo? SI NO SD
- * Se evidencian altos niveles de ruido en el ambiente (intermitente o continua)? SI NO SD
- * Se evidencia riesgo de incendio? SI NO SD

4. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- * En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales? SI NO SD
- * Han habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella? SI NO SD
- * La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno? SI NO SD
- * Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, SI NO SD

ALTO
 MEDIO
 BAJO

ANEXO PROPIEDAD HORIZONTAL

LINDEROS ESPECIFICOS DE LA VIVIENDA TB-1 DEL CONDOMINIO TERRABLANCA

LINDEROS DE LA VIVIENDA TB-1	SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDA EN SITIO
Por Arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda.		
Por Abajo: Lindera con terreno del condominio.		
Por el Sur-este: Lindera con patio de la vivienda TB-2 en 9,70 m.	9,70 m	9,70 m
Por el Nor-oeste: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 9,40 m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.	9,40 m	9,40 m
Por el Sur-oeste: Partiendo desde el vértice Sur-oeste hacia el Sur-este en 6,30 m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.	6,30 m	6,30 m
Por el Nor-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90 m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40 m y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda.	2,90 m + 0,30 m + 3,40 m	2,9 m + 0,30 m + 3,40 m

LINDEROS DE LA VIVIENDA TB-1 / PATIO	SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDA EN SITIO
Por Arriba: Lindera con espacio aéreo.		
Por Abajo: Lindera con terreno del condominio.		
Por el Sur-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 2,98 m y lindera con patio de la vivienda TB-2; partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90 m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30 m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40 m, desde este punto gira hacia el Sur-oeste en 9,40 m, desde este punto gira hacia el Sur-este en 6,30 m y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-1, desde este punto gira al Sur-oeste en 2,00 m y lindera con patio de la vivienda TB-2.	2,98 m + 2,90 m + 0,30 m + 3,40 m + 9,40 m + 6,30 m + 2,00 m	2,98 m + 2,90 m + 0,30 m + 3,40 m + 9,40 m + 6,30 m + 2,00 m
Por el Sur-oeste: Lindera con la calle C-1 en 8,10 m.	8,10 m	8,10 m
Por el Nor-oeste: Lindera con el Lote N° 29 de la Manzana 3 en 14,00 m.	14,00 m	14,00 m
Por el Nor-este: Lindera con la Calle C en 8,10 m.	8,10 m	8,10 m

Descripción	Area Común	Area Util	Allicuota	Area de terreno	Area de Terreno que por allicuota le corresponde
Vivienda TB-1	0,00 m ²	59,25 m ²	0,2645	224,00 m ²	59,25 m ²
Vivienda TB-1 / Patio	0,00 m ²	58,95 m ²	0,2632	224,00 m ²	58,96 m ²

SUMA DE LAS AREAS DE TERRENO DADA EN LAS ESCRITURAS **118,20 m²**

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECIFICOS: No se encontro diferencia entre lo indicado en las escrituras y lo inspeccionado en sitio

Ab. Santiago Fierro Urresta

NOTARIO CUARTO DEL CANTON NANTA

SOLICITADO POR: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

LA EDIFICACION

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación			Ocup. Suelo
VIVIENDA	1	0 - 5 años <input checked="" type="radio"/>	6 - 10 años <input type="radio"/>	11 - 20 años <input type="radio"/>	100%
Utilización Mixta		21 - 30 años <input type="radio"/>	31 - 40 años <input type="radio"/>	más de 41 años <input type="radio"/>	

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

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción		
Frecuente	Satisfactoria	Asiada <input type="radio"/>	Adosada <input type="radio"/>	Continua <input checked="" type="radio"/>

Distribución Funcional

La Vivienda TB1 del Condominio Terra Blanca, su distribución es la siguiente:
 EXTERIOR: Retiro frontal, garaje para un vehículo, cisterna, jacuzzi, pasillo lateral, pasillo posterior y cerramiento frontal, lateral y posterior.
 INTERIOR: Sala, comedor, cocina, dormitorio N° 1 con baño completo, dormitorio 2 con baño completo.

Número de habitaciones	2	Número de baños	2
------------------------	---	-----------------	---

ESPECIFICACIONES TECNICAS

DESCRIPCION	EDIFICACION VIVIENDA TB1			
NIVEL	PLANTA UNICA			
ESTRUCTURA (tipo de construcción)	Hº armado			
PISOS	Hº armado			
SOBREPISOS	Baldosas de porcelanato			
MAMPOSTERIA	Hº armado con bloques de piedra pomez			
ESCALERAS				
CUBIERTA	Losa de hormigon			
TUMBADO				
PAREDES EXT.	Enlucidas, empastadas y selladas			
PAREDES INT.	Enlucidas, empastadas y selladas			
PUERTAS EXT.	Metalica y Madera			
PUERTAS INT.	Tamboradas			
CERRADURAS	Viro / Yale			
VENTANAS	Aluminio y vidrio templado			
MUEBLES DE COCINA	MDF			
MESONES DE COCINA	Hº armado con revestimiento de granito prefabricado			
CLOSETS	MDF			
MUEBLES DE BAÑOS				
MESONES DE BAÑOS				
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa			
GRIFERIA	Edesa			
INST. ELECTRICAS	120/240 Voltios			
PIEZAS ELECTRICAS	Bticino			
INST. SANITARIAS	Empotradas			
PINTURA EXT.				
PINTURA INT.				
REVESTIMIENTO INT.	Baldosas de cerámica en las paredes de los baños.			
CERRAMIENTO	Cerramiento frontal, lateral y posterior de estructura de hormigón armado, conformación de las paredes de bloques de hormigón enlucidos, sellados y el posterior sin enlucir			
INST. ESPECIALES				
OTROS	Cisterna de estructura de hormigón armado con tapa de registro metálica. Jacuzzi de estructura de hormigón armado con revestimiento interior de baldosas de cerámica y bordes de granito lavado.			
% DE AVANCE DE OBRA				100.00%
DEPRECIACION POR EDAD Y MANTENIMIENTO	0,00%			

Observaciones Adicionales sobre el estado de las edificaciones:

En general la estructura de Hº armado de la Vivienda TB1 del condominio denominado Terra Blanca, no presenta deslizamiento ni hundimientos de su posición, así como los acabados interiores, fueron vistos en buenas condiciones. Cabe indicar que la misma es de reciente construcción y se encuentra aún sin habitar.

Criterios de Valoración:

Terrano: Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Edificaciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

RESUMEN INFORME DE AVALÚO

NUA: 0006180300053500801
 Fecha de inspección: 16/11/2016
 Fecha de entrega: 21/11/2016

Nombre del Perito: CORPRAISER S.A.
 Agencia Solicitante: HAHITA

DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del cliente: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS
 Identificación del cliente: 1312009051
 Dirección del Bien: Urbanización Manta Azul, Manzana 3, Lote N° 30, Condominio TERRABLANCA, Vivienda TB-1.
 Provincia: Manabi Cantón: Manta Ciudad: 0.00%
 Tipo de Bien: BIEN INMUEBLE Subtipo del Bien: VIVIENDA
 Actividad económica:
 Propietario del bien: COMPANIA VELEZESCOBAR S.A.

RESUMEN DE AREAS

Porcentaje de avance de obra: 100.00% Edad del inmueble / mueble: 0-5 años (checked), 6-10 años, 11-20 años, 21-30 años, 31-40 años, más de 41 años, No aplica
 Área de edificaciones: 59.25 m² Área de terreno: 118.20 m²
 Unidad de medida edificaciones: m Unidad de medida de terreno: m²
 Área de terreno cultivado (hectáreas): 0 Tipo de cultivo:

OBRAS ADICIONALES

Descripción	Unidad	Medida	v/u reposición	v/u real	Total reposición	Total valor real
Patio / Vivienda TB-1	m²	58.95	25	25	1.473,75	1.473,75
Jacuzzi	m²	8	250	250	1.500,00	1.500,00
Cerramiento frontal, lateral y posterior	ml	29.85	160	160	4.776,00	4.776,00
Sistema	m3	6	260	260	1.560,00	1.560,00

RESUMEN DE VALORES BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES		CULTIVOS	
Valor de edificaciones:	\$35.550,00	Valor comercial de cultivos:	
Valor de obras adicionales:	\$9.309,75	Valor de Realización cultivos:	
Valor de terreno:	\$7.092,29	Valor comercial edificaciones temporales (invernaderos):	
Valor Comercial:	\$51.952,04	Valor de Realización edificaciones temporales (invernaderos):	
Valor de Reposición de edificaciones + Obras Adicionales:	\$44.859,75		
Valor de Realización:	\$49.354,44		
Valor de Realización (con descuento del 5%):	\$46.886,72		

CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTÍA

CALIFICACION DE LA PLUSVALIA DEL SECTOR: No Sí

CALIFICACION ESTADO DE LA GARANTIA: No Sí

EXPECTATIVA ECONOMICA DE LA GARANTIA: No Sí

FACTIBILIDAD COMERCIAL: No Sí

OBSERVACIONES DEL PERITO:
 La vivienda del presente avalúo, se encuentra ubicada dentro de una urbanización residencial de la ciudad de Manta, cercana a diferentes urbanizaciones, conjuntos residenciales del sector, además de las principales vías para entrada y salida del cantón Manta.
 Se considera que las posibilidades de comercialización de la propiedad, en caso necesario son de mediano plazo. El valor de realización se ha calculado con un descuento del 5% sobre el valor del avalúo.

DATOS DE FACTURA

Numero de Factura	001-007000718	Porcentaje	0.00
Fecha de Factura	21/11/2016	Viaticos	0.00
Honorarios	105.90	Subtotal	105.90
Multiplicacion	0.90	IVA	14.95
Permanencia	0.00	TOTAL FACTURA	121.85

Ab. Santiago Fierro Urresta
 NOTARIO CUARTO E. DEL CANTON MANTA

INFORME DE AVALÚO EDIFICACIÓN

NUA: 0006160300053500301

TIPO DE BIEN: BIEN INMUEBLE **SUBTIPO DE BIEN:** VIVIENDA

SOLICITADO POR: MARIA MAGDALENA ESCOBAR SANTOS

Fecha de solicitud: 10 noviembre 2016 Fecha de Inspección Física: 16 noviembre 2016
 Fecha avalúo anterior: Fecha de Entrega del Informe: 21 noviembre 2016

Yo, CORPRAISER S.A, perito designado para realizar el avalúo solicitado, declaro que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo todas las responsabilidades por el contenido total y parcial del informe, por la acción u omisión, y por lo que me fuere imputable civil o penalmente.

DOCUMENTOS PROPORCIONADOS

ESCRITURA TITULO DE PROPIEDAD <input type="checkbox"/> CONVENIO DE RESERVA <input type="checkbox"/> CERT. REGIST. PROPIEDAD <input type="checkbox"/> PLANOS <input type="checkbox"/> DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	PROPIETARIO Fecha Escritura Título de Propiedad 19/08/2016 — CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "TERRABLANCA"	COMPANIA VELEZESCOBAR S.A. Notaria NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCION:		Solar	20
Urbanización Manta Azul Manzana 3 Lote N° 30 Condominio TERRABLANCA Vivienda TB-1		Manzana	3
NOMENCLATURA ANTERIOR:		Condominio	TERRABLANCA
VALOR PENDIENTE DE IMPUESTO PREDIAL CUANDO SE TRATA DE DACION		Urbanización	MANTA AZUL
PARROQUIA	Manta	CIUDAD	Manta
		CANTON	Manta
		PROVINCIA	Morona

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

INFRAESTRUCTURA

- Vías de Acceso Asfalto / Lastrado
- Transporte Público Alje de la urbanización
- Alumbrado Red pública
- Alcantarillado
- Agua Potable Red pública
- Redes Telefónicas Red pública
- Aceras
- Bordillos

CLASIFICACION DE LA ZONA

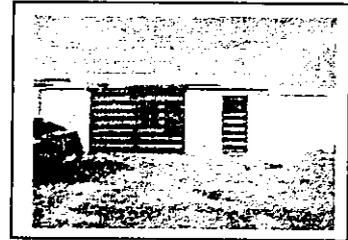
- Residencial Industrial
- Comercial Gestión
- Agrícola Otros:

NIVEL DE CONSOLIDACION URBANA

- Alla Media Baja

ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

- Alto Medio Bajo
- Medio Alto Popular
- Medio



Fotografía de la Propiedad

SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

En el sector donde se encuentra ubicada la propiedad del presente avalúo es netamente residencial, en su entorno se notaron ciudadelas, urbanizaciones y conjuntos residenciales privados, hacia la vía que va a San Mateo e igualmente se encuentra el nuevo Coliseo de la Liga Cantonal de Manta, la vía de acceso principal es la carretera estable que conduce de Manta - Barbasquillo - San Mateo y la vía de acceso lateral que conduce al predio es de hormigón asfáltico, la cual se encuentra en buenas condiciones.

EQUIPAMIENTO URBANO: El sector cuenta con todos los servicios básicos a excepción del alcantarillado, cercano se encuentra el Bosque Tropical Seco denominado El Gavilán.

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA
No existen riesgos naturales aparentes, ni afectaciones que puedan por en riesgo a este inmueble

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

ESTADO DEL TERRENO		UBICACIÓN		FORMA	TOPOGRAFIA
Vacio <input type="radio"/>	Construido <input checked="" type="radio"/>	Esquinero <input type="radio"/>	Medianero <input checked="" type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>	Irregular <input checked="" type="radio"/>
	En construcción <input type="radio"/>			Pendiente <input type="radio"/>	

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES DEL LOTE

Solar "30" de la Mz 3		Escrituras		Sitio	
FRENTE	Calle C	15.50 m	15.50 m	15.50 m	15.50 m
ATRÁS	Calle C-Uno	15.50 m	15.50 m	15.50 m	15.50 m
COSTADO DERECHO	Lote N° 31 de la Mz 3	14.91 m	14.91 m	14.91 m	14.91 m
COSTADO IZQUIERDO	Lote N° 29 de la Mz 3	14.00 m	14.00 m	14.00 m	14.00 m
AREA TOTAL EN SITIO:		224.00 m ²			
AREA SEGUN ESCRITURAS:		224.00 m ²			
AREA TERRENO SEGUN ALICUOTA QUE LE CORRESPONDE A LA VIVIENDA TB-1		112.20 m ²			

Regulación urbana y Ordenanzas Vigentes	
ZONIFICACION	URBANA
CONSTRUCCION	Continua
COS	
CUS	
ALTURA	-
LOTE MINIMO	-
FRENTE MINIMO	-
RETIRO FRONTAL	-
RETIRO LATERAL	-
RETIRO POSTERIO	-

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES: Existe concordancia entre la linderación, mensuras y área total del lote de terreno sobre el cual se encuentra asentado el Condominio "TERRABLANCA", encontrado en la inspección física, de aquella que consta en las copias de la documentación legal presentada.

La Vivienda TB-1 del Condominio "TERRABLANCA", se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, 100% terminado y sus características se detallaran más adelante.

Los linderos y medidas de la Vivienda TB-1, se los detallaran en un anexo adjunto al Documento.

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA VELEZESCOBAR S.A. CELEBRADA A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, en junta celebrada a los diez días del mes de Noviembre del año 2016 a las 10:00 horas, se reúnen todos los accionistas de la compañía VELEZESCOBAR S.A., a saber: Señora Celeste Elizabeth Vélez Zambrano, por sus propios derechos y propietaria de 2 Acciones de un dólar cada una; y la Señora María Amelia Escobar Santos por sus propios derechos y propietaria de 798 acciones de un Dólar cada una.

Preside la sesión la Señora Celeste Elizabeth Vélez Zambrano y actúa como secretario Ad-Hoc de la Junta El Señor Ab. Maykel Daniel Vélez Zambrano, quienes encontrándose presentes aceptan las designaciones. La Presidenta dispone se constate el quórum estatutario para la instalación de la Junta, el Secretario informa que se encuentran presentes todos los accionistas que representan el 100% del Capital de la Compañía.

La Presidenta declara instalada la Junta General de Accionistas de conformidad con lo establecido en el Art. 238 de la Ley de Compañías por lo que los accionistas de manera expresa aceptan por unanimidad la celebración de esta Junta, para resolver el siguiente Orden del día:

Aprobación y Autorización a la Gerente Sra. María Amelia Escobar Santos para que realice todos los tramites de venta de la vivienda signada como TB-1 del Condominio TERRABLANCA que se encuentra situada en la Urbanización Mantazul de la ciudad de Manta.

El Secretario Ad-Hoc informa que se encuentra completo el quórum reglamentario, por lo cual declara legalmente instalada

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO JE DEL CANTÓN MANTA



la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas y abierta las deliberaciones.

La Presidenta de la Junta pone en manifiesto y consideración los puntos a tratar a los accionistas. La Junta luego de revisar los documentos presentados, en forma unánime resuelve:

1.- Aprobación y Autorización que la Gerente Sra. María Amelia Escobar Santos para que realice todos los tramites de venta de la vivienda signada como TB-1 del Condominio TERRABLANCA que se encuentra situada en la Urbanización Mantazul de la ciudad de Manta, en favor de la Srta. María Magdalena Escobar Santos.

Por lo tanto la Sra. María Amelia Escobar Santos, Gerente de la compañía VELEZESCOBAR S.A. queda autorizada para firmar cualquier documento que sea necesario para realizar la venta del inmueble antes mencionado.

Conocidos todos los puntos del Orden del día y sin otros asuntos que tratar, la Presidenta declara terminada la sesión a las 10:30 horas, concediendo un receso para la redacción del Acta de Junta General la misma que es leída, y queda aprobada por las accionistas por unanimidad. Firmado para el efecto los accionistas.



Celeste Elizabeth Vélez Zambrano
Accionista/ Presidenta



María Amelia Escobar Santos
Accionista/Gerente General



Ab. Maykel Vélez Zambrano
Secretaria Ad-Hoc

COMPAÑÍA VELEZESCOBAR S.A.

Manta, Agosto 11 del 2016.

Señora
María Amelia Escobar Santos
Ciudad.-

De mi consideración:

Cumplo con comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **VELEZESCOBAR S.A.** en sesión celebrada el día Jueves 11 de Agosto del 2016, resolvió por unanimidad elegir a Usted como **GERENTE** por el lapso de cuatro años contados a partir de la inscripción de este instrumento en el Registro Mercantil del Cantón Manta. Con las atribuciones y deberes constantes en los estatutos y la Ley de Compañías entre ellas **REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA; LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE** según el **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía **VELEZESCOBAR S.A.** , se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Manta el 25 de Julio de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 24 de Agosto de 2012.

Atentamente,


Sr. Celeste Elizabeth Vélez Zambrano
PRESIDENTA
C.C No. 130673434-2


Expreso mi aceptación a la designación conferida al cargo de Gerente.
Manta, Agosto 11 de 2016.


Sra. María Amelia Escobar Santos.
GERENTE
C.C No. 130497564-0

Ab. Santiago Fierro Iirresta
NOTARIO PÚBLICO
CANTÓN MANTA



TRÁMITE NÚMERO: 4473
 *4011943EWVFL*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	3112
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	19/08/2016
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	597
REGISTROSS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

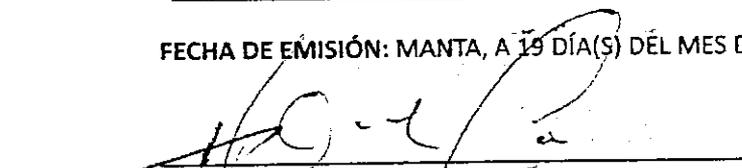
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	VELEZESCOBAR S. A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA
IDENTIFICACIÓN	1304975640
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	4

2. DATOS ADICIONALES:

CONST # 1022 REP # 2045, FECHA 24/08/2012.

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.

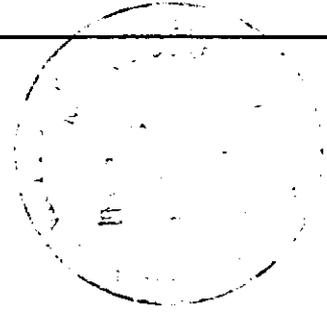
FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 19 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2016


HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1391796498001
RAZÓN SOCIAL: VELEZESCOBAR S.A.

NOMBRE COMERCIAL:
REPRESENTANTE LEGAL: ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA
CONTADOR: RATTI EGUEZ ELVIA AMADA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS **OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N **NÚMERO:** S/N

FEC. NACIMIENTO: **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 24/08/2012
FEC. INSCRIPCIÓN: 27/08/2012 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 30/12/2015
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: BUENA VISTA Numero: S/N Marzana: B Referencia ubicación: DIAGONAL A LA COMPAÑIA FEZAM
 Celular: 0997777947 Email: inmobiliariavelezsecobar@hotmail.com

DOMICILIO ESPECIAL

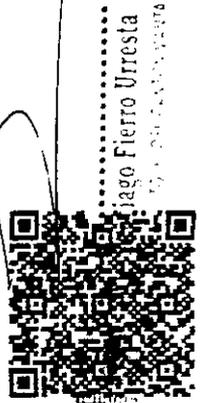
SN

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	1 ZONA 4 MANABI	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2016000044953
 Fecha: 18/01/2016 11:12:58 AM



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC:

1391796498001

RAZÓN SOCIAL:

VELEZESCOBAR S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO:	001	Estado:	ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	24/08/2012
NOMBRE COMERCIAL:		FEC. CIERRE:		FEC. REINICIO:	
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.				
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:	Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: BUENA VISTA Numero: S/N Referencia: DIAGONAL A LA COMPAÑIA FEZAM Manzana: B Celular: 0997777947 Email: inmobiliariavelezescobar@hotmail.com				



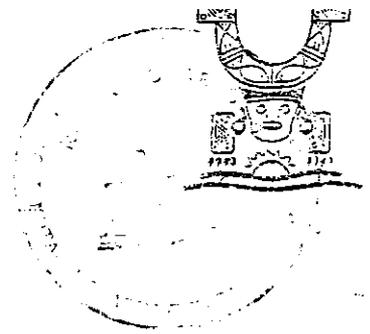
Código: RIMRUC2016000044953

Fecha: 18/01/2016 11:12:58 AM



Manta

G A D



No. 864-SM-E-PGL
Manta, 29 de Julio de 2016

Señora
Amelia Escobar Santos
REPRESENTANTE COMPAÑIA VELEZESCOBAR S.A.
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 29 de Julio de 2016 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA" ubicado en la Urbanización Mantazul, lote 30 de la manzana 3, signado con clave catastral No. 1-32-03-30-000.

Atentamente,

Patricia González López
S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)



María M.

Quito
[Firma]
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA





RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 017-ALC-M-JOZC-2016
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL CONDOMINIO "TERRABLANCA"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

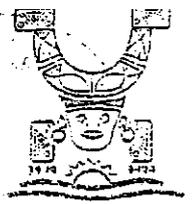
Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".



Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, 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. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica para

Ccedeno

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
CALLE 4 DE AGOSTO Ccedeño Manta
NOTARIA





que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, atendiendo trámite No. 1640, ingresado por el área de Tramifácil, referente a la comunicación suscrita por la Cbr. Amelia Escobar Santos, representante de la Compañía **VELEZESCOBAR S.A.**, que en su parte pertinente señala: "...Mediante la presente solicito a usted disponga a quien corresponda se proceda a la revisión con la aprobación del estudio de propiedad horizontal del Condominio denominado **"TERRABLANCA"**. Analizada la documentación presentada.

1.-ANTECEDENTE:

De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 5 de febrero de 2016 e inscrita el 22 de febrero de 2016, la compañía **VELEZESCOBAR S.A.**, es propietaria del lote No. 30 de la manzana 3 de la Urbanización Mantazul, con clave catastral No. 1-32-03-30-000 y un área de 224,00m². De acuerdo certificado emitido el 1 de junio de 2016 por el Registro de la Propiedad de Manta, este predio se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio la compañía propietaria ha construido el condominio **TERRABLANCA**, para este fin obtuvo el permiso de construcción No. 124-245-56833 emitido por esta Municipalidad el 23 de Mayo de 2016. Es importante señalar que en la Inspección pertinente se constató que no presenta inconvenientes técnicos con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

EL Condominio **TERRABLANCA**, se compone de dos viviendas cada una compuesta de sala, comedor, cocina, dos baños y dos habitaciones, denominadas como TB-1 y TB-2.



3.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	224,00M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	224,00M2
AREA NETA VENDIBLE:	224,00M2
AREA TOTAL COMUNAL:	00,00M2

Al constatare que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6° de la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio "TERRABLANCA". Ocupación del suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA".

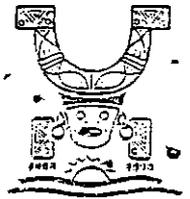
5.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondiente al Condominio "TERRABLANCA", corroborados en sitio por personal técnico de esta Dirección y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de la Propiedad horizontal en sus artículos 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA".

Que, mediante memorando No. 1030-DGJ-2016, de fecha 13 de julio de 2016 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por la Cbr Amelia Escobar Santos, representante de la Compañía VELEZESCOBAR S.A., que en su parte pertinente dice: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Señora Cbr Amelia Escobar Santos; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo

Quirce





Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA", ubicado en la Urbanización Mantazul, lote No. 30 de la manzana 3 signado con la clave catastral No. 1-32-03-30-000 la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA" ubicado en la Urbanización Mantazul, lote 30 de la manzana 3, signado con clave catastral No. 1-32-03-30-000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúos, Catastros y Registros; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMIG-MANTA





CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TÉRMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS.

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- ÁREAS POR PLANTAS.
- ÁREAS GENERALES.

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS. ALÍCUOTAS, ÁREAS COMUNES, ÁREA TOTAL Y ÁREA DE TERRENO.

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.

7.0.- REGLAMENTO INTERNO.

García

Ab. Santiago Fierro
Notario



1.- DEFINICION DE TÉRMINOS.

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida en cuerpo cierto, por el área total del terreno en el que se encuentra implantado el CONDOMINIO, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción de las viviendas, así como también de sus áreas no construidas, distribuidas en planta baja y patios privados.

1.3.- ÁREA COMÚN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común para todas las viviendas siempre y cuando las existiese, como calles, aceras, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada una de las viviendas. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, las viviendas hasta las paredes que dividen una propiedad de otra y bienes de la propiedad común, las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada una de las viviendas.

1.5.- ALÍCUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa una parte de todo el CONDOMINIO, correspondiente a cada una de las viviendas. La suma de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada una de las viviendas para efectos de tributación y copropiedad siempre y cuando las existiese.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del CONDOMINIO, los siguientes:

- a. Los accesos libres desde el exterior a cada una de las viviendas del Condominio.
- b. Las paredes del cerramiento exterior en su espesor, que separan bienes particulares del bien exclusivo del Condominio, delimitándolo de otros predios.

E. de la Cruz



- c. Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del CONDOMINIO.
- d. Todos los sistemas de agua potable del CONDOMINIO.
- e. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- f. Las calles externas y las aceras respectivas; y,
- g. Todas las demás partes y elementos del CONDOMINIO que no tenga el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

El área o parte del terreno que le corresponde a cada vivienda, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DE LA VIVIENDA:

Representa el costo total de la vivienda en que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta de la vivienda el patio y las cuotas de área común si las hubiere y terreno que le correspondan. En este caso se contempla únicamente el costo referencial, que servirá de base para la promoción y venta de las viviendas.

2.0.- DATOS GENERALES:

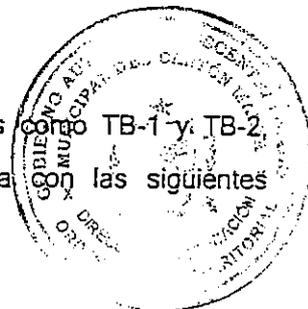
2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se implanta el CONDOMINIO esta ubicado en la Urbanización "Mantazul" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 30 de la Manzana 3, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

- Frente (Nor-Este): 15,50m - Calle C
- Posterior (Sur-Oeste): 15,50m - Calle C1
- Costado derecho (Sur-Este): 14,91m - Lote No. 31 de la Manzana 3
- Costado izquierdo (Nor-Oeste): 14,00m - Lote No. 29 de la Manzana 3
- Área Total: 224,00m².

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO:

El CONDOMINIO se compone de 2 unidades de viviendas signadas como TB-1 y TB-2, cada una de ellas poseyendo un patio que circunda a la vivienda con las siguientes especificaciones técnicas generales:



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

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS VIVIENDAS.

3.1.- VIVIENDA TB-1

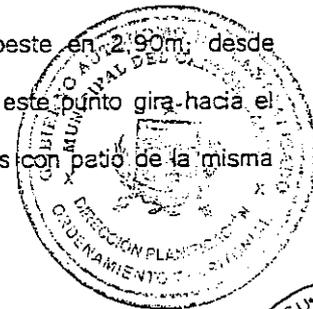
Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:

3.1.1.- Vivienda TB-1.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, baño general, con las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda
- Por abajo: Lindera con terreno del condominio
- Por el Sur-este: Lindera con patio de la vivienda TB-2 en 9,70m
- Por el Nor-oeste: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 9,40m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Sur-oeste: Partiendo desde el vértice Sur-oeste hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Nor-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m, desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda.

Área Total: 59,25m².

El Encargado



3.1.2.- Vivienda TB-1 / Patio.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio con área de barbacoa, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

- Por arriba: Lindera con espacio aéreo
- Por abajo: Lindera con terreno del condominio
- Por el Sur-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 2,98m y lindera con patio de la vivienda TB-2; partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m, desde este punto gira hacia el Sur-oeste en 9,40m, desde este punto gira hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-1, desde este punto gira al Sur-oeste en 2,00m y lindera con patio de la vivienda TB-2
- Por el Sur-oeste: Lindera con la calle C1 en 8,10m.
- Por el Nor-oeste: Lindera con el Lote No. 29 de la Manzana 3 en 14,00m.
- Por el Nor-este: Lindera con la Calle C en 8,10m.

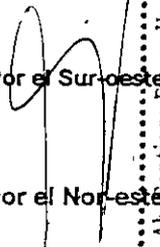
Área Total: 58,95m².

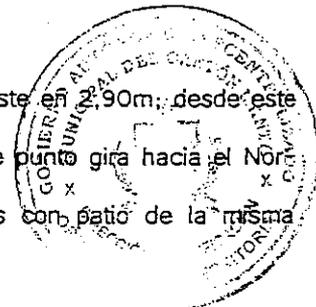
3.2.- VIVIENDA TB-2

Consta de planta baja y patio que presentan las siguientes características:

3.2.1.- Vivienda TB-2.- Compuesta de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, baño general, con las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda
- Por abajo: Lindera con terreno del condominio
- Por el Sur-este: Lindera con el lote 31 en 9,70m
- Por el Nor-oeste: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 9,40m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Sur-oeste: Partiendo desde el vértice Sur-oeste hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus dos extensiones con patio de la misma vivienda.
- Por el Nor-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m y lindera en sus tres extensiones con patio de la misma vivienda.


Ab. Santiago Ferrero Urrosu
NOTARIO CUSATO (E) DEL CANTÓN MANTA



Área total: 59,25m².

3.2.2.- Vivienda TB-2 / Patio.- Compuesto por el espacio abierto propiamente mencionado de patio con área de barbacoa, poseyendo las medidas y linderos que se detallan a continuación:

Por arriba: Lindera con espacio aéreo

Por abajo: Lindera con terreno del condominio

Por el Sur-este: Partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Sur-oeste en 3,40m y lindera con el lote 31; partiendo desde el vértice Nor-este hacia el Nor-oeste en 2,90m; desde este punto gira hacia el sur-oeste en 0,30m; desde este punto gira hacia el Nor-oeste en 3,40m, desde este punto gira hacia el Sur-oeste en 9,40m, desde este punto gira hacia el Sur-este en 6,30m y lindera en sus tres extensiones con la vivienda TB-2, desde este punto gira al Sur-oeste en 2,00m y lindera con el lote 31.

Por el Sur-oeste: Lindera con la calle C1 en 7,20m.

Por el Nor-oeste: Lindera con la vivienda TB-1 en 14,49m.

Por el Nor-este: Lindera con la Calle C en 7,20m.

Área total: 46,55m²

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR VIVIENDAS.

VIVIENDA	ÁREA COMÚN	ÁREA VENDIBLE		ÁREA TOTAL
	m ² .	AMBIENTE	m ² .	m ² .
TB-1	00,00	VIVIENDA	59,25	118,20
	00,00	PATIO	58,95	
TB-2	00,00	VIVIENDA	59,25	105,80
	00,00	PATIO	46,55	
TOTAL	00,00		224,00	224,00

4.2.- ÁREAS GENERALES.

4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO:

4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMÚN:



Gravito

4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + patio): 224,00m².

4.2.4.- ÁREA TOTAL: 224,00m².

"CONDOMINIO "TERRABLANCA"						
VIVIENDA	AMBIENTE	ÁREA NETA	ALÍCUOTA	ÁREA DE	ÁREA	ÁREA
		INDIVIDUAL	%	TERRENO	COMÚN	TOTAL
		m ² .		m ² .	m ² .	m ² .
TB-1	VIVIENDA	59,25	0,2645	59,25	00,00	59,25
	PATIO	58,95	0,2632	58,95	00,00	58,95
TB-2	VIVIENDA	59,25	0,2645	59,25	00,00	59,25
	PATIO	46,55	0,2078	46,55	00,00	46,55
TOTAL GENERAL		224,00	1,0000	224,00	00,00	224,00

REGLAMENTO INTERNO

CAPÍTULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Condominio "TERRABLANCA" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Condominio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio "TERRABLANCA" se compone de bienes exclusivos. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las viviendas y los patios generales que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPÍTULO 2.

DEL CONDOMINIO.



Art. 3.- El Condominio "TERRABLANCA" se ubica en la Urbanización "Mantazul" de la parroquia Manta del cantón Manta, se encuentra signado como Lote No. 30 de la Manzana 3 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 2 unidades de viviendas de una planta tipo, signadas como TB-1 y TB-2, cada una de ellas poseyendo un patio general que circunda a la vivienda.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de las viviendas que lo conforman, los espacios que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los patios generales asignados para cada una de ellas.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPÍTULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Cada una de las viviendas que conforman el Condominio "TERRABLANCA", así como sus respectivos patios, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

El acceso de entrada a cada uno de los patios y a su vez a las viviendas, las paredes que delimitan el Condominio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- 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 de las viviendas.

Estructura



patios generales declarados en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de los mismos, en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de las viviendas serán de cargo de cada uno de los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del responsable.

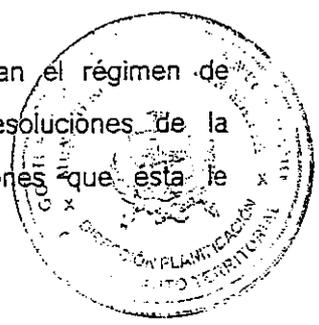
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva.

CAPÍTULO 4.

Art. 10.- 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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- c) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.

Ab. Santiago F. M. Utrera
MARICUARTE, CANTÓN MANTA

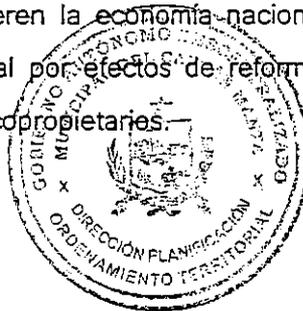


- d) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
- e) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- f) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- g) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Condominio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- h) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas.
- i) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario del Condominio, se fijarán de acuerdo a la tabla de valores y cifras que acompañan al presente estudio, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al Condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

J. Velezcosar



CAPÍTULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

Art. 16.- Son órganos de la administración del Condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del Condominio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- 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. 20.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio. Las convocatorias serán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la 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 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria.

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



Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 100% de las alícuotas del Condominio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 23.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24.- 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. 25.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a la vivienda. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 27.- Se requerirá el 100% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación



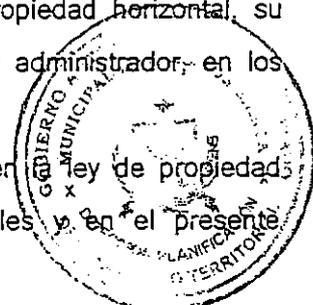
de mejoramiento

de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de 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. 28.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 29.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación del Condominio, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en los Art. Analizados. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de las viviendas.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de las viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Condominio.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente.



reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.

- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPÍTULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 30.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por los mismos copropietarios.

Art. 31.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director o Secretario se requiere ser copropietario del Condominio. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación.

Art. 33.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del Condominio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "TERRABLANCA".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.



- 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. 34.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del Condominio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del Condominio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

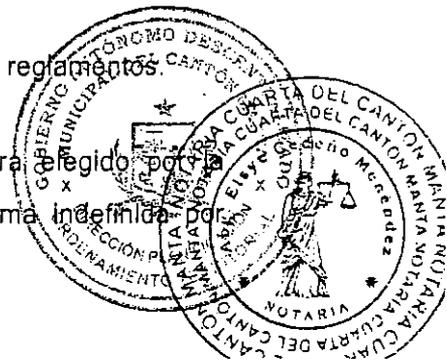
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "TERRABLANCA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, 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 determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes exclusivos del Condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos 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) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- f) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.



- g) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- h) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Condominio.
- i) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno y de la declaratoria respectiva sobre el cual está construido el Condominio "TERRABLANCA", así como de los planos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- j) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- k) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- l) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- m) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- n) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- o) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- p) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- q) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- r) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- s) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- t) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Provisión

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por



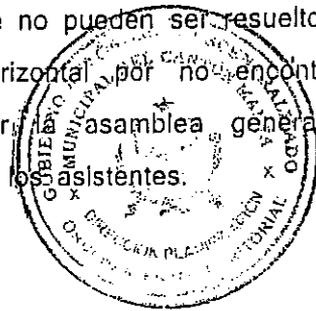
períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 38.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPÍTULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 39.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por el 100% de los asistentes.



Arq. Miguel Saicán M.

Reg. Prof. Senecyt 1016-11-1066691

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

PI # 010-1640

Fecha: Agosto 9/2016

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO JEFE DEL CANTÓN MANTA





BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 23 de Junio de 2016

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

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

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

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

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

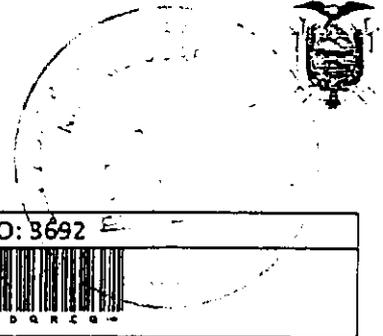
Atentamente
BANCO PICHINCHA C.A.


Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,


MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 24 de Junio de 2016

130862032-5



TRÁMITE NÚMERO: 3692 E

4677203UGDARCB

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

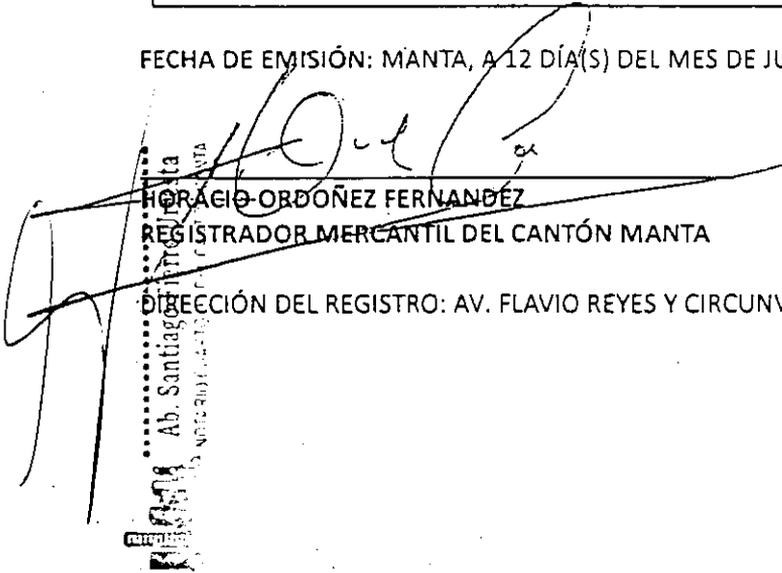
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	VERA CRESPO MARICELA DOLORES
IDENTIFICACIÓN	1308620325
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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


HORACIO ORDOÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CECULACION



N. 130862032-5

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



INSTRUCCION SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION ING. COMER. EXT. INTEG

A1133A1122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE VERA CEDENO ANGEL CESAR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION MANTA 2013-08-06

FECHA DE EXPIRACION 2023-08-06

DIRECTOR GENERAL

FISCAL DE CREDITO



000482435



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



103

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

103 - 0156

1308620325

NÚMERO DE CERTIFICADO CECULA
VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTÓN	PARROQUIA	1
	ZONA	

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

036

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 13-FEB-2014

036 - 0148

1312009051

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

ESCOBAR SANTOS MARIA MAGDALENA

MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN

1

PROVINCIA

MANTA

MANTA

CANTON

PARROQUIA

1
ZONA

Jacqueline Ordoñez

(1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



036

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 13-FEB-2014

036 - 0146

1304975640

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA

MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN

1

PROVINCIA

MANTA

MANTA

CANTON

PARROQUIA

1
ZONA

Jacqueline Ordoñez

(1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



[Signature]
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1312009051

Nombres del ciudadano: ESCOBAR SANTOS MARIA MAGDALENA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 16 DE FEBRERO DE 1990

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: JUAN JAIME ESCOBAR TOALA

Nombres de la madre: SARA SORAYA SANTOS

Fecha de expedición: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2008

Información certificada a la fecha: 1 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABI-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.12.01 12:00 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

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



1C-1C-67178e662ed84a0





REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CECULA DE CIUDADANIA No. 131200905-1

ESCOBAR SANTOS MARIA MAGDALENA

MANABI/MANTA/MANTA

16 FEBRERO 1990

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 003- 0112-00712-P

MANABI/ MANTA

MANTA 1990

Magdalena Escobar

FORMA DEL SELLADO



ECUATORIANA***** E333313222

SOLTERO

SUPERIOR ESTUDIANTE

JUAN JAIME ESCOBAR TOALA

SARA SORAYA SANTOS

MANTA 14/09/2000

14/09/2020

REN 0282668



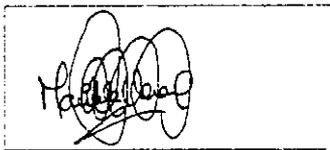
PLUGAR DERECHA

[Handwritten Signature]

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO CUARTO DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



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

Información certificada a la fecha: 1 DE DICIEMBRE DE 2016
 Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

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

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.12.01 11:01:11 PM ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

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



IC-1C-065d7c255a9e45c





**CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE
 IDENTIDAD CIUDADANA**



Número único de identificación: 1304975640
Nombres del ciudadano: ESCOBAR SANTOS MARIA AMELIA
Condición del cedulao: CIUDADANO
Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA
Fecha de nacimiento: 3 DE DICIEMBRE DE 1983
Nacionalidad: ECUATORIANA
Sexo: MUJER
Instrucción: SECUNDARIA
Profesión: ESTUDIANTE
Estado Civil: CASADO
Cónyuge: MAIKEL DANIEL VELEZ ZAMBRANO
Fecha de Matrimonio: 31 DE MAYO DE 2007
Nombres del padre: JUAN JAIME ESCOBAR TOALA
Nombres de la madre: SARA SORAYA SANTOS
Fecha de expedición: 21 DE AGOSTO DE 2007

Información certificada a la fecha: 1 DE DICIEMBRE DE 2016
 Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABÍ - MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
 Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

(Handwritten signature)
 Ing. Jorge Troya Fuertes

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

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.12.01 13:28 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

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



IC-IC-639ac98c575c4b9



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130497564 0

ESCORBAR SANTOS MARIA AMELIA

MANABI/MANTA/MANTA

03 DICIEMBRE 1983

REG. CIVIL 008-0092 03083 F

MANABI/MANTA

MANTA 1983

Amelia Escobar
FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA***** V4444V3444

CASADO MAIKEL DANIEL VELEZ ZAMERANO

SECUNDARIA ESTUDIANTE

JUAN JAIME ESCOBAR TOALA

SARA SORAYA SANTOS

MANTA 21/08/2007

21/08/2019

REN Minb. 0667375



FORMA REN Minb. 0667375

PEGAR DERECHO

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2016.13.08.004.P04482.- DOY FE.-



A handwritten signature in black ink, written over a printed name and title. The signature is highly stylized and cursive. Below the signature, the printed text reads "Ab. Santiago Fierro Urresta" and "NOTARIO CUARTO (E) DEL CANTÓN MANTA". To the left of the printed name is a small graphic of a city skyline, identical to the one in the notary seal.

11-11-11