

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2023**Número de Inscripción: 3066****Número de Repertorio: 7231**

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha diecisiete de Noviembre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3066 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1312644188	PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN	COMPRADOR
1793204211001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	1215201039	84321	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 17 noviembre 2023

Fecha generación: viernes, 17 noviembre 2023



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 5 6 9 6 7 M I 8 D G J D



Factura: 002-003-000064854



20231308006P03928

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308006P03928						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (14:46)						
OTORGANTES				OTORGADO POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA	REPRESENTADO POR	RUC	1793204211001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312644188	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
UBICACIÓN							
Provincia			Cantón			Parroquia	
MANABI			MANTA			MANTA	
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	96900.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308006P03928
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (14:46)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/SriRucWeb/CertificadoValidacionDocumentos/Consultas/certificadoValidacionDocumentos
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras

OBSERVACION:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

ESCRITURA N°:	20231308006P03928
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2023, (14:46)
OTORGA:	NOTARIA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACION:	

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





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P03928

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000064854

5

6 PRIMERA PARTE: ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

7

8

OTORGADA POR:

9

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA.

10

A FAVOR DEL SEÑOR:

11

JUAN SEBASTIAN PAREDES MERA.

12

CUANTÍA: US\$ 96.900,00

13

14 SEGUNDA PARTE: ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

15

ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.

16

17

OTORGADA POR EL SEÑOR:

18

JUAN SEBASTIAN PAREDES MERA.

19

A FAVOR DE:

20

BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

21

CUANTÍA: INDETERMINADA.

22

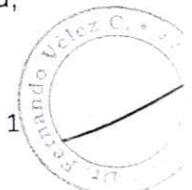
DI 2 COPIAS

23

//CSL//

24

25 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
26 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes, **CATORCE DE NOVIEMBRE**
27 **DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS**, ante mí **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO**
28 **VÉLEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena capacidad,





1 libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de
2 **“VENDEDORA”** el **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA**, con RUC
3 número **1793204211001**, debidamente representado por su Administrador Fiduciario
4 y Representante Legal la compañía **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.**
5 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, con RUC número
6 **1791277600001**, quien comparece a través de la señora **PRISCILLA VANESSA**
7 **ROSERO FALCONES**, portadora de la cédula de ciudadanía número cero, nueve,
8 uno, cinco, cinco, tres, nueve, siete, ocho, siete (**0915539787**), nacionalidad
9 ecuatoriana, estado civil divorciada, de cuarenta y ocho años de edad, de ocupación
10 Empleada Privada, domiciliada en la Ciudad de Quito en la Avenida Naciones
11 Unidas 1014 y Avenida Amazonas, Edificio La Previsora torre piso 8, Oficina 801 y
12 de tránsito por este Cantón Manta, con número telefónico 022262403, correo
13 **enlacenf@enlace.ec**, por los derechos que representa en su calidad de Apoderado
14 Especial, conforme consta del poder que se adjunta como habilitante a la presente
15 escritura; por otra parte, en calidad de **“COMPRADOR Y DEUDOR HIPOTECARIO”**
16 el señor **JUAN SEBASTIAN PAREDES MERA**, portador de la cédula de ciudadanía
17 número uno, tres, uno, dos, seis, cuatro, cuatro, uno, ocho, ocho (**1312644188**),
18 nacionalidad ecuatoriana, estado civil soltero, de treinta y un años de edad, de
19 profesión Abogado, domiciliado en esta Ciudad de Manta en Ciudadela Manta 2000
20 calle 5 y avenida 2, con número telefónico 0982222671, correo
21 **sebas_1992_jp@hotmail.com**, por sus propios y personales derechos; y, por otra
22 parte en calidad de **“ACREEDOR HIPOTECARIO”** el **BANCO PICHINCHA**
23 **COMPAÑÍA ANÓNIMA**, con RUC. número **1790010937001**, debidamente
24 representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, portadora
25 de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, siete, ocho, cuatro, tres, cero,
26 tres, cinco (**1307843035**), nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, de
27 cuarenta y nueve años de edad, de profesión Ingeniera, domiciliada en la calle dos
28 entre avenidas once y doce, del Edificio Pichincha del cantón Manta, con número





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

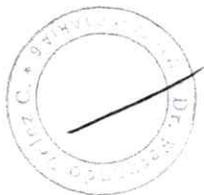


1 telefónico 052626844, correo electrónico lgcedeno@pichincha.com, por los derechos
2 que representa en su calidad de Apoderada Especial del BANCO PICHINCHA
3 **COMPAÑÍA ANÓNIMA**, conforme consta con el poder certificado que se adjunta
4 como habilitante a la presente escritura. Los comparecientes se encuentran hábiles
5 en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en
6 virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias
7 fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como
8 documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos
9 y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y
10 separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
11 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción; y, autorizándome de
12 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de
13 Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal
14 Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación
15 Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaría, que se agregará como
16 documento habilitante del presente contrato, me piden que eleve a escritura pública
17 las siguientes minutas: "SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a
18 su cargo, sírvase insertar una que contenga una Compraventa; y, Constitución de
19 Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar, al tenor de las
20 cláusulas detalladas a continuación: PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-
21 CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Comparecen en el otorgamiento de la
22 presente escritura pública: Uno. Uno.- Por una parte el FIDEICOMISO MERCANTIL
23 INMOBILIARIO NAHLA, legalmente representado por su Administrador Fiduciario y
24 Representante Legal, la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.
25 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, la cual comparece a través
26 de su Apoderada Especial, la señora PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES,
27 conforme el poder especial que se adjunta como habilitante, parte a la cual para
28 efectos del presente contrato se denominará como "LA PARTE VENDEDORA / EL





1 FIDEICOMISO”; Uno. Dos.- Por otra parte, el señor **JUAN SEBASTIAN PAREDES**
2 **MERA**, por sus propios y personales derechos, parte a la cual para los efectos de
3 este contrato, en adelante se la podrá denominar simplemente como “**LA PARTE**
4 **COMPRADORA**”. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad
5 ecuatoriana, de estado civil divorciada y soltero respectivamente, domiciliados en la
6 ciudad de Quito y Manta respectivamente; hábiles en derecho para contratar y
7 obligarse mutuamente, quienes libre y voluntariamente comparecen en los
8 siguientes términos: **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Dos. Uno.-**
9 Mediante escritura pública de Compraventa, celebrada ante la Notaría Pública Sexta
10 del cantón Manta, el nueve de diciembre del dos mil veintidós, debidamente inscrita
11 en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el catorce de diciembre del dos mil
12 veintidós, la compañía **CONSTRUCTORA KALAM AC PROYECT MANAGEMENT**
13 **OFFICE & CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA. LTDA.**, adquirió un lote de
14 terreno ubicado en el Barrio Abdón Calderón, de la parroquia Manta, del cantón
15 Manta, con un área total de 21.299,64 m2. **Dos. Dos.-**Mediante escritura pública de
16 fecha tres de febrero de dos mil veintitrés, otorgada ante el Notario Vigésimo Sexto
17 del cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón
18 Manta, el nueve de marzo del año dos mil veintitrés, se constituyó el Fideicomiso
19 Mercantil Inmobiliario Nahla, a la suscripción de este instrumento público,
20 comparecieron en calidad de **CONSTITUYENTE** y **BENEFICIARIO**, la compañía
21 **CONSTRUCTORA KALAM AC PROYECT MANAGEMENT OFFICE &**
22 **CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA. LTDA.**; y, en calidad de **FIDUCIARIO**, la
23 compañía **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE**
24 **FONDOS Y FIDEICOMISOS. Dos. Tres.-** La compañía **CONSTRUCTORA KALAM**
25 **AC PROYECT MANAGEMENT OFFICE & CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA.**
26 **LTDA.**, Constituyente y Beneficiario del FIDEICOMISO cambio su denominación a
27 **AC BUILDERSCON COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, conforme
28 escritura de reforma y cambio de denominación fecha de veintiséis de enero del dos



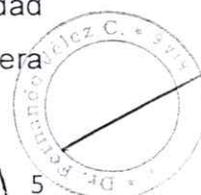


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 mil veintitrés, otorgada ante la Notaria Décimo Cuarta del cantón Quito, inscrita en el
2 Registro Mercantil del cantón Quito, el diez de febrero del dos mil veintitrés. Dos.
3 **Cuatro.**- Este negocio fiduciario fue constituido con la finalidad que el Fiduciario en
4 su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, coordine la ejecución de todos
5 los actos contratos necesarios para la correcta administración de los bienes que
6 conformen el patrimonio autónomo, de tal forma que los resultados de dicha
7 administración sean entregados a los Beneficiarios del FIDEICOMISO al momento
8 de su liquidación o por anticipado, según las instrucciones otorgadas por la Junta del
9 Fideicomiso. A través del FIDEICOMISO se desarrollará el Proyecto Inmobiliario
10 Nahla. Dos. **Cinco.**- A la constitución del FIDEICOMISO, el CONSTITUYENTE,
11 transfirió a título de fideicomiso mercantil el dominio y propiedad, el lote de terreno
12 ubicado en el Barrio Abdón Calderón, de la vía Manta San Mateo de la parroquia
13 Manta, cantón Manta, provincia de Manabí, aporte que fue perfeccionado con la
14 inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, provincia de Manabí, el
15 nueve de marzo del dos mil veintitrés. Dos. **Seis.**- Los **LINDEROS Y DIMENSIONES**
16 **GENERALES** del lote de terreno descrito en el numeral que antecede son los
17 siguientes: **IZQUIERDO:** Ciento cinco punto treinta y siete metros (105.37 m) –
18 Partiendo desde el frente hacia la parte de atrás siguiendo su trazado con calle
19 pública, desde este punto gira levemente hacia la derecha con diecinueve punto
20 cero siete metros (19.07 m) siguiendo su trazado con calle pública, desde este punto
21 gira hacia atrás con treinta y tres punto noventa y nueve metros (33.99m) más
22 diecinueve punto cero uno metros (+19.01m) ciento cincuenta y tres punto noventa
23 y nueve metros (153.99 m), siguiendo su trazado con calle pública; **DERECHO:**
24 Trescientos veinte y uno punto cuarenta y seis metros (321.46m) – Lindera con
25 propiedad particular, desde este punto gira levemente hacia la izquierda con nueve
26 punto diecisiete metros (9.17 m) siguiendo su trazado con propiedad particular.
27 **ATRÁS:** Cincuenta y ocho punto once metros (58.11 m) – Lindera con propiedad
28 particular. **FRENTE:** Sesenta y nueve punto setenta y siete metros (69.77 m), lindera





1 con la vía Manta-San Mateo. **SUPERFICIE TOTAL:** Veinte y un mil doscientos
2 noventa y nueve coma sesenta y cuatro metros cuadrados (21.299,64 m2). **Dos.-**
3 **Siete.-** Sobre el bien inmueble aportado al patrimonio autónomo, mismo que se
4 describe en el numeral cinco de la presente cláusula, el FIDEICOMISO, ha
5 desarrollado la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Nahla, el mismo
6 que fue declarado en propiedad horizontal, como se desprende de la escritura
7 pública celebrada el nueve de agosto del dos mil veintitrés ante el Notario Sexto del
8 cantón Manta, Doctor José Luis Fernando Vélez Cabezas, debidamente inscrita en
9 el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el once de septiembre del dos mil
10 veintitrés. **Dos. Ocho.-** En la cláusula DÉCIMO SÉPTIMA, referente a FINALIDAD E
11 INSTRUCCIONES, literal B INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS, numeral CINCO, del
12 contrato de constitución del FIDEICOMISO, se establece la siguiente instrucción:
13 *“Cinco.- Celebrar con los promitentes compradores los contratos de promesa de*
14 *compraventa y compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Los formatos de*
15 *dichos contratos serán aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO en atención a*
16 *la normativa legal vigente.”* **Dos. Nueve.-** Es voluntad de las partes por ser
17 conveniente a sus mutuos intereses celebrar la presente compraventa de los
18 inmuebles ..., que forman parte del Proyecto Inmobiliario denominado “NAHLA”,
19 cuyas características, linderos y dimensiones particulares se describen en la
20 siguiente cláusula. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los
21 antecedentes señalados y en mérito a los títulos expuestos, la parte VENDEDORA,
22 por este acto da en venta y perpetua enajenación a favor de la parte
23 COMPRADORA, el bien inmueble consistente en una Vivienda número Treinta y
24 nueve, que forma parte del “CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA” que se encuentra
25 ubicado en la vía Manta-San Mateo a lado de la Urbanización Ciudad del Sol, de la
26 parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, la misma que consta de Planta Baja
27 que posee: Sala, comedor, cocina, baño social, escalera, bodega y alacena y un
28 patio destinado para estacionamiento, jardinería y áreas para servicios; y, la Planta



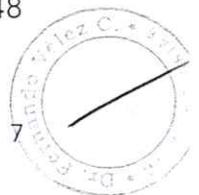
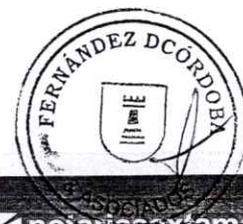


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Alta contiene: 3 Dormitorios, 3 Baños y Hall; siendo las medidas y linderos las
2 siguientes: **PLANTA BAJA.**- Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma casa
3 en 51,00m².; Por abajo: Lindera con terreno del conjunto habitacional en 51,00m².;
4 Por el Norte: Lindera con Patio de la misma casa en 6,00m.; Por el Sur: Lindera con
5 Patio de la misma casa en 6,00m.; Por el Este: Lindera con Patio de la misma casa
6 en 8,50m.; Por el Oeste: Lindera con Patio de la misma casa en 8,50m. Área:
7 51,00m². **PLANTA ALTA.**- Por arriba: Lindera con losa cubierta de la misma casa
8 en 55,50m².; Por abajo: lindera con planta baja de la misma casa en 55,50m².; Por
9 el Norte: Lindera con vacío hacia Patio de la misma casa, partiendo desde el Este
10 hacia el Oeste en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este
11 punto gira hacia el Oeste en 1,95m.; Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la
12 misma casa en 6,00m.; Por el Este: Lindera con vacío hacia patio de la misma casa
13 en 9,65m.; Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 8,50m.
14 Área: 55,50m². **PATIO.**- Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la
15 misma casa en 152,82m².; Por abajo: Lindera con terreno conjunto habitacional en
16 152,82m².; Por el Norte: Lindera con área comunal del conjunto habitacional (calle
17 interna), partiendo desde el Este hacia el Noroeste en línea curva en 3,75m., desde
18 este punto gira hacia el Oeste en 8,60m.; Por el Sur: Lindera con Casas 42 y 43
19 Patios en 11,70m.; Por el Este: Lindera con Casa 40 Patio en 16,95m.; Por el Oeste:
20 Lindera con Casa 38 Patio en 18,40m. Área: 152,82m². Las medidas expresadas
21 son las perimetrales, puesto que por su geometría no se las puede describir de otra
22 manera, en el área descrita consta descontada el área de la planta baja. **CÁLCULO**
23 **DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS: PLANTA BAJA:** Área Neta: 51,00 m².; Alícuota:
24 0,0029 %; Área de terreno: 61,89 m².; Área Común: 27,78 m².; Área Total: 78,78
25 m². **PLANTA ALTA:** Área Neta: 55,50 m².; Alícuota: 0,0032%; Área de terreno:
26 67,35 m².; Área Común: 30,23 m².; Área Total: 85,73 m². **PATIO:** Área Neta: 152,82
27 m².; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 185,45 m².; Área Común: 83,23 m².; Área
28 Total: 236,05 m². **TOTAL VIVIENDA 39.-** Área Neta: 259,32 m².; Alícuota: 0,0148





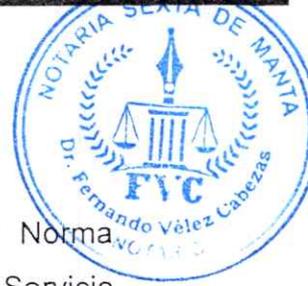
1 %; Área de terreno: 314,68 m2.; Área Común: 141,23 m2.; Área Total: 400,55 m2.
2 **Clave catastral:** 1-21-52-01-039. **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE**
3 **PAGO.-** El precio pactado por las partes, por el inmueble que es materia del
4 presente contrato de Compraventa, es de **NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS**
5 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 CENTAVOS,**
6 **(USD\$ 96.900,00)** que la parte **COMPRADORA** ha cancelado a la parte
7 **VENDEDORA** y que este declara haber recibido en moneda de curso legal, a su
8 entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. De la siguiente
9 manera: **CINCO MIL CIENTO VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS**
10 **UNIDOS DE AMÉRICA CON 19/100 CENTAVOS (USD \$5.123,19)** en efectivo, y, la
11 cantidad de: **NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES**
12 **DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 81/100 CENTAVOS, (USD**
13 **\$91.776,81)** que serán pagados mediante crédito otorgado por el Banco Pichincha
14 C.A., por lo que las partes no tendrán reclamo alguno que hacer en el futuro por este
15 concepto. De igual forma las partes, estas son: **VENDEDORA** y **COMPRADORA**,
16 por el presente acto declaran bajo juramento que el precio del inmueble objeto del
17 presente contrato es el que consta en ésta cláusula e incluye cualquier obra
18 adicional, alícuota, parqueadero, bodega, patio, etcétera, que haya adquirido la parte
19 **COMPRADORA** a la parte **VENDEDORA** y que no existe ni ha existido ningún
20 acuerdo, contrato o pago adicional al que consta como precio en esta escritura. Así
21 mismo el **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA**, legalmente
22 representado por su Administrador Fiduciario y Representante Legal, la compañía
23 **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
24 **FIDEICOMISOS**, a través de su Apoderada Especial, la señora **PRISCILLA**
25 **VANESSA ROSERO FALCONES**, en su calidad vendedor del inmueble declaro
26 bajo juramento que he acatado y revisado el cumplimiento de las disposiciones
27 contenidas en los artículos 80 y 86 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial,
28 Uso y Gestión del Suelo y los artículos 56 y 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

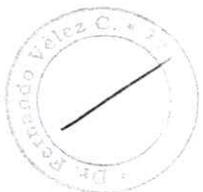


1 Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, así como con la Norma
2 Ecuatoriana de la Construcción – NEC y las normas técnicas del Servicio
3 Ecuatoriano de Normalización – INEN.- **CLÁUSULA QUINTA: TRANSFERENCIA**
4 **DE DOMINIO.-** La parte VENDEDORA transfiere a favor de la parte
5 COMPRADORA, el dominio y posesión del inmueble materia de este contrato, con
6 todos sus usos, costumbres, entradas, salidas, derechos y servidumbres tanto
7 activas como pasivas que le son anexos; así como todo aquello que se considere
8 inmueble por destinación, incorporación o naturaleza de acuerdo con Código Civil
9 Ecuatoriano, obligándose la parte VENDEDORA al saneamiento por evicción de
10 conformidad con la Ley. La parte COMPRADORA adquiere la calidad de
11 copropietario en relación con los bienes comunes materia del presente contrato, de
12 conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal; esto es, que pasan a tener el
13 dominio indivisible de todo aquello que es necesario para la existencia, seguridad y
14 conservación del Proyecto Inmobiliario Nahla; y, los que permita a la parte
15 COMPRADORA el normal uso y goce de los bienes que adquieren. **CLÁUSULA**
16 **SEXTA: CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones
17 del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como
18 cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas
19 precedentes de esta compraventa.- **CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA DE LOS**
20 **BIENES TERMINADOS - TRADICIÓN.-** Sin perjuicio de lo estipulado, la entrega o
21 tradición del bien inmueble objeto de la presente compraventa, será efectuada por el
22 FIDEICOMISO a la parte COMPRADORA, contruidos y listos para su uso, al
23 momento de la inscripción de este instrumento en el Registro de la Propiedad
24 respectivo, lo cual es aceptado por la parte COMPRADORA. **CLÁUSULA OCTAVA:**
25 **DECLARACIONES.-** La parte COMPRADORA expresa y voluntariamente declara:
26 **Ocho. Uno.-** Recibir el inmueble objeto del presente contrato a su entera
27 satisfacción. **Ocho. Dos.-** Su conformidad en cuanto al estado y condición del
28 inmueble y al precio pactado, y de la misma manera declara que ha podido verificar





1 que las áreas comunales del Conjunto se encuentran concluidas y a su entera
2 satisfacción, las mismas que serán entregadas de manera formal para su uso una
3 vez que exista un porcentaje mínimo de copropietarios que pueda recibir las
4 mismas, aceptando desde ya todo lo que en ellas se encuentran, su distribución y
5 uso, por lo que renuncia a realizar cualquier tipo de reclamo en contra del
6 FIDEICOMISO, la Fiduciaria, Comercializadora o el Constructor por tal motivo.
7 **Ocho. Tres.-** Su conformidad en cuanto al estilo estético elegido para el inmueble,
8 así como la calidad de los acabados y materiales utilizados, sin que tenga nada que
9 reclamar en tal virtud. **Ocho. Cuatro.-** Acepta los contratos celebrados o que
10 celebrare por la parte VENDEDORA para la adquisición del sistema de generación
11 de luz declarando que, en la proporción que corresponda a la alícuota que adquiere,
12 se obligan a asumir las obligaciones relativas al pago de los valores que se
13 requieran para el mantenimiento de dichos equipos, así como se obliga a cumplir
14 con las disposiciones relativas a exclusividad en provisión de servicios y demás
15 acuerdos contenidos en dichos contratos. **Ocho. Cinco.-** Conocer y aceptar que no
16 está permitido colocar temporal o definitivamente ningún tipo de publicidad en el
17 antepecho y/o ventanas situados en la fachada del Conjunto, ya que para ello se
18 requerirá contar con la respectiva aprobación y autorización por escrito del
19 administrador de la construcción del Proyecto Inmobiliario, sin perjuicio de las
20 autorizaciones municipales que correspondieren conforme las normas vigentes. Para
21 el caso de los locales comerciales, se podrá colocar publicidad siempre que se
22 hubieren obtenido las respectivas autorizaciones municipales. **Ocho. Seis.-** Acepta
23 que los tributos, especial pero no taxativamente los impuestos prediales y
24 contribuciones especiales de mejoras, los costos de servicios públicos como
25 electricidad, telefonía, agua potable y las expensas de condominio, están a su
26 exclusivo cargo y responsabilidad desde que se suscribe este contrato o desde que
27 el bien materia de esta compraventa le hubiere sido entregado, lo que haya ocurrido
28 primero. La parte COMPRADORA asume la responsabilidad de solicitar a las





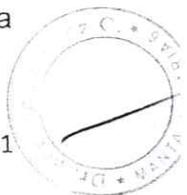
NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 empresas correspondientes los medidores y suministros de servicios básicos del
2 caso. De la misma manera, la parte COMPRADORA declara aceptar y conocer, que
3 a la fecha que recibe el bien objeto de la presente contrato es responsable del pago
4 del impuesto predial que se genere por el bien, en virtud de lo cual la parte
5 VENDEDORA se compromete a pagar únicamente el valor proporcional hasta la
6 fecha que emite la orden de entrega, razón por la cual la parte COMPRADORA
7 renuncia a presentar cualquier tipo de reclamo relacionado por el pago del mismo,
8 inclusive de darse el caso que el Municipio no actualice correctamente la información
9 una vez perfeccionada la transferencia de dominio. **Ocho. Siete.-** Conoce todos los
10 términos y condiciones de este instrumento, y se ratifica en los mismos. **Ocho.**
11 **Ocho.-** Conoce que la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A
12 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, comparece a la suscripción
13 de este contrato, exclusivamente para dar cumplimiento a las instrucciones
14 impartidas en el contrato de FIDEICOMISO del cual es su representante legal y su
15 responsabilidad se limita de forma exclusiva y privativa a su cumplimiento así como
16 la gestión de la Fiduciaria del FIDEICOMISO es de medio y que por lo tanto ésta no
17 puede otorgar garantía alguna por los resultados esperados del mismo. **Ocho.**
18 **Nueve.-** Conoce y acepta las responsabilidades del FIDEICOMISO y de la Fiduciaria
19 del FIDEICOMISO en el desarrollo, ejecución y construcción del Proyecto
20 Inmobiliario. **Ocho. Diez.-** Conocer que el Constructor del Proyecto Inmobiliario
21 Nahla, es la compañía AC BUILDERSON COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD
22 LIMITADA, la cual será la única responsable por la calidad de la construcción,
23 acabados y entrega de los bienes materia del presente contrato. **Ocho. Once.-**
24 Exime al FIDEICOMISO y su Fiduciaria, a sus Constituyentes, a sus Beneficiarios, y
25 al Constructor de toda responsabilidad por la veracidad de las presentes
26 declaraciones. **Ocho. Doce.-** Que el presente contrato deja sin efecto y reemplaza
27 cualquier otro acuerdo escrito o verbal relacionado al bien que se vende. **Ocho.**
28 **Trece.-** Conoce y acepta que es de su responsabilidad y por ende se obliga a

11





1 realizar la actualización de datos catastrales del bien que se transfiere a su favor,
2 una vez inscrita esta transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad
3 correspondiente, en el evento de que el Municipio respectivo por omisión u error no
4 mantenga correctamente el catastro. **Ocho. Catorce.**- Los comparecientes declaran
5 bajo juramento que dejan sin efecto cualquier contrato preexistente como promesa
6 de compraventa, por lo que nada tienen que reclamar en el futuro por el
7 cumplimiento de los mismos. **CLÁUSULA NOVENA: SANEAMIENTO.**- La parte
8 VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley,
9 quedando el inmueble libre de juicios y de toda acción rescisoria y resolutoria o
10 contrato de arrendamiento o anticrético que deba ser respetado. Al efecto se agrega
11 el correspondiente certificado de gravamen conferido por el señor Registrador de la
12 Propiedad, respectivo. **CLÁUSULA DÉCIMA: LICITUD DE ORIGEN Y DESTINO DE**
13 **FONDOS.** – La parte COMPRADORA declara expresamente que los fondos con los
14 cuales cancelan los valores establecidos en este instrumento, tienen un origen lícito
15 y en especial no provienen de ninguna actividad tipificada en la Ley de Control de
16 Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas o en la Ley de Prevención, Detección y
17 Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. La
18 parte COMPRADORA autoriza expresamente al FIDEICOMISO para que,
19 directamente o a través de terceros, efectúen todas las indagaciones que
20 razonablemente deba realizar para comprobar el origen de estos recursos. En caso
21 de que se inicie contra la parte COMPRADORA investigaciones relacionadas con las
22 mencionadas actividades, el FIDEICOMISO se halla autorizado para proporcionar a
23 las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden. Por otra parte,
24 queda establecido que y declarado juramentadamente que los fondos recibidos
25 serán destinados a actividades lícitas, y no serán destinados a ninguna actividad
26 tipificada en la Ley de Control de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas o en la
27 Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del
28 Financiamiento de Delitos. El saldo del precio convenido se paga con un crédito



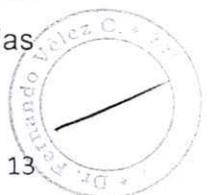


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 obtenido en el sistema financiero. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CONDICIÓN**
2 **RESOLUTORIA.**— Las partes expresamente declaran conocer y aceptar que el
3 presente contrato de compraventa se resolverá, en el caso de que, el pago que
4 realice la parte COMPRADORA por el bien objeto de este contrato, sea mediante
5 crédito y una vez inscrita la presente compraventa en el Registro de la Propiedad, la
6 institución financiera pertinente no efectúe el desembolso correspondiente al pago
7 del precio por el inmueble, en virtud del crédito hipotecario contratado por la parte
8 COMPRADORA. Si el desembolso no se realiza dentro del plazo de dos meses
9 contados a partir de la inscripción del presente contrato en el registro de la
10 Propiedad correspondiente, la parte COMPRADORA autoriza a la parte
11 VENDEDORA a suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios a
12 fin de resciliar el presente contrato, en razón del cumplimiento de la presente
13 condición resolutoria, quedando incluso autorizada a solicitar la anulación de la
14 inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente.
15 **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL.**— En
16 caso de que se modifique o amplíe la Declaratoria de Propiedad Horizontal, el
17 FIDEICOMISO y los constituyentes de dicho FIDEICOMISO, se reservan el derecho
18 de solicitar individual o conjuntamente la modificación o ampliación de esta,
19 corriendo por su exclusiva cuenta la totalidad de los gastos que dichas
20 modificaciones irrogaren por un plazo de cuatro (4) años, contados desde la fecha
21 de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Declaratoria de Propiedad
22 Horizontal. A esos efectos, la parte COMPRADORA otorga poder especial
23 irrevocable por el término aludido, a favor del FIDEICOMISO y sus Constituyentes,
24 para que actuando individual o conjuntamente, en su nombre y representación,
25 presenten de conformidad con dichas modificaciones y suscriban los planos
26 modificatorios, así como la pertinente escritura pública de modificación, rectificación
27 o ampliación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal hasta su inscripción en el
28 Registro de la Propiedad, siempre y cuando dicha modificatoria no altere las



13



1 alicuotas y superficies de los inmuebles que la parte COMPRADORA está
2 adquiriendo por este instrumento, ni los diseños y estructura del Edificio. En caso de
3 que la parte COMPRADORA venda la vivienda adquirida por el presente contrato, se
4 obliga a obtener que el nuevo adquirente otorgue idéntico poder y por el mismo
5 plazo. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: IMPUESTOS Y GASTOS.-** Todos los
6 gastos, tributos y derechos que demanden la celebración e inscripción de la
7 presente compraventa son de cuenta de la parte COMPRADORA, a excepción del
8 impuesto de plusvalía y obras que en caso de generarse será cancelado por la parte
9 VENDEDORA.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN
10 DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Como se señaló anteriormente, el Conjunto donde
11 se encuentran ubicado el inmueble materia de esta compraventa, está sometido bajo
12 el Régimen de Propiedad Horizontal, razón por la cual la parte COMPRADORA se
13 compromete a ejercer el dominio, posesión, uso y goce del inmueble que adquiere,
14 en los términos y condiciones constantes en el Reglamento de la Ley de Propiedad
15 Horizontal, así mismo, manifiesta su voluntad de adherirse y aceptar el Reglamento
16 Interno de Copropiedad que se establezca para el Conjunto Habitacional Nahla. EL
17 COMPRADOR expresamente declara que en el caso de presentarse alguna
18 situación que precise el realizar modificaciones en la Declaratoria de Propiedad
19 horizontal del Proyecto Inmobiliario denominado Nahla, acepta y faculta
20 expresamente al FIDEICOMISO, o a quien el designare, para que realice todos los
21 procesos de modificación que sean necesarios para el bienestar del Proyecto
22 Inmobiliario y sus condóminos. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DECLARACIÓN
23 JURAMENTADA: EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA,**
24 legalmente representado por su Administrador Fiduciario y Representante Legal, la
25 compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE
26 FONDOS Y FIDEICOMISOS, a través de su Apoderada Especial, la señora
27 PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES, declara bajo juramento que no se ha
28 designado administrador que cobre cuotas de mantenimientos o valores de





NOTARIA SEXTA DE MANTA

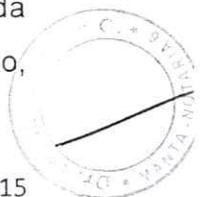
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 expensas, lo que hace imposible la obtención del respectivo certificado, por lo que
2 se exime de forma expresa al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta y
3 al señor Notario, de cualquier responsabilidad que se suscitare con respecto de la
4 presente declaración. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN.**- Las partes
5 se autorizan mutuamente para que cualquiera de ellas obtenga la inscripción del
6 presente instrumento en el Registro de la Propiedad correspondiente. **CLÁUSULA**
7 **DÉCIMA SÉPTIMA: CONTROVERSIAS.**- Toda controversia o diferencia relativa a
8 este contrato, a su ejecución, liquidación e interpretación, será resuelta con la
9 asistencia de un mediador del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de
10 Comercio de Quito (CAM). En el evento que el conflicto no fuere resuelto mediante
11 este procedimiento las partes de consuno aceptan someterlo a resolución de un
12 Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito (CAM), cuya decisión
13 constituirá fallo de última instancia y cuyo procedimiento se sujetará a lo dispuesto
14 en la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento de la CAM, y a los siguientes
15 preceptos: Uno.-El tribunal estará integrado por un árbitro, designado por el CAM de
16 la Cámara de Comercio de Quito de conformidad con lo establecido en la Ley de
17 Arbitraje y Mediación. El Tribunal decidirá en derecho.- Dos.-Para la ejecución de
18 medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar a los funcionarios
19 públicos, judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea
20 necesario recurrir a juez ordinario alguno.-Tres.-El procedimiento arbitral será
21 confidencial.-Cuatro.-El lugar del arbitraje será las instalaciones del CAM. En caso
22 de incumplimiento o imposibilidad dentro del proceso de mediación, podrán exigir su
23 cumplimiento inmediato a elección de las partes a través del Arbitraje o de la Justicia
24 Ordinaria ante los Jueces competentes de la ciudad de Quito. **CLÁUSULA DÉCIMA**
25 **OCTAVA: DIRECCIÓN PARA EFECTOS CONTRACTUALES.**- Las partes señalan
26 como direcciones contractuales las siguientes: Dieciocho. Uno.- La parte
27 **VENDEDORA / FIDEICOMISO:** Avenida Naciones Unidas 10-14 y Avenida
28 Amazonas, Edificio La Previsora, Piso 8, Oficina 801, de la ciudad de Quito,

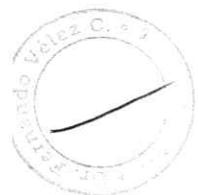


15





1 provincia de Pichincha, correo electrónico: prosero@enlace.ec. Dieciocho. Dos.- La
2 parte **COMPRADORA:** En la ciudad de Manta, correo electrónico
3 sebas_1992_jp@hotmail.com. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: ACEPTACIÓN.-** Las
4 partes declaran que aceptan el contenido del presente contrato por ser en beneficio
5 de sus intereses, lo que ratifican mediante la suscripción de este. **SEGUNDA**
6 **PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO,**
7 **Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES:**
8 Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco
9 Pichincha C.A. legalmente representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA**
10 **CEDEÑO LEÓN**, en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, según consta del
11 documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los
12 efectos de este contrato, se podrá denominar **“ACREEDOR HIPOTECARIO”** y/o
13 **“BANCO”**.- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y
14 Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) El señor
15 **JUAN SEBASTIAN PAREDES MERA**, de estado civil soltero, por sus propios y
16 personales derechos, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá
17 denominar **“PARTE DEUDORA HIPOTECARIA”**.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:**
18 Uno) La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor **JUAN SEBASTIAN**
19 **PAREDES MERA**, es propietario del bien inmueble consistente en una Vivienda
20 número Treinta y nueve, que forma parte del **“CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA”**
21 que se encuentra ubicado en la vía Manta-San Mateo a lado de la Urbanización
22 Ciudad del Sol, de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto**
23 **uno)** El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por escritura de
24 compraventa, que a su favor hiciera el **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO**
25 **NAHLA**, legalmente representado por su Administrador Fiduciario y Representante
26 Legal, la compañía **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA**
27 **DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a través de su Apoderada Especial, la señora
28 **PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES**, según se desprende en la primera



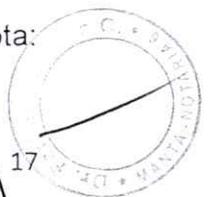


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 parte de este instrumento.- **Uno punto dos)** Los linderos, dimensiones, superficie y
2 demás características del bien inmueble, según el título de dominio, son los
3 siguientes: Especificaciones particulares: consta de Planta Baja que posee: Sala,
4 comedor, cocina, baño social, escalera, bodega y alacena y un patio destinado para
5 estacionamiento, jardinería y áreas para servicios; y, la Planta Alta contiene: 3
6 Dormitorios, 3 Baños y Hall; siendo las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA**
7 **BAJA.-** Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma casa en 51,00m².; Por
8 abajo: Lindera con terreno del conjunto habitacional en 51,00m².; Por el Norte:
9 Lindera con Patio de la misma casa en 6,00m.; Por el Sur: Lindera con Patio de la
10 misma casa en 6,00m.; Por el Este: Lindera con Patio de la misma casa en 8,50m.;
11 Por el Oeste: Lindera con Patio de la misma casa en 8,50m. Área: 51,00m².
12 **PLANTA ALTA.-** Por arriba: Lindera con losa cubierta de la misma casa en
13 55,50m².; Por abajo: lindera con planta baja de la misma casa en 55,50m².; Por el
14 Norte: Lindera con vacío hacia Patio de la misma casa, partiendo desde el Este
15 hacia el Oeste en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este
16 punto gira hacia el Oeste en 1,95m.; Por el Sur: Lindera con vacío hacia Patio de la
17 misma casa en 6,00m.; Por el Este: Lindera con vacío hacia patio de la misma casa
18 en 9,65m.; Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 8,50m.
19 Área: 55,50m². **PATIO.-** Por arriba: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la
20 misma casa en 152,82m².; Por abajo: Lindera con terreno conjunto habitacional en
21 152,82m².; Por el Norte: Lindera con área comunal del conjunto habitacional (calle
22 interna), partiendo desde el Este hacia el Noroeste en línea curva en 3,75m., desde
23 este punto gira hacia el Oeste en 8,60m.; Por el Sur: Lindera con Casas 42 y 43
24 Patios en 11,70m.; Por el Este: Lindera con Casa 40 Patio en 16,95m.; Por el Oeste:
25 Lindera con Casa 38 Patio en 18,40m. Área: 152,82m². Las medidas expresadas
26 son las perimetrales, puesto que por su geometría no se las puede describir de otra
27 manera, en el área descrita consta descontada el área de la planta baja. **CÁLCULO**
28 **DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS: PLANTA BAJA: Área Neta: 51,00 m².; Alícuota:**





1 0,0029 %; Área de terreno: 61,89 m2.; Área Común: 27,78 m2.; Área Total: 78,78
2 m2. PLANTA ALTA: Área Neta: 55,50 m2.; Alícuota: 0,0032%; Área de terreno:
3 67,35 m2.; Área Común: 30,23 m2.; Área Total: 85,73 m2. PATIO: Área Neta: 152,82
4 m2.; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 185,45 m2.; Área Común: 83,23 m2.; Área
5 Total: 236,05 m2. TOTAL VIVIENDA 39.- Área Neta: 259,32 m2.; Alícuota: 0,0148
6 %; Área de terreno: 314,68 m2.; Área Común: 141,23 m2.; Área Total: 400,55 m2.
7 **Clave catastral:** 1-21-52-01-039. Para los efectos de este contrato el término
8 "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto
9 de este contrato involucre a dos o más.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y**
10 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** La PARTE DEUDORA
11 HIPOTECARIA, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a
12 favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las
13 construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar,
14 detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan
15 en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos
16 bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de
17 conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que
18 recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se
19 constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que
20 se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido
21 que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que
22 han quedado expresados, quedarán también hipotecadas, porque es voluntad de la
23 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad
24 descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la
25 hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la
26 totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece
27 una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca,
28 hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la



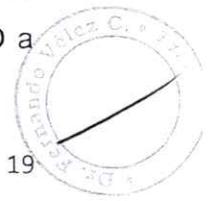


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la
2 Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA**
3 **HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye
4 prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor
5 del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la
6 enajenación o imposición de gravámenes.- **CUARTA.- OBLIGACIONES**
7 **GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en
8 los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y
9 más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las
10 obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor **JUAN**
11 **SEBASTIAN PAREDES MERA**, en forma individual o conjunta o con terceras
12 personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha
13 C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a
14 consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el
15 **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas,
16 aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades
17 crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que
18 impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que
19 tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan,
20 endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**
21 **HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s)
22 obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como
23 obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza
24 de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las
25 operaciones de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA**
26 **HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, las comparecientes declaran y
27 aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades
28 crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a



19



1 través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a
2 favor de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones
3 cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al
4 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante
5 Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de
6 las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la
7 cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o
8 privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que
9 prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del
10 **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o
11 transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la
12 responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- b) La cancelación de uno
13 o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se
14 hubiere fijado en los correspondientes documentos, posibilitará a la **PARTE**
15 **DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades
16 crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en
17 la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder
18 o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en
19 dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso
20 de que decida no concederlas. Respecto de la(s) operación(es) de crédito indicadas,
21 las comparecientes declaran y aceptan que el gravamen hipotecario constituido
22 estará en plena vigencia hasta la cancelación de la(s) obligación(es) que respalda.
23 La hipoteca constituida mediante esta escritura pública se extinguirá mediante la
24 cancelación total de la(s) obligación(es) caucionada(s).- **SEXTA.- DECLARACIÓN**
25 **DE PLAZO VENCIDO: EI ACREEDOR HIPOTECARIO**, aun cuando no estuvieren
26 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la
27 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de
28 plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o





NOTARIA SEXTA DE MANTA

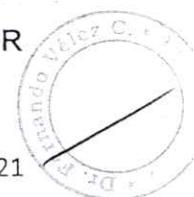
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real
2 hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA**
3 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o
4 relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o
5 gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en
6 parte, sin consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o
7 fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones
8 contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE**
9 **DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas
10 condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías
11 adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o perdido y/o destruido el(los) bien(es)
12 gravado(s); o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser
13 suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas,
14 siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a
15 satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un año o
16 más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los
17 impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha
18 propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere
19 demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con
20 sus trabajadores, o si el patrimonio de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** sufriere
21 un detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por este medio se
22 constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA**
23 **HIPOTECARIA** se encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o
24 quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar
25 o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera de
26 estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o
27 enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente
28 sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR**



21





1 HIPOTECARIO; o existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan;
2 g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la PARTE
3 DEUDORA HIPOTECARIA tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el
4 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos
5 de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA que
6 presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto
7 de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de
8 la presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la PARTE DEUDORA
9 HIPOTECARIA adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo
10 con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga
11 en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del ACREEDOR
12 HIPOTECARIO; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma,
13 que a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO no fueren suficientes para respaldar
14 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se
15 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o
16 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren
17 juicios por cualquiera de éstas causas contra la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA;
18 y, l) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA incumpliere cualquiera de las demás
19 obligaciones materia de este contrato. II) Si a la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA
20 y/o PARTE GARANTE HIPOTECARIA, de existir, se le instaurare en su contra
21 cualquier tipo de acción judicial o administrativa que tenga relación con alguna
22 actividad ilegal o delictiva o de lavado de activos, o si el inmueble hipotecado se
23 destinare a dichas actividades, o si sobre las cuentas corrientes, de ahorro o
24 inversiones de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE
25 HIPOTECARIA, de existir, se pudiesen detectar transacciones inusuales e
26 injustificadas. Para los efectos previstos en literales precedentes, es de
27 conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el ACREEDOR
28 HIPOTECARIO podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo



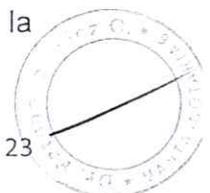


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 debido. La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se obliga también a pagar los gastos
2 judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los
3 tributos y cualquier otro gasto que el BANCO deba pagar por cualquier concepto
4 relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza.- **SÉPTIMA.-**
5 **DECLARACIONES:** Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, declara y deja
6 expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no
7 se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a
8 ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad
9 correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición,
10 modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal,
11 según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad
12 correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento
13 habilitante. Dos) Expresamente convienen las contratantes que la caución
14 hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos
15 los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes,
16 contraídas por la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, directa o indirectamente, a
17 favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos
18 documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al ACREEDOR
19 HIPOTECARIO, por cualquier causa o motivo.- **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del
20 presente contrato por su naturaleza es indeterminada.- **NOVENA.- PÓLIZA DE**
21 **SEGURO:** La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se obliga a contratar un seguro
22 contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y
23 construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones
24 con el ACREEDOR HIPOTECARIO. Dicho seguro deberá gozar de la conformidad
25 del ACREEDOR HIPOTECARIO, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco
26 Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del ACREEDOR
27 HIPOTECARIO. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de
28 conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la





1 póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles
2 de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca.
3 En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que
4 se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los
5 intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las
6 disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en
7 que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa
8 cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o
9 endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la
10 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el
11 valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR**
12 **HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere
13 dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo
14 todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.-
15 **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE**
16 **DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del
17 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente
18 sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento,
19 juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los
20 cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior.
21 De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca
22 abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La
23 presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.-
24 **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente
25 autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que
26 designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere
27 oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y
28 honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del



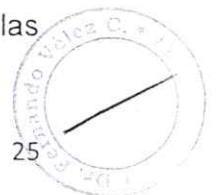


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



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





1 comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el
2 correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- LICITUD:** La **PARTE**
3 **DEUDORA HIPOTECARIA** y/o Garantes Hipotecarios, de haber, conocen y
4 declaran de manera expresa que los fondos acreditados o que se acreditarán como
5 producto del o de los desembolsos otorgados o que se llegaren a otorgar, no serán
6 destinados a ninguna actividad ilegal o delictiva, así como tampoco consienten ni
7 consentirán que terceros efectúen depósitos o transferencias a sus cuentas
8 provenientes de esas actividades.- **DÉCIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN**
9 **ESPECIAL:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara bajo juramento que es
10 solicitante de un crédito de Vivienda de Interés Público / Vivienda de Interés Social
11 según el caso, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación
12 Monetaria y Financiera, que establece que se considera como elegible el crédito de
13 vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas
14 naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con
15 valor comercial menor o igual de hasta 228.42 Salarios Básicos Unificados, y con un
16 valor por metro cuadrado menor o igual de hasta 2.49 Salarios Básicos Unificados;
17 y, considera como elegible el crédito de vivienda de interés social, el otorgado con
18 garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de
19 vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual de hasta 177,66
20 Salarios Básicos. Por lo tanto, declara bajo juramento que, la vivienda que pretende
21 adquirir o construir con el crédito que se le otorga a la **PARTE DEUDORA**
22 **HIPOTECARIA**, es la única y corresponde al primer uso de dicha vivienda, ya que
23 actualmente no es propietario de otra vivienda, conforme lo demuestra el Certificado
24 de Bienes que se adjunta al presente instrumento; por lo que el incumplimiento de
25 esta declaración o la comprobación de falsedad, serán consideradas como causales
26 para declarar como vencido el crédito concedido. En tal sentido autoriza a la
27 Institución Financiera otorgante del crédito y a las Autoridades Competentes para
28 que puedan solicitar o verificar esta información. Así mismo declaro que no he





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0915539787

Nombres del ciudadano: ROSERO FALCONES PRISCILLA VANESSA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR
(SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 20 DE AGOSTO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO COMERCIAL

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: ROSERO ALTAMIRANO GERARDO EMILIANO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: FALCONES PALLAROSO ANGELA NOEMI

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 234-953-20132



234-953-20132

Ing. Carlos Echeverría.

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





Razón Social
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO
NAHLA

Número RUC
1793204211001



Representante legal

• ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
09/02/2023	No registra	09/02/2023
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
03/02/2023	No registra	No registra
Jurisdicción		Obligado a llevar contabilidad
ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO		SI
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO

Dirección

Calle: AV. NACIONES UNIDAS Número: E3-39 Intersección: AV. AMAZONAS Número de oficina: 801 Número de piso: 8VO Referencia: JUNTO A LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Medios de contacto

Email: fidinmobiliarionala@gmail.com Celular: 0995800392 Teléfono trabajo: 022262403

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS; POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

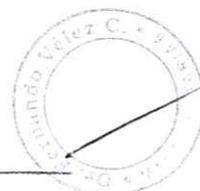
Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

0



Razón Social
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO
NAHLA

Número RUC
1793204211001

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANUAL
- ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

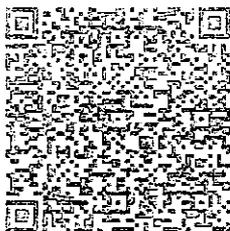
Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento por Sijilas y Cía. S.A. se acreditan en su portal de obligaciones tributarias en www.sijilas.com

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por: _____ Fecha: _____

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación: CATRER2023000951001
Fecha y hora de emisión: 09 de febrero de 2023 11:20
Usuario emisor: Tipan Rodriguez Dennys Stalin

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.



Factura: 001-002-000195500



20231701002000414

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20231701002000414



NOTARIO OTORGANTE:	DOCTORA PAOLA DELGADO LOOR NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	10 DE MARZO DEL 2023, (15:22)
COPIA DEL TESTIMONIO:	DÉCIMO SEXTA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
BARRERA SWEENEY PATRICK	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1705291167
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-01-2018
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	SANTIAGO LOZA
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1718176942

OBSERVACIONES:	OTORGA ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, A FAVOR DE PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES,
----------------	--

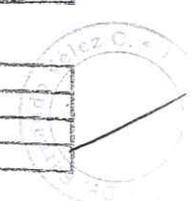
Paola Delgado Loor
 NOTARIA SEXTA DEL CANTON QUITO

NOTARIO(A) PAOLA SOFIA DELGADO LOOR
 NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON QUITO
 RAZÓN MARGINAL N° 20231701002000414

MATRIZ	
FECHA:	10 DE MARZO DEL 2023, (15:22)
TIPO DE RAZÓN:	NO REVOCATORIA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-01-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20181701002P00167

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
BARRERA SWEENEY PATRICK	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1705291167
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	03-03-2023
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20231701002000414



0002568

Factura: 001-002-000073694

20181701002P00187

NOTARIO(A) PAOLA SOFIA DELGADO LOOR
 NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO
 EXTRACTO

Escritura N°:		20181701002P00187					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		15 DE ENERO DEL 2018, (10:53)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BARRERA SWEDNEY PATRICK	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1705291167	EQUATORIANA	REPRESENTANTE LEGAL	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			BNAQUITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


 Dra. Paola Delgado Loo
 NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO
 NOTARIO(A) PAOLA SOFIA DELGADO LOOR
 NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

A FAVOR DE:

PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES

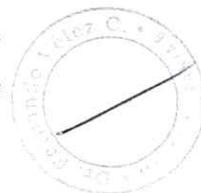
CUANTIA. INDETERMINADA

DI. 2 COPIAS. 3,4,5 (05-09-18) 6,7,8 (28-05-19), 9 (19-05-20), 10 (22-04-21), 11,12 (1-2-22), 13, 14 (10-02-22)
15 (7-11-22), 16 (10-3-23)

O.B.

ESCRITURA NUMERO: 2018-17-01-02-P

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, ante mí Doctora PAOLA DELGADO LOOR, NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO. Comparece a la celebración de la presente escritura, el señor Patrick Barrera Sweeney, en su calidad de Presidente del Directorio y como tal representante legal de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, de conformidad con el documento que se agrega como habilitante. El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Quito, parroquia Chaupicruz,



NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

barrio Quito Tennis, calles Vozandes y Bouger No. 122, Edificio El Fundador, Departamento 1B, teléfono 0999500716, correo electrónico pbarrera@baclaw.ec, de estado civil casado, hábil en derecho para contratar y obligarse; a quien doy fe en virtud de haberme presentado su cédula de ciudadanía cuya copia fotostática adjunto como habilitante, y me presenta la siguiente minuta para que eleve a escritura pública, cuyo tenor literalmente es como sigue: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste una de Poder Especial al tenor de las cláusulas que a continuación se detallan: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece a la celebración de este instrumento, el señor Doctor Patrick Barrera Sweeney, en su calidad de Presidente del Directorio y como tal representante legal de ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, como se desprende de la copia del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz.- **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** El Directorio de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, celebrado en sesión ordinaria el veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete, cuya certificación se adjunta al presente instrumento como documento habilitante, resolvió otorgar poder especial como en derecho se requiere, a favor de la señorita Priscilla Vanessa Rosero Falcones, para que a nombre y representación de la compañía efectúe los actos objeto del presente poder especial, mismos que se encuentran detallados en la siguiente cláusula.- **CLÁUSULA TERCERA: PODER.-** Con este antecedente y por medio de este instrumento el señor Doctor Patrick Barrera Sweeney, en su calidad de Presidente del Directorio y como tal representante legal de ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente autorizado por el Directorio de la misma,

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



según se desprende de los antecedentes expuestos, otorga poder especial amplio y suficiente como en derecho se requiere, a favor de la señorita Priscilla Vanessa Rosero Falcones en calidad de mandataria, para actuar con firma individual, en representación de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, respecto de los negocios fiduciarios que ésta administra, con las siguientes potestades: a.- Suscripción de contratos públicos o privados de: adhesión, aportación adicional, restituciones y/o liquidaciones parciales de los patrimonios autónomos a favor de los constituyentes o beneficiarios de los fideicomiso que la mandante administra, reformas parciales o integrales a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios que administra la mandante, liquidación y terminación de los contratos correspondientes a los negocios fiduciarios que administre la mandante, sustituciones fiduciarias, resciliaciones, resolución, o terminación de los mismos, reformas, adéndums, aclaratorias, o cualquier tipo de acto que implique modificación alguna de los mismos, y cualquier tipo de anexo que se requiera como adjunto o habilitante de los mencionados contratos, sujetándose siempre a las Políticas y Procesos aprobados por la compañía.- b.- Suscripción de contratos de promesas de compraventa, compraventas, permutas, donaciones, daciones en pago, reserva de bienes muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, o cualquier tipo de contrato que implique enajenación o compromiso de enajenación, convenios privados de aportación, compra o venta de mejoras, intangibles o cualquier otro derecho derivado de bienes muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, y reformas, aclaratorias, adéndums, resciliaciones, resolución, o terminación de los mismos.- c.- Suscripción de todo tipo de documentos públicos o privados necesarios para el fraccionamiento, subdivisión, lotización, sublotización, parcelación o cualquier trámite cuyo objeto sea modificar o transformar las características de los predios urbanos y/o rurales de

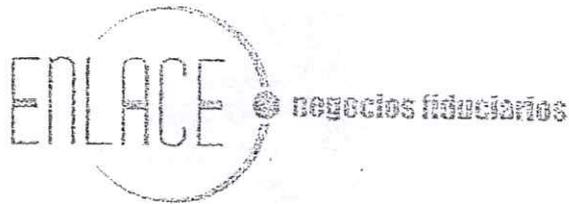


NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

propiedad de los negocios fiduciarios que administra la Mandante; esto implica la suscripción de todo tipo de planos, levantamientos topográficos, anexos, proyectos y anteproyectos, así como su presentación ante los órganos públicos y/o privados pertinentes mediante solicitudes y/o formularios, y la suscripción de toda la documentación que sea necesaria para obtener la autorización y aprobación de dichos trámites con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, inclusive reformas o aclaraciones a las mismas.- d.- Suscripción de Declaratorias de Propiedad Horizontal, planos, proyectos y anteproyectos y su presentación ante los órganos pertinentes, y la suscripción de toda la documentación que sea necesaria para obtener la autorización y aprobación de dichas declaratorias con relación a los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra, inclusive reformas o aclaraciones a las mismas.- e.- Suscripción de Contratos de construcción, fiscalización, gerencia de proyectos, publicidad, ventas, materiales, asesoría legal, en general la suscripción de todo tipo de contratos o convenio con terceros, con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra.- f.- Suscripción de contratos de prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de caución como acreedor o como deudor o garante, cancelar total o parcialmente gravámenes, cederlos y en general cualquier tipo de contrato que implique gravamen o cancelación de estos en relación a los negocios fiduciarios o fondos que la compañía administre. Para ejecutar esta atribución será necesario que el Apoderado cuente de manera previa con las autorizaciones contractuales previstas en cada negocio fiduciario, esto es instrucción de Junta del Fideicomiso o de los constituyentes y/o beneficiarios para gravar los inmuebles.- g.- Suscripción de pagarés, aceptación de letras de cambio, avales, contratos de mutuo únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, así como efectuar la cesión, endoso o cualquier forma legalmente establecida de transferencia de los

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

declaración de cualquier tipo de impuesto, tasa, contribuciones, multas y retenciones de cualquier agente recaudador de impuestos, sea de gobierno central, o seccional, municipal, provincial o distrital; suscripción de formularios para trámites municipales, así como suscripción de formularios para obtención, cambio, actualización y liquidación del Registro Único de Contribuyentes; respecto de los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra.- p.- Celebrar los actos y suscribir los contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad e instrucciones de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios administrados por el mandante.- q.- Suscripción de contratos de cualquier tipo, cuya instrucción se encuentre contemplada en Encargos Fiduciarios.- r.- Suscripción y cobro de cheques.- s.- Representar y defender al Mandante en su calidad de administrador fiduciario de los negocios que administra, como actor, demandado, tercerista, sea en procesos administrativos, de mediación y arbitraje o judiciales civiles, laborales, penales, tributarios, o de cualquier naturaleza presentando demandas o contestándolas, interponiendo recursos, interviniendo en remates, prelación de créditos, y concurso de acreedores. Esta potestad implica un mandato expreso para transigir ante cualquier ente administrador de justicia o ente público o privado habilitado para resolver controversias.- t.- Realizar las gestiones necesarias para efectuar la cobranza judicial de las acreencias de los negocios fiduciarios que la Mandante administra.- v.- Efectuar, suscribir, y presentar consultas o escritos ante cualquier tipo de institución pública, órgano de control, o tributario, con relación a la administración y a la finalidad o temas relacionados con los negocios fiduciarios que esta administra, inclusive representar en todas las instancias a la mandante dentro de inspecciones de control o procesos sancionatorios que inicie el ente de control respecto de la administración de los negocios fiduciarios o de la propia administradora.- **CLÁUSULA**



**CERTIFICACIÓN DEL DIRECTORIO DE LA COMPAÑÍA ENLACE NEGOCIOS
FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**
Sesión celebrada el 21 de diciembre de 2017

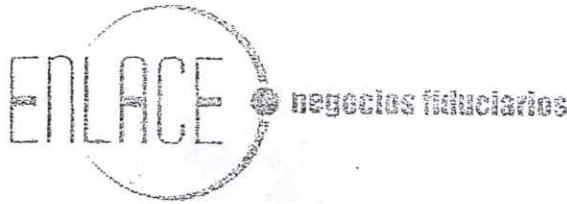
En mi calidad de Secretario Ad-Hoc del Directorio de la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, habiendo actuado como tal en la Sesión de Directorio de la compañía celebrada el 21 de diciembre de 2017, certifico que dentro de los puntos del orden del día tratados, se resolvió otorgar poder especial, en nombre y representación de la Empresa en calidad de representante legal y administrador fiduciario de los negocios fiduciarios que administra, a favor de la señorita Priscilla Vanessa Rosero Falcones. El poder especial a otorgar, tendrá los siguientes términos, potestades y limitaciones:

Mandato y Atribuciones para actuar con firma individual, en representación de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, respecto de los negocios fiduciarios que ésta administra:

- a.- Suscripción de contratos públicos o privados de: adhesión, aportación adicional, restituciones y/o liquidaciones parciales de los patrimonios autónomos a favor de los constituyentes o beneficiarios de los fideicomiso que la mandante administra, reformas parciales o integrales a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios que administra la mandante, liquidación y terminación de los contratos correspondientes a los negocios fiduciarios que administre la mandante, sustituciones fiduciarias, resciliaciones, resolución, o terminación de los mismos, reformas, adéndums, aclaratorias, o cualquier tipo de acto que implique modificación alguna de los mismos, y cualquier tipo de anexo que se requiera como adjunto o habilitante de los mencionados contratos, sujetándose siempre a las Políticas y Procesos aprobados por la compañía.
- b.- Suscripción de contratos de promesas de compraventa, compraventas, permutas, donaciones, daciones en pago, reserva de bienes muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, o cualquier tipo de contrato que implique enajenación o compromiso de enajenación, convenios privados de aportación, compra o venta de mejoras, intangibles o cualquier otro derecho derivado de bienes muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, y reformas, aclaratorias, adéndums, resciliaciones, resolución, o terminación de los mismos.
- c.- Suscripción de todo tipo de documentos públicos o privados necesarios para el fraccionamiento, subdivisión, lotización, sublotización, parcelación o cualquier trámite cuyo objeto sea modificar o transformar las características de los predios urbanos y/o rurales de propiedad de los negocios fiduciarios que administra la Mandante; esto implica la suscripción de todo tipo de planos, levantamientos topográficos, anexos, proyectos y anteproyectos, así como su presentación ante los órganos públicos y/o privados pertinentes mediante solicitudes y/o formularios, y la suscripción de toda la documentación que sea necesaria para obtener la autorización y aprobación de dichos trámites con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, inclusive reformas o aclaraciones a las mismas.
- d.- Suscripción de Declaratorias de Propiedad Horizontal, planos, proyectos y anteproyectos y su presentación ante los órganos pertinentes, y la suscripción de toda la documentación que sea necesaria para obtener la autorización y aprobación de dichas declaratorias con relación a los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra, inclusive reformas o aclaraciones a las mismas.
- e.- Suscripción de Contratos de construcción, fiscalización, gerencia de proyectos, publicidad, ventas, materiales, asesoría legal, en general la suscripción de todo tipo de contratos o convenio con terceros, con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra.
- f.- Suscripción de contratos de prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de caución como acreedor o como deudor o garante, cancelar total o parcialmente gravámenes, cederlos y en general cualquier tipo de contrato que implique gravamen o cancelación de estos en relación a los negocios fiduciarios o fondos que la compañía administre. Para ejecutar esta atribución será necesario que el Apoderado cuente de



manera previa con las autorizaciones contractuales previstas en cada negocio fiduciario, esto es instrucción de Junta del Fideicomiso o de los constituyentes y/o beneficiarios para gravar los inmuebles.- **g.-** Suscripción de pagarés, aceptación de letras de cambio, avales, contratos de mutuo únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, así como efectuar la cesión, endoso o cualquier forma legalmente establecida de transferencia de los mismos.- **h.-** Apertura y cierre de cuentas corrientes y/o de ahorros, contratación y cancelación de todo tipo de inversiones, préstamos, o cualquier otra forma de crédito, cobro de cheques, suscripción de órdenes de crédito y débito sobre cuentas de ahorros o cuentas corrientes, retiro de recursos de todo tipo de inversiones, inclusive aquellas contratadas con anterioridad al presente poder, únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra.- **i.-** Comparecer a cesiones de derechos, endosos, sea para adquirir o para ceder derechos de cualquier naturaleza; inclusive comparecer a novaciones o transferencias de obligaciones de cualquier naturaleza.- **j.-** Suscripción de constancias documentadas correspondientes a los negocios fiduciarios o fondos que maneja, suscripción de todo tipo de cartas o comunicaciones correspondientes a los negocios fiduciarios administrados por la mandante y afines a su objeto.- **k.-** Contratación o renovación de pólizas de seguro, endoso o cesión y reclamo de las mismas, en caso que se verifique el cumplimiento de las condiciones o siniestros asegurados.- **l.-** Suscripción de resciliaciones de todo tipo de contratos, que la mandante suscriba en representación de los negocios fiduciarios o fondos que administra y representa.- **m.-** Suscripción de reportes de auditoría, informes de gestión fiduciaria y rendición de cuentas de los fondos y negocios fiduciarios, así como de cualquier otro informe o documento establecido en la normativa vigente o solicitada por los órganos de control.- **n.-** Comparecencia a juntas de fideicomiso o comités fiduciarios o a cualquier otro tipo de órgano administrativo con derecho a voto y veto; comparecencia a juntas de accionistas o socios de aquellas compañías en los cuales los fideicomisos fueren accionistas / socios, o tuvieran algún interés particular en dichas juntas.- **ñ.-** Realizar las gestiones necesarias para efectuar la cobranza administrativa y extrajudicial de las acreencias de los negocios fiduciarios que la mandante administra.- **o.-** Suscribir balances, todo tipo de formulario de declaración de cualquier tipo de impuesto, tasa, contribuciones, multas y retenciones de cualquier agente recaudador de impuestos, sea de gobierno central, o seccional, municipal, provincial o distrital; suscripción de formularios para trámites municipales, así como suscripción de formularios para obtención, cambio, actualización y liquidación del Registro Único de Contribuyentes, respecto de los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra.- **p.-** Celebrar los actos y suscribir los contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad e instrucciones de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios administrados por el mandante.- **q.-** Suscripción de contratos de cualquier tipo, cuya instrucción se encuentre contemplada en Encargos Fiduciarios.- **r.-** Suscripción y cobro de cheques.- **s.-** Representar y defender al Mandante en su calidad de administrador fiduciario de los negocios que administra, como actor, demandado, tercerista, sea en procesos administrativos, de mediación y arbitraje o judiciales civiles, laborales, penales, tributarios, o de cualquier naturaleza presentando demandas o contestándolas, interponiendo recursos, interviniendo en remates, prelación de créditos, y concurso de acreedores. Esta potestad implica un mandato expreso para transigir ante cualquier ente administrador de justicia o ente público o privado habilitado para resolver controversias.- **t.-** Realizar las gestiones necesarias para efectuar la cobranza judicial de las acreencias de los negocios fiduciarios que la Mandante administra.- **v.-** Efectuar, suscribir, y presentar consultas o escritos ante cualquier tipo de institución pública, órgano de control, o tributario, con relación a la administración y a la finalidad o temas relacionados con los negocios fiduciarios que esta administra, inclusive representar en todas las instancias a la mandante dentro de inspecciones de control o procesos sancionatorios que inicie el ente de control respecto de la administración de los negocios fiduciarios o de la propia administradora.-



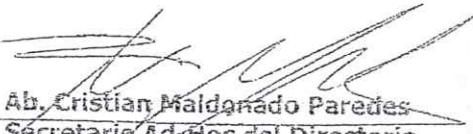
Limitaciones: (i) La cuantía hasta la cual el mandatario podrá ejecutar las atribuciones antes descritas, dependerá de las instrucciones impartidas en el negocio fiduciario que administre la mandante.- (ii) Se prohíbe de manera expresa al apoderado a efectuar cualquier acto a nombre y representación de la mandante o de los negocios fiduciarios que administra, que no se encuentre expresamente contemplado en el poder.- (iii) Este instrumento no suprime ni limita la capacidad de ejercicio de otras facultades otorgadas a favor del apoderado en otros instrumentos, ni las facultades delegadas en favor de otros funcionarios de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. De igual forma, el representante legal podrá en cualquier momento ejercer las facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que revocarlo.-

Plazo: El Poder Especial estará vigente hasta que el Directorio lo revoque expresamente.- Dado que el presente poder ha sido otorgado con la autorización del Directorio, éste no perderá su vigencia en caso de que la representación legal de la Empresa pase a manos de otra persona, a menos que el Directorio resolviera lo contrario.-

Jurisdicción: Ejercerá las facultades otorgadas en las provincias de Guayas, Manabí y Esmeraldas de la República del Ecuador.-

Resolución.- Los miembros del Directorio aprueban por unanimidad la propuesta de otorgar poder especial a favor de Priscilla Vanessa Rosero Falcones, en los términos descritos, e instruyen al Presidente del Directorio para que ejecute los actos necesarios para dicho otorgamiento de poder especial.

Quito, 11 de enero de 2018.


Ab. Cristian Maldonado Paredes
Secretario Ad-Hoc del Directorio
Enlace Negocios Fiduciarios S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos

Copia. Expediente

VAÑIA
5001
FICADA





0002574

8247

Quito D.M., 27 de enero de 2017

Señor Doctor
Patrick Barrera Sweeney
Presente.-

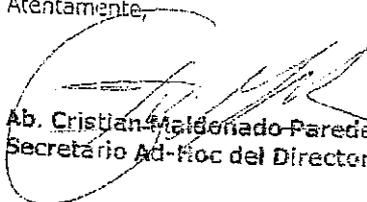
De mi consideración:

Cúmplenle informarle que el Directorio de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en Sesión celebrada el día martes 20 de diciembre del año 2016, tuvo el acierto de reelegirlo como Presidente del Directorio de la Compañía, por un periodo estatutario de dos años, con todas las atribuciones contenidas en el estatuto vigente de la misma.

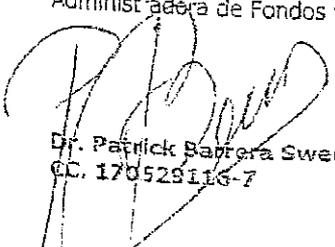
Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es una sociedad anónima, con domicilio en la ciudad de Quito, constituida el 25 de agosto de 1994 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, al amparo de las leyes ecuatorianas, sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; inicialmente constituida mediante autorización de la Superintendencia de Compañías (Hoy Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) por Resolución 94.1.1.1.2725 de 18 de octubre de 1994, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el siete de septiembre de 1994. Inscrita en el Registro de Mercado de Valores (Hoy Catastro Público de Mercado de Valores) con el número 94.1.8.AF.010, el 18 de Noviembre de 1994, bajo la denominación de Equifondos S.A. Sociedad Fiduciaria. Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Noveno de Quito el día 26 de marzo de 1999, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre de 1999 y resolución No. 99.1.1.1.2104 de 27 de agosto de 1999, la compañía cambia su denominación por la de Enlacefondos Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos y reformó sus estatutos sociales. Finalmente mediante Escritura Pública celebrada el día 16 de julio del año 2003 ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el día 22 de septiembre del año 2003, la compañía cambió su denominación por la de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y reformó íntegramente sus estatutos.

Según el Artículo Vigésimo Sexto del estatuto vigente de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el Presidente del Directorio tendrá subsidiariamente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en reemplazo del Presidente Ejecutivo o del Vicepresidente Ejecutivo en caso de ausencia temporal o definitiva de éstos.

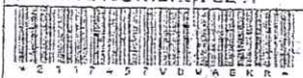
Atentamente,


Ab. Cristian Maldonado Paredes
Secretario Ad-Hoc del Directorio

Razón: Por medio de la presente, en la ciudad de Quito D.M., a los 27 días del mes de enero del año 2017, acepto el cargo de Directorio de la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, para el cual he sido reelecto.


Dr. Patrick Barrera Sweeney
C.C. 170529116-7



TRÁMITE NÚMERO: 8247


**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: **NOMBRAMIENTO.**

NÚMERO DE REPERTORIO:	6298
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/02/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1981
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BARRERA SWEENEY PATRICK
IDENTIFICACIÓN:	1705291167
CARGO:	PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
PERIODO(Años):	2

2. DATOS ADICIONALES:

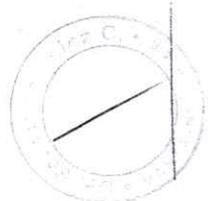
CONST. RM. 2183 DEL 07/09/1994.- NOT. 2 DEL 25/08/1994 CAMBIO DENOMINACION: RM. 2183 DEL 22/09/2003.- NOT. 25 DEL 16/07/2003 DS

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: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE FEBRERO DE 2017

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 019-RMQ-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLA ROEL



0002575



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1791277600001
RAZÓN SOCIAL: ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

NOMBRE COMERCIAL: ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.
REPRESENTANTE LEGAL: BARRERA SWEENEY PATRICK
CONTADOR: TIPAN GUERRERO PAOLA VIVIANA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO: FEC. INICIO ACTIVIDADES: 07/09/1994
FEC. INSCRIPCIÓN: 29/09/1994 FEC. ACTUALIZACIÓN: 13/05/2015
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. REINICIO ACTIVIDADES: 07/05/2012

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS

DOMICILIO TRIBUTARIO
Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: SENALCAZAR Barrio: INCAQUITO Calle: AV. NACIONES UNIDAS Número: 1014 Intersección: AV. AMAZONAS Bloque: TORRE A Edificio: LA PREVISORA Piso: 8 Oficina: 801 Referencia ubicación: JUNTO A LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Teléfono Trabajo: 022460608 Fax: 022262403 Teléfono Trabajo: 022262541 Teléfono Trabajo: 022262117 Email: enlacecf@enlace.ec

DOMICILIO ESPECIAL
S/N

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMEROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO AFIC
- * 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
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

JURISDICCIÓN	# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
ZONA 9: PICHINCHA	2	2	0



Código: RIMRUC2016000006863
Fecha: 06/01/2016 11:40:39 AM

RA DE
2183
CIÓN,
RA LA



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1791277600001

ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001
 Estado: ABIERTO - MATRIZ
 NOMBRE COMERCIAL: ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.
 FECHAS: FEC. INICIO ACT.: 07/09/15
 FEC. CIERRE:
 FEC. REINICIO:
 ACTIVIDAD ECONÓMICA:
 ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS
 DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. NACIONES UNIDAS Número: 1014 Intersección: AV. AMAZONAS
 Referencia: JUNTO A LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Bloque: TORRE A Edificio: LA PREVISORA Piso: 8 Oficina: 801 Teléfono Trabajo: 022460808 Fax: 022262403 Teléfono Trabajo: 022262541 Teléfono Trabajo: 022262117 Email: enlacenf@enlace.ec

No. ESTABLECIMIENTO: 002
 Estado: ABIERTO - OFICINA
 NOMBRE COMERCIAL:
 FECHAS: FEC. INICIO ACT.: 28/05/2013
 FEC. CIERRE:
 FEC. REINICIO:
 ACTIVIDAD ECONÓMICA:
 ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS
 DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
 Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: S/N Intersección:
 SECUNDARIA Referencia: JUNTO AL SRI Bloque: TORRE A Edificio: W.T.C. Piso: 11 Oficina: 1103 Teléfono Trabajo: 042630542

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Notarial, doy fé y CERTIFICO que el presente documento es fiel COPIA DEL ORIGINAL, y que obra de... 2... foja(s) útil(es), que me fue presentado para este efecto y que acto seguido devolví al interesado.
 Quito, a 15-01-2018

DNI. Paola Delgado Lopez
 NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



Código: RIMRUC2016000006863
 Fecha: 06/01/2016 11:40:39 AM



N° de

0002576

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1705291167

Nombres del ciudadano: BARRERA SWEENEY PATRICK

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA/ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 13 DE SEPTIEMBRE DE 1957

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LAURA PIEDAD E ANDRADE

Fecha de Matrimonio: 1 DE DICIEMBRE DE 1983

Nombres del padre: RAFAEL BARRERA

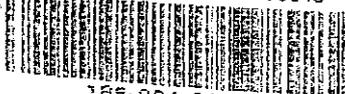
Nombres de la madre: MARGARET SWEENEY

Fecha de expedición: 23 DE JULIO DE 2007

Información certificada a la fecha: 15 DE ENERO DE 2018

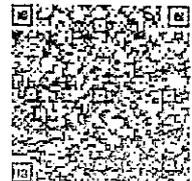
Emisor: JESUS OMAR BARRAGAN VEGA - PICHINCHA-QUITO-NT 2 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 18E-084-98549



18E-084-98549

Ing. Jorge Troya Fuentes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación



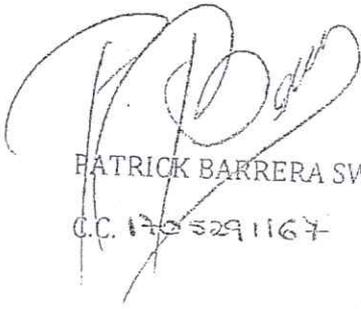
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

CUARTA: LIMITACIONES: (i) La cuantía hasta la cual la mandataria podrá ejecutar las atribuciones antes descritas, dependerá de las instrucciones impartidas en el negocio fiduciario que administre la mandante.- (ii) Se prohíbe de manera expresa a la apoderada a efectuar cualquier acto a nombre y representación de los negocios fiduciarios que administra la mandante, que no se encuentre expresamente contemplado en el poder.- (iii) Este instrumento no suprime ni limita la capacidad de ejercicio de otras facultades otorgadas a favor de la apoderada en otros instrumentos, ni las facultades delegadas en favor de otros funcionarios de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. De igual forma, el representante legal podrá en cualquier momento ejercer las facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que revocarlo.- **CLÁUSULA QUINTA: PLAZO DE DURACIÓN:** El Poder Especial estará vigente hasta que el Directorio lo revoque expresamente.- Dado que el presente poder ha sido otorgado con la autorización del Directorio, éste no perderá su vigencia en caso de que la representación legal pase a manos de otra persona, a menos que el Directorio resolviera lo contrario.- **CLÁUSULA SEXTA: JURISDICCIÓN:** Ejercerá las facultades otorgadas en las provincias de Guayas, Manabí y Esmeraldas de la República del Ecuador.- Usted señor Notario se servirá incluir las cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez de este instrumento." **HASTA AQUÍ LA MINUTA.-** La misma que se halla redactada y firmada por el Abogado Cristian Maldonado Paredes, con matrícula profesional: diecisiete guion dos mil nueve guion trescientos tres, del Foro de Abogados de Pichincha. Para este otorgamiento se cumplieron los preceptos legales y leída que le fue por mí, la Notaria de principio a fin y en alta y clara voz, al compareciente, la aprueba en todas y cada una de sus partes, ratificándose totalmente

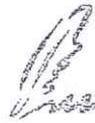


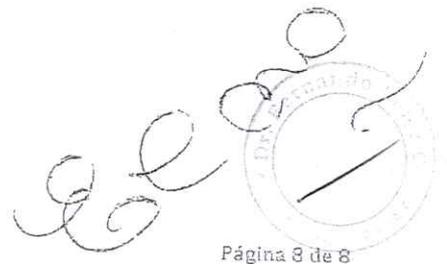
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO

en su contenido y la suscribe en unidad de acto conmigo, la Notaria de todo lo cual
Doy Fe.-

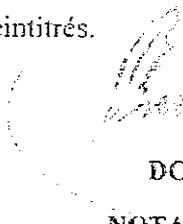

PATRICK BARRERA SWEENEY
C.C. 1705291167




EL NOTARIO
Dra. Paola Delgado Loer
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN QUITO



Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta **DECIMO SEXTA** copia certificada de la escritura pública de **PODER ESPECIAL**, que otorga **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a favor de **PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES**, debidamente firmada y sellada en Quito, a diez de marzo del año dos mil veintitrés.



Doctora Paola Delgado Loor
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO

DOCTORA PAOLA DELGADO LOOR

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO



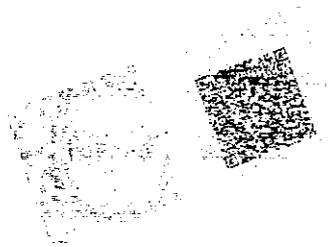
RAZON: Revisado el Poder Especial celebrado ante mi Doctora Paola Delgado Loor Notaria Segunda del Cantón Quito con fecha 15 de enero del año 2018 que otorga: otorga **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, a favor de **PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES**, **NO SE ENCUENTRA RAZON DE REVOCATORIA** hasta la presente fecha.- Quito, a diez de marzo del año dos mil veintitrés.



Doctora Paola Delgado Loor
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO

DOCTORA PAOLA DELGADO LOOR

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON QUITO



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada fue presentada y devuelta al interesado en.....10.....fojas útiles.

Manta,

14 MAR 2023



Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: PAREDES MERA
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MERA MIELES GILMA MONSERRATE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

SEXO: HOMBRE
 NO DOCUMENTO: 1312644188
 FECHA DE VENCIMIENTO: 26 SEP 2023
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO: 01 AGO 1992
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI MANTA
 FIRMA DEL TITULAR: *Juan Sebastian Mera*
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA

NUJ.1312644188

APellidos y Nombres del Titular: PAREDES CARRERA JUAN FRANCISCO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MERA MIELES GILMA MONSERRATE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTA 26 SEP 2022

1<ECU0360241231<<<<<<1312644188
 9208016M3209206ECU<SI<<<<<<<<<2
 PAREDES<MERA<<JUAN<SEBASTIAN<<

CERTIFICADO de VOTACIÓN
 19 DE OCTUBRE DE 2022 - SEGUNDA VUELTA

PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN
 N° 29208440

PROVINCIA: MANABI
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
 CANTON: MANTA
 PARROQUIA: MANTA
 ZONA: 1
 JUNTA No. 0061 MASCULINO

CEN: 1312644188

Ciudadano:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFIRIÓ EN LAS ELECCIONES DEL 19 DE OCTUBRE DE 2022.

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo 96 de la LOSEP - Código de la Democracia.

Juan Sebastian Mera
 P. PRESIDENTE DE LA JUNTA

Juan Sebastian Mera 

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en 201... fojas útiles, anveras, reversos son iguales a sus originales

Manta, 19 de Septiembre de 2022 *Juan Sebastian Mera*

Dr. Fernando Velez Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1312644188

Nombres del ciudadano: PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 1 DE AGOSTO DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: PAREDES CARRERA JUAN FRANCISCO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MERA MIELES GILMA MONSERRATE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 230-953-20501



230-953-20501

Ing. Carlos Echeverría,

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN

130784303-5

CIUDADANÍA
 CEDENO LEON
 LIZMARINA GEOKASTA
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1974-07-06
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO MUJER
 ESTADO CIVIL CASADO
 FAMILIARIDAD FARID ENRIQUE
 RIVADENEIRA BRIONES




NOTARIA PÚBLICA
 SUPERIOR INGENIERIA
 CEDENO CORTEZ MIGUEL ANGEL
 LEON GUERRERO VOLETA FELICIDAD
 PORTOVIEJO
 2018-07-13
 2020-07-13





CERTIFICADO de VOTACION

ced

CEDENO LEON LIZMARINA
 GEOKASTA 22871217

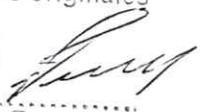
MANABI
 PORTOVIEJO
 17 DE MARZO



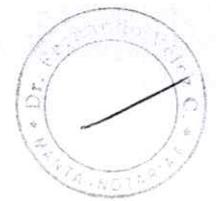
1307843035

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en ... fojas útiles, anversas, reversos son iguales a sus originales

Manta. 14 NOV 2020



Dr. Fernando Velez Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307843035

Nombres del ciudadano: CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE JULIO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 28 DE ABRIL DE 1994

Datos del Padre: CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE NOVIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 231-953-20567



231-953-20567

Ing. Carlos Echeverría.

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





Factura: 001-002-000055191



20211701038P00908



NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO

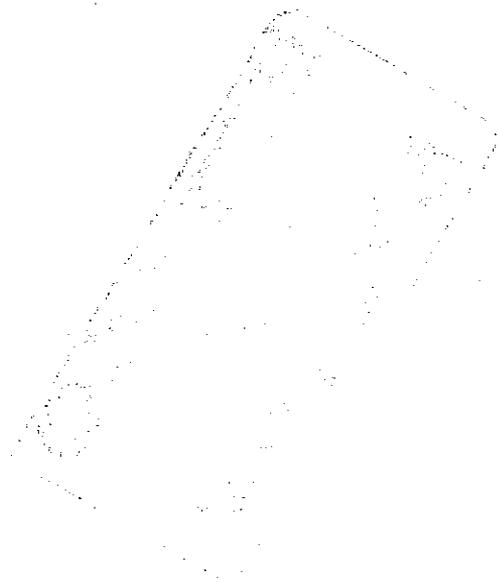
EXTRACTO

Escritura N°:		20211701038P00908					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)					
OTORGANTES							
				OTORGADO POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	MANDANTE	SANTIAGO BAYAS PAREDES
A FAVOR DE:							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDENO LEON LIZMARINA GEOKASTA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307843035	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			INAKUITO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20211701038P00908
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)
OTORGA:	NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
OBSERVACION:	

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1

2 ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908

3

4

PODER ESPECIAL

5

6

OTORGADO POR EL:

7

8 BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR
9 EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE
10 GERENTE GENERAL.

11

12

A FAVOR DE:

13

14

LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON

15

16

CUANTÍA: INDETERMINADA

17

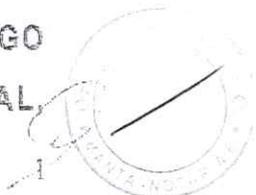
18

DI 5 COPIAS

19

20 LA

21 En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la
22 República del Ecuador, hoy día SIETE DE JULIO DE DOS MIL
23 VEINTE Y UNO, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo
24 Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,
25 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la
26 celebración de la presente escritura, BANCO PICHINCHA C.A.,
27 DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO
28 BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL,



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 conforme consta de los documentos que se adjuntan como
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra
6 domiciliado en la Avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión
7 sesenta (N45-60) y Pereira del Distrito Metropolitano de Quito,
8 provincia de Pichincha, teléfono dos nueve ocho cero nueve
9 ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y
10 contraer obligaciones, a quien (es) de conocer doy fe en virtud
11 de haberme exhibido su(s) documentos (s) de identificación
12 debidamente certificado(s) que se agrega(n) al presente
13 instrumento como habilitante(s). Advertido el compareciente
14 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura,
15 así como examinado que fue en forma aislada y separada de
16 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
17 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide
18 que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA**
19 **NOTARIA**: En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo
20 sírvase insertar una de Poder Especial, al tenor de las
21 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**
22 Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor
23 **Santiago Bayas Paredes**, en calidad de Gerente General de
24 **Banco Pichincha Compañía Anónima**, de acuerdo al
25 nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor
26 de edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es
27 Avenida Amazonas Número cuatro cinco seis cero (4560) y
28 Alfonso Pereira de la ciudad de Quito-Ecuador, con número

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 telefónico cero dos dos nueve ocho cero guión nueve ocho
2 cero (02 2 980-980). **SEGUNDA PODER ESPECIAL.**- El Banco
3 Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General,
4 señor Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del
5 Presidente del Banco y por decisión del Comité Ejecutivo,
6 confiere Poder Especial, amplio, indelegable y suficiente que
7 en derecho se requiere, a favor de **CEDEÑO LEON LIZMARINA**
8 **GEOKASTA**, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la
9 ciudad de Portoviejo, portador de la cédula de ciudadanía
10 número UNO TRES CERO SIETE OCHO CUATRO TRES CERO
11 TRES CINCO (1307843035) para que a nombre y
12 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice
13 los siguientes actos en la provincia de Manabí. **UNO.- UNO.**
14 **UNO)** Comparecer en todos los actos y suscribir cualquiera de
15 los contratos de préstamo, compraventa de cartera, de
16 arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo
17 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A.,
18 sujetándose siempre a los políticas generales de crédito y a
19 los manuales y procedimientos del Banco, previa verificación
20 de que en cada uno de estos contratos se hayan respetado los
21 distintos cupos de créditos determinados por el Banco; **UNO.**
22 **DOS)** Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o
23 cedente; **UNO. TRES)** Cancelar los contratos de arrendamiento
24 mercantil o leasing y reserva de dominio; **UNO. CUATRO)**
25 Suscribir los documentos relacionados a la venta de los bienes
26 inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las opciones de
27 compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la
28 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o

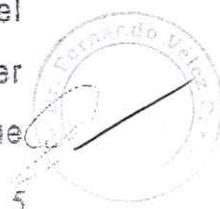
Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 leasing; UNO. CINCO) Celebrar contratos ampliatorios,
2 aclaratorios y reformatorios que sean convenientes o
3 necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los
4 contratos principales y accesorios antes mencionados; UNO.
5 SEIS) Adquirir bienes muebles o inmuebles para efectos de
6 operaciones de arrendamiento mercantil inmobiliario y
7 mobiliario. DOS.- Celebrar y suscribir: DOS. UNO) Contratos
8 de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de
9 crédito domésticas o internacionales, que hayan sido
10 autorizadas por los órganos competentes del Banco, así como
11 cualquier otro contrato mediante el cual el Banco Pichincha
12 C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin
13 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa,
14 contratos de custodia de valores, transporte de valores,
15 convenios para emisión de cheques especiales, contratos de
16 pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería, etcétera;
17 DOS. DOS) Convenios o contratos de cualquier otra clase de
18 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas
19 corrientes, apertura de líneas de crédito, reestructuración de
20 deudas, reserva de intereses así como cualquier otro convenio
21 o contrato que tenga relación con los productos o servicios y
22 negociaciones de crédito que se realicen con los clientes del
23 Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y
24 procedimientos del Banco; DOS. TRES) Contratos de
25 fideicomiso mercantil de cualquier clase, pudiendo ser, sin ser
26 limitativo, de administración, de garantía, o cualquier clase de
27 encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de fiducia
28 mercantil, así como cualquier tipo de contrato necesario para

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 la administración de este tipo de fideicomisos, encargos
2 negocios fiduciarios y también está facultado para asistir a las
3 reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado
4 que se contemple en los respectivos contratos, así como
5 suscribir los documentos requeridos en el ejercicio de sus
6 funciones dentro de estos organismos; DOS. CUATRO)
7 Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos
8 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o
9 industriales, y otras garantías que se otorguen para garantizar
10 operaciones de crédito con el Banco, para la instrumentación
11 de operaciones de compra de cartera, de arrendamiento
12 mercantil de ser legalmente posible y, en general, para
13 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato
14 bancario; DOS. CINCO) Contratos de Ampliación, aclaración o
15 reforma a cualquiera de los contratos mencionados en este
16 poder, buscando siempre la seguridad del Banco; DOS. SEIS)
17 Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial,
18 de prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas
19 a favor del Banco Pichincha C.A, siempre y cuando dichas
20 cancelaciones y liberaciones consten en los medios emitidos
21 por los organismos de crédito y de acuerdo con los niveles de
22 aprobación correspondientes; DOS. SIETE) Contratos de mutuo
23 hipotecario y demás documentación legal relacionada con
24 créditos hipotecarios que confiere el Banco, incluyendo todo
25 tipo de adendum modificadorio a las condiciones contractuales
26 de los créditos hipotecarios; DOS. OCHO) Correspondencia del
27 Banco dirigida a sus clientes así como cualquier
28 documentación relacionada con los créditos y servicios que



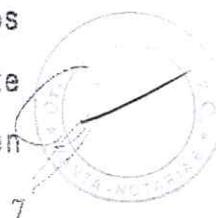
Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 otorga el Banco; DOS. NUEVE) Correspondencia dirigida a
2 entidades públicas o privadas en materias que sean
3 pertinentes a las funciones del mandatario; DOS. DIEZ) Cartas
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos
5 aprobados con garantía hipotecaria; DOS. ONCE) Suscribir
6 formularios del Servicio de Rentas internas con información
7 que requieran entregar los clientes, y que hayan solicitado al
8 Banco un servicio al respecto. TRES.-TRES. UNO) Comparecer
9 a las cesiones como cedente o cesionario, y si es del caso
10 endosar o ceder títulos valores, documentos o contratos por el
11 valor que corresponda, siempre sin responsabilidad del Banco;
12 TRES. DOS) Ceder y/o endosar hipotecas, prendas o cualquier
13 otra garantía otorgada, cedida y/o endosada, a favor del Banco
14 Pichincha C.A., en cumplimiento a negociaciones debidamente
15 realizadas que impongan al Banco la obligación de hacer tal
16 cesión y/o endoso; TRES. TRES) Endosar o ceder por valor al
17 cobro o en procuración títulos valores tales como pagarés,
18 letras de cambio y/o cualquier otro, documentos o contratos,
19 para que se realicen las gestiones de cobro aun por la vía
20 judicial; TRES. CUATRO) Cobrar y hacer efectivas garantías
21 bancarias, cartas de crédito stand by, y en general cualquier
22 documento de fianza emitidas o transferidas a la orden o a
23 favor del Banco Pichincha C.A.; TRES. CINCO) Ceder o
24 endosar a favor de los garantes o terceros, sin responsabilidad
25 del Banco, los documentos de crédito siempre que tales
26 créditos hayan sido cancelados por éstos; TRES. SEIS)
27 Aceptar cesiones y transmisiones de derechos que realicen
28 clientes a favor del Banco, en cumplimiento a acuerdos en el

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 giro del negocio del Banco; TRES. SIETE) Ceder o endosar
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de títulos
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional,
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco con
5 el financiamiento de dicha institución, así como para que
6 suscriba todo contrato necesario para instrumentar dichas
7 operaciones. CUATRO. - Podrá suscribir a nombre del Banco
8 Pichincha C.A. actas de finiquito, solicitudes y acciones de
9 visto bueno y cualquier otro documento necesario para dar por
10 terminada la relación laboral con los trabajadores del Banco
11 Pichincha C.A., en su respectiva jurisdicción. TERCERA.-
12 RESPONSABILIDAD.- El apoderado especial tendrá todas las
13 facultades para realizar los actos enunciados, debiendo
14 ceñirse en todos los actos a las disposiciones legales,
15 estatutarias y reglamentarias del Banco Pichincha C.A., sus
16 políticas internas y las decisiones de los órganos competentes
17 del Banco. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de
18 la Gerencia General, a quien tendrá que informar el ejercicio
19 del presente mandato. CUARTA.-PLAZO.- El plazo de vigencia
20 del presente mandato es indefinido a contarse desde esta
21 fecha sin perjuicio de lo cual el Banco Pichincha Compañía
22 Anónima podrá revocar este poder. Este poder no deberá ser
23 considerado insuficiente para los fines indicados. QUINTA.-
24 RATIFICACIÓN.- El Gerente General del Banco Pichincha C.A.
25 confiere el presente poder para que el Mandatario continúe el
26 mandato que recibió del anterior Gerente General, en los
27 términos de este documento. Con tal antecedente, el Gerente
28 General ratifica ahora, expresamente, los actos y contratos en



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 los que haya actuado el Mandatario al amparo del poder
2 anterior, durante el período de transición en que el Gerente
3 General anterior fue legalmente reemplazado. SEXTA.-
4 Expresamente se deja constancia que el otorgamiento de este
5 poder especial no modifica o altera otros poderes especiales
6 conferidos, ni tampoco limita el derecho de nombrar otros
7 apoderados especiales en cualquier momento. El apoderado
8 está obligado a cumplir el presente mandato con estricta
9 sujeción a las instrucciones y políticas del Banco; ejercerá el
10 mandato mientras sea funcionario del Banco Pichincha C.A. o
11 hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero.
12 SÉPTIMA.- CUANTÍA. - la cuantía por su naturaleza es
13 indeterminada. Señora Notaria, sírvase añadir todas las
14 cláusulas de estilo necesarias para la completa validez del
15 presente instrumento y copia certificada de la protocolización
16 del nombramiento del Gerente General del Banco, como
17 documento habilitante. Hasta aquí, la minuta que queda
18 elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada
19 por la Doctora Margarita Rosales, con matrícula profesional
20 número seis dos cinco dos del Colegio de Abogados de
21 Pichincha (6252 C.A.P.).- El compareciente autoriza
22 expresamente la consulta en línea y verificación de sus
23 respectivos datos en el Sistema Nacional de Consulta
24 Ciudadana de la Dirección General de Registro Civil,
25 Identificación y Cedulación.- Para la celebración y
26 otorgamiento de la presente escritura se observaron los
27 preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por
28 mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifican en la aceptación

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando
2 incorporada en el protocolo de esta Notaría la presente escritura, de
3 todo lo cual doy fe.-

4

5

6

7 f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8 C.C.

C.V.

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

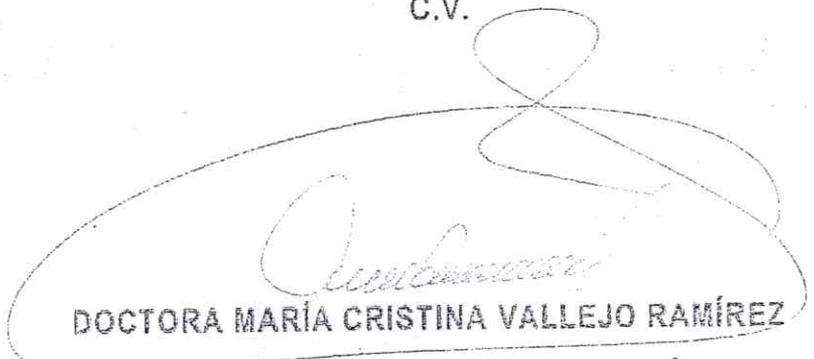
24

25

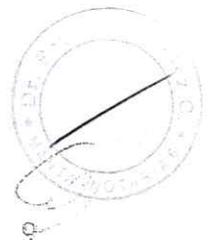
26

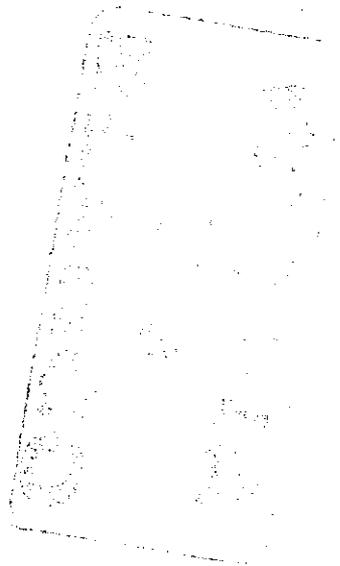
27

28


DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

ESPACIO
EN
BLANCO







REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705254561

Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ERAZO ZONNIA CATALINA

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: BAYAS MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

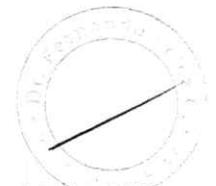
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



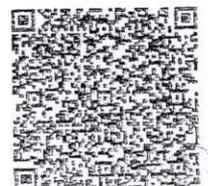
N° de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y VOTACIÓN

N. 170525456-1

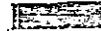


CIUDADANÍA:
MULATOS Y NEGROS
NOMBRES:
BAYAS PAREDES
SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO:
FINCHIZA
CUIDO
GONZALEZ, MANUEL
FECHA DE EMISIÓN:
15/04/2021
MODALIDAD EMISIÓN:
SIN ROL
SEVNO CIVIL CASADO
DIRECCIÓN CATALUÑA
BRASO

1001 47 10 055 05 189

DIRECCIÓN:
SUPERIOR
EMPLEADO
APellidos y Nombres del Pape:
BAYAS ROQUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE:
LUCIO BENITEZ ROSA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN:
QUITO
2017-11-07
FECHA DE EXPIRACIÓN:
2027-11-07

170525456-1



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: FINCHIZA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: CURSAYA
SEXO: M
JUNTA No. 0005 MASCULINO



BAYAS PAREDES SANTIAGO

CIUDADANO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
QUIRÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

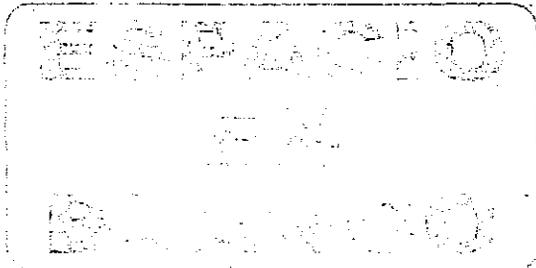
[Signature]
PRESIDENTE DE LA JRV

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 13
Numeral 5 de la Ley Orgánica, doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n) es igual al (los)
documentos exhibidos en original(es) ante mí.
En (fechas).

Quito, a 07 JUL 2021

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561
Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

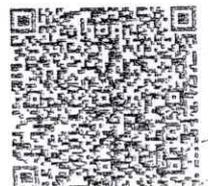
Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO

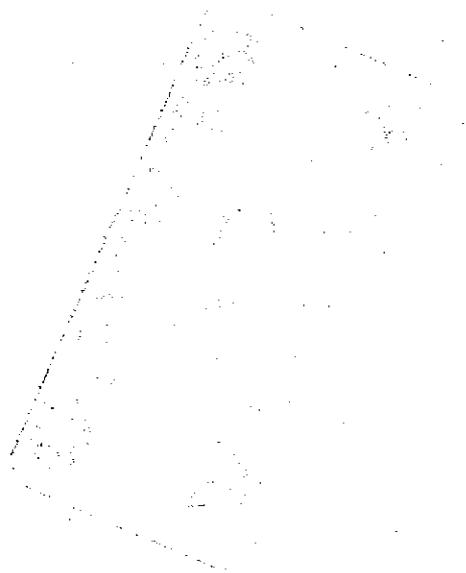


N° de certificado: 217-439-40357



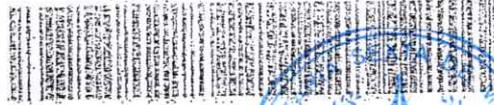
217-439-40357







Factura: 002-002-000105881



20211701035P00798



PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (1531)

OTORGA: NOTARÍA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

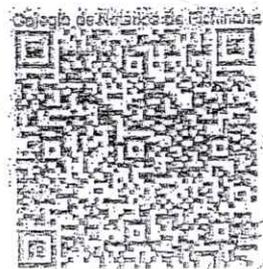
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:		DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	Nº IDENTIFICACION:
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL:	TIPO INTERVINIENTE:	RUC:	
BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR SANTIAGO SAYAS PAREDES		1700010337002

OBSERVACIONES:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA CA, JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO. (DE 2 COPIAS)
----------------	--

[Handwritten Signature]
 NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA
 NOTARÍA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

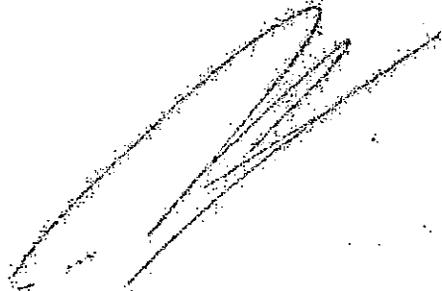


Quito, 23 de abril del 2021

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,


Ab. Gabriela Ycaza Resantes
Matricula No. 10.263 CA Guayas





FRAMITE NÚMERO: 21423



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO:

NÚMERO DE REPERTORIO:	62523
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	22/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7284
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN:	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO (Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

REF. COD. EST.- RM.- 4053 DEL 13/07/2019.- NOTARÍA TERCERA / QUITO / 05/05/2019.-

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: QUITO, A 22 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103



Quito D.M., 06 de abril de 2021.

Señor
Santiago Bayas Paredes
Presente. -

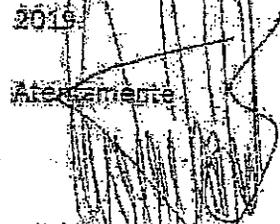
De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el martes 15 de marzo del 2021, tuvo el acierto de reelegir a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral E, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud, usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906. Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Asotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de Eva. Clase, Tomo 37. Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A.", escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006. Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. SB-DT-2019-547 de 14 de junio del 2019) inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

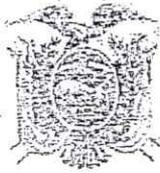
Atentamente


Antonio Acosta Espinosa
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo. - Quito, 06 de abril de 2021.


Santiago Bayas Paredes
C.I. 170525456-1





DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



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

ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P03798

Se protocolizó, ante mí, y en fe de ello, conhero esta
SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN
DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL
BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR
SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN
QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y
tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe.

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigesimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

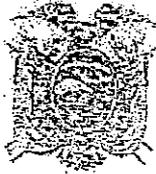
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES FIEL
COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA de la(s) documento(s)
que antecede(n) En () foja(s) exhibida(s) ante mí.

Quito, a 07 JUL. 2021.

DRA. MARIA CRISTINA VALLEJO R.
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaria 38





DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

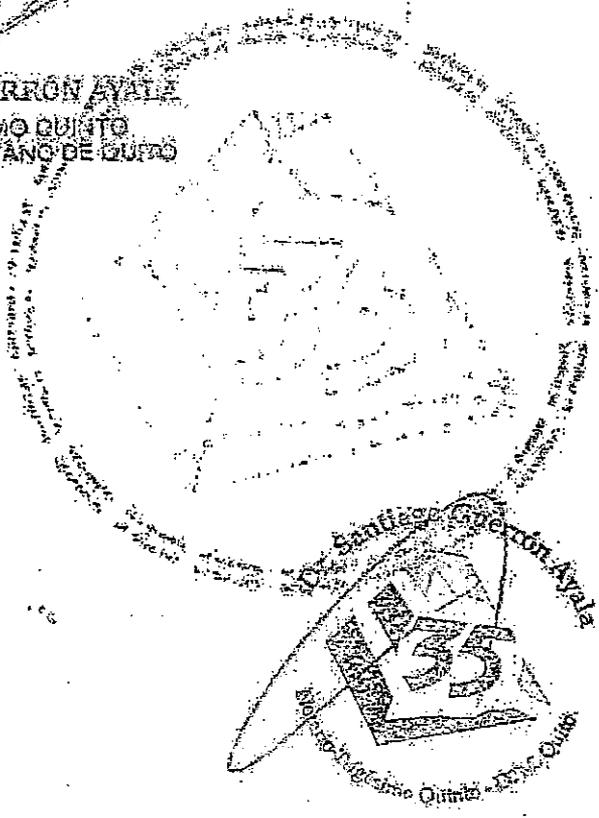
PROZ/2021-17-01-035-ED0798
 QUITO, ECUADOR

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

ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-ED0798

PROTOCOLIZACIÓN: A petición de la Abogada Gabriela Yorza Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo; el NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO FICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO, que antecede: - Quito a veinte y tres de abril de dos mil veinte y uno. Day le. -

DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



[Handwritten signature]



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PICHINCHA CA.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: SAYAS PAREDES SANTIAGO
CONTADOR: CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AGUSTO

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 01/02/1917 **FEC. CONSTITUCION:** 01/02/1917
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1981 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 08/06/2018

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60
 Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia ubicación: FRENTE AL
 MUNICIPIO ZONÁ NORTE Telefono Trabajo: 022981132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado Postal: 261
 QUITO Email: echisaguano@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia e colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gov.ec.
 Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales e costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en **empresas controladas (EOPC)** del **Régimen Simplificado (RUSE)** y sus declaraciones de IVA deben ser presentadas de manera mensual.
 Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no haya aumentado el nivel de actividad económica o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% no excedan de tolerancia del 100% del IVA.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SRI
AGENCIA SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
 Firma del Contribuyente
ATENCION TRANSACCIONAL

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMVCO10414 **Lugar de emisión:** QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE **Fecha y hora:** 08/06/2018 14:16:32



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



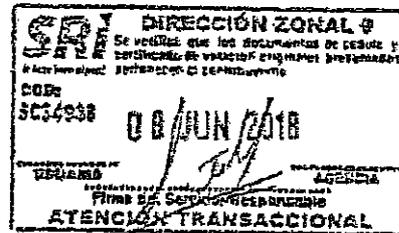
NUMERO RUC: 1790010937001
 RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 394	ABIERTOS:	270
JURISDICCION:	1 ZONA 91 PICHINCHA	CERRADOS:	124

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
 Numeral 5 de la Ley Notarial, así como la (s)
 COPIA(S) que antecede(n), de igual al (los)
 documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
 En _____ hoja(s).

Quito, a 07 JUL 2021

DR. L. MARIA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
 NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se
 deriva (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Lugar de emisión: KIVC010414

Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE fecha y hora: 08/06/2021 14:18:22



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSALACION

N. 130784303-5

CIUDAD: MANA
CALLE: CALLE 12 DE FEBRERO
CALLE DE LA UNIDAD
CALLE DE LA LIBERTAD
CALLE DE LA CONSTITUCION
CALLE DE LA JUSTICIA
CALLE DE LA VERDAD
CALLE DE LA FIDELIDAD
CALLE DE LA HONRABILIDAD
CALLE DE LA DIGNIDAD
CALLE DE LA RESPECTABILIDAD
CALLE DE LA ESTIMACION
CALLE DE LA REVERENCIA
CALLE DE LA VENERACION
CALLE DE LA ADORACION
CALLE DE LA CULTO
CALLE DE LA REVERENCIA
CALLE DE LA VENERACION
CALLE DE LA ADORACION
CALLE DE LA CULTO

INSTRUCCION SUPERIOR: INGENIERIA
APellidos y nombre del padre: CEDENO CORTEZ ANIBAL ADE
APellidos y nombre de la madre: LEON GUERRERO VIOLETA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: PORTO VELOZ, 2018-07-13
FECHA DE EMISION: 2020-07-13

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
En _____ foja(s).
Quito, a 07 JUL. 2021

[Firma]
DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO
EN
BLANCO



Dra. María Cristina Vallejo R.

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de la PODER ESPECIAL, OTORGADO POR EL: BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, A FAVOR DE: LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON.-Firmada y sellada en Quito, a SIETE de JULIO de dos mil veinte y uno. -

DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

K.M.



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....-13-.....fojas útiles

Manta, 7 de Julio 2021

Fernando Vélez Cabezas
.....
Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

Ficha Registral-Bien Inmueble

84321



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23031941
Certifico hasta el día 2023-10-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1215201039
Fecha de Apertura: lunes, 11 septiembre 2023
Información Municipal:
Dirección del Bien: Vía Manta - San Mateo VIVIENDA 39

Tipo de Predio: VIVIENDA
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

CASA 39.- que forma parte del "CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA" que se encuentra ubicado en la vía Manta-San Mateo a lado de la Urbanización Ciudad del Sol de la parroquia y cantón Manta.

Consta de planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Bodega y Alacena y un Patio destinado para Estacionamiento, Jardinería y áreas para Servicios y la planta alta contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Hall; siendo las medidas y linderos las siguientes:

PLANTA BAJA 51,00m²

Por arriba: lindera con la planta alta de la misma casa en 51,00m²

Por abajo: lindera con terreno del conjunto habitacional en 51,00m²

Por el Norte: lindera con Patio de la misma casa en 6,00m.

Por el Sur: lindera con Patio de la misma casa en 6,00m.

Por el Este: lindera con Patio de la misma casa en 8,50m.

Por el Oeste: lindera con Patio de la misma casa en 8,50m

Área: 51,00m².

PLANTA ALTA 55,50m²

Por arriba: lindera con losa cubierta de la misma casa en 55,50m²

Por abajo: lindera con planta baja de la misma casa en 55,50m²

Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,95m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 6,00m.

Por el Este: lindera con vacío hacia patio de la misma casa en 9,65m.

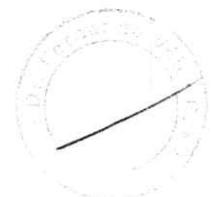
Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 8,50m.

Área: 55,50m².

PATIO 152,82m²

Por arriba: lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma casa en 152,82m²

Por abajo: lindera con terreno conjunto habitacional en 152,82m²



Por el Norte: lindera con área comunal del conjunto habitacional (calle interna), partiendo desde el Este hacia el Noroeste en línea curva en 3,75m. desde este punto gira hacia el Oeste en 8,60m.

Por el Sur: lindera con Casas 42 y 43 Patios en 11,70m.

Por el Este: lindera con Casa 40 Patio en 16,95m.

Por el Oeste: lindera con Casa 38 Patio en 18,40m.

Área: 152,82m².

Las medidas expresadas son las perimetrales, puesto que por su geometría no se las puede describir de otra manera, en el área descrita consta descontada el área de la planta baja.

CALCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS: VIVIENDA 39:

PLANTA BAJA: Área Neta: 51,00 m²; Alícuota: 0,0029 %; Área de terreno: 61,89 m²; Área Común: 27,78 m²; Área Total: 78,78 m².

PLANTA ALTA: Área Neta: 55,50 m²; Alícuota: 0,0032%; Área de terreno: 67,35 m²; Área Común: 30,23 m²; Área Total: 85,73 m².

PATIO: Área Neta: 152,82 m²; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 185,45 m²; Área Común: 83,23 m²; Área Total: 236,05 m².

TOTAL VIVIENDA 39.- Área Neta: 259,32m²; Alícuota: 0,0148 %; Área de terreno: 314,68 m²; Área Común: 141,23 m²; Área Total: 400,55 m².

SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	2524 viernes, 18 diciembre 1992	1883	1884
COMPRA VENTA	RECTIFICACIÓN DE COMPRAVENTA	43 viernes, 08 enero 1993	31	32
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1711 viernes, 24 noviembre 1995	1128	1129
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL	7 martes, 27 julio 1999	379	391
COMPRA VENTA	CESIÓN DE DERECHOS	3246 viernes, 20 noviembre 2009	53136	53183
COMPRA VENTA	RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS	3153 jueves, 22 septiembre 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4274 miércoles, 14 diciembre 2022	0	0
FIDEICOMISO	CONSTITUCION DE FIDEICOMISO	6 jueves, 09 marzo 2023	0	0
RESOLUCION	RESOLUCION	24 jueves, 29 junio 2023	0	0
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	34 lunes, 11 septiembre 2023	0	0
PLANOS	PROTOCOLIZACION PLANOS	33 lunes, 11 septiembre 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 11] COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES

Inscrito el: viernes, 18 diciembre 1992

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 diciembre 1992

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compañía Conmanabí S.A, representada por el Sr. Mario Coello Izquierdo, en calidad de Gerente. Los Derechos y acciones de terreno ubicado en el barrio Abdón Calderón, que mide: POR EL FRENTE, setenta metros y lindera con camino que conduce a la laguna de oxidación y POR

Número de inscripción : 2524

Folio inicial: 1883

Número de Repertorio: 5039

Folio Final : 1884





ATRÁS, con la misma extensión de setenta metros, y lindera con terrenos del vendedor. POR UN COSTADO con trescientos treinta metros y lindera con el vendedor. POR EL OTRO COSTADO con los mismos trescientos treinta metros y lindera con propiedad de la Compañía Conmanabi S.A.. Terreno que tiene una superficie de VEINTITRÉS MIL CIEN METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	PICO BARCIA JORGE ANTIDIO	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 11] RECTIFICACIÓN DE COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 08 enero 1993

Número de Inscripción : 43

Folio Inicial: 31

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 74

Folio Final : 32

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 diciembre 1992

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Rectifican la escritura inscrita 18 de Diciembre de 1992, en el sentido que compran los derechos y acciones de un terreno ubicado en el Barrio Abdon Calderon, cuando en realidad la compraventa es como cuerpo cierto, en lo demas la escritura de compraventa continua sin alteracion .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
RECTIFICADOR	PICO BARCIA JORGE ANTIDIO	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 24 noviembre 1995

Número de Inscripción : 1711

Folio Inicial: 1128

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3859

Folio Final : 1129

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 noviembre 1995

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un inmueble ubicado en el Barrio Abdon Calderon del canton Manta. que tiene una superficie total de veintitres mil cien metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA MICRON S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[4 / 11] FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: martes, 27 julio 1999

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 379

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1956

Folio Final : 391

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 junio 1999

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un inmueble ubicado en el barrio Abdon Calderon. que tiene una superficie total de Veintitres mil cien metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	PREVISORA INTERNACIONAL BANK LTD.	NO DEFINIDO	MANTA



FIDECOMITENTE-ADHERENTE	COMPANIA MICRON S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (R.E.IT)	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPANIA PREVIBIENES , BIENES RAICES PREVISORA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 11] CESIÓN DE DERECHOS

Inscrito el: viernes, 20 noviembre 2009

Número de Inscripción : 3246

Folio Inicial: 53136

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6616

Folio Final : 53183

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGÉSIMA NOVENA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 septiembre 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Cesión de Derechos Fiduciarios que efectua el Fideicomiso FIB-Depositantes, debidamente representado por su Fiduciaria La Compañía Administradora de Fondos Prevfondos S. A. La cual a su vez comparece a través de su Gerente General y como tal representante legal, Roberto Enrique Aviles Zúñiga, La Compañía Hírerjos S.A. legalmente representada por su Gerente General Sra. Roxana Coello Moreira. También comparece el Fideicomiso R.E.I.T. Real Estate Investment Trust, debidamente representado por su Fiduciaria Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, representada por su Gerente General y como Tal Representante legal Ing. Marco Arturo Karolys Códovez. Restitución de bien inmueble que celebran el Fideicomiso R.E.I.T Real Estate Investment Trust, y la Compañía Hírerjos S.A. (Beneficiaria). Con fecha Noviembre 21 del 2.011, se encuentra Oficio Recibido enviado por El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Mantón Manta. No. 1554-SM-SMC, de fecha Noviembre 18 del 2.011. En cumplimiento a lo que establece el Art. 365 del COOTAD, notifico con el original de la Resolución No. 001-ALC-M-JEB-2011, que en sus partes pertinentes cita: De Los 892, 31 que comprende la ruta (diseño) del colector determinado en el Plan Maestro Hidrosanitario de Manta, según plano georeferenciado de coordenadas, imponer Servidumbre Real, a las siguientes propiedades. Compañía Proinhabi con Clave Catastral No. 1310101000. Sr. Jorge Pico Barcia con Clave Catastral No. 1310104000, Compañía Hírerjos con Clave Catastral No. 1215201000 y el Lote AR-A de la Urbanización Ciudad del Sol, con Clave Catastral No. 1290321000.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CEDENTE	FIDEICOMISO FIB-DEPOSITANTES	NO DEFINIDO	MANTA
CESIONARIO	COMPANIA HIRERJOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 11] RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS

Inscrito el: jueves, 22 septiembre 2022

Número de Inscripción : 3153

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7096

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 septiembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y LINDEROS. Mediante autorización Nro. 00070-01092022; de fecha 01 de septiembre del 2022; la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos AUTORIZA a la CIA. HIRERJOS S.A., para que celebre escritura de RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y LINDEROS, de un lote de terreno ubicado en el barrio Abdón Calderón, de la parroquia Manta, cantón Manta, con Ficha Registral Bien Inmueble Nro. 12398 y clave catastral Nro. 1-21-52-01-000. MEDIDAS Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA: Cesión de derechos celebrada en la Notaría Vigésima Novena de Guayaquil, el 09 de septiembre del 2009; e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el 20 de noviembre del 2009. POR EL FRENTE, lindera con camino que conduce a la laguna de Oxidación con setenta metros. POR ATRÁS, lindera con terreno de Jorge Pico Barcia, con setenta metros. POR UN COSTADO, lindera con más terrenos del Ab. Jorge Pico Barcia, con trescientos treinta metros. POR EL OTRO COSTADO, lindera con propiedad de los vendedores con trescientos treinta metros. Área total 2.3100,00 m2. Una vez revisado el levantamiento planímetro y corroborado en el plano cartográfico del cantón Manta, según las coordenadas SE DETERMINA QUE LAS MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE DETALLADO EN LÍNEAS ANTERIORES SON LAS SIGUIENTES: IZQUIERDO: 105.37 m – Partiendo desde el frente hacia la parte de atrás siguiendo su trazado con calle pública, desde este punto gira levemente hacia la derecha con 19.07 m siguiendo su trazado con calle pública, desde este punto gira hacia atrás con 33.99m + 19.01m 153.99m siguiendo su trazado con calle pública. DERECHO: 321.46m – Lindera con propiedad particular, desde este punto gira levemente hacia la izquierda con 9.17m siguiendo su trazado con propiedad particular. ATRÁS: 58.11m – Lindera con propiedad particular. FRENTE: 69.77m Lindera con la vía Manta-San Mateo. Área total 21.299,64 m2. En los demás la escritura Pública de compraventa mencionada en la cláusula de antecedentes, no varía en ninguna de sus partes. La ciudadana Roxana Karina Coello Moreira, comparece en calidad de representante legal de la compañía HIRERJOS S.A.

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





Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO RECTIFICANTE	HIRERJOS S.A.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 14 diciembre 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 diciembre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Lote de terreno ubicado en el barrio Abdón Calderón, de la parroquia Manta, cantón Manta. Área total 21.299,64 m2. Comparece el señor Pablo David Andrade Coello en calidad de Gerente General de la CONSTRUCTORA KALAM AC PROJECT MANAGEMENT OFFICE & CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA LTDA.

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

Número de Inscripción : 4274

Número de Repertorio: 9462

Folio Inicial: 0

Folio Final : 0

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CONSTRUCTORA KALAM AC PROJECT MANAGEMENT OFFICE & CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA LTDA		MANTA
VENDEDOR	HIRERJOS S.A.		MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[8 / 11] CONSTITUCION DE FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 09 marzo 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO SEXTO

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 03 febrero 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO: Constitución de patrimonio autónomo, denominación, designación de fiduciario y posibilidad de contar con constituyentes adherentes.- con los antecedentes expuestos, se constituye el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA" mismo que contara con su propio patrimonio autónomo y balance, distinto de los patrimonios individuales de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS, y del FIDUCIARIO, así como de otros fideicomisos mercantiles que el FIDUCIARIO administre.- Se designa como administrador fiduciario del presente FIDEICOMISO MERCANTIL, a la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso.- El presente contrato de FIDEICOMISO prevé la posibilidad de contar con Constituyentes Adherentes quienes se adherirán y aportaran bienes al patrimonio autónomo.

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

Número de Inscripción : 6

Número de Repertorio: 1354

Folio Inicial: 0

Folio Final : 0

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTITUYENTE	CONSTRUCTORA KALAM AC PROJECT MANAGEMENT OFFICE & CONSTRUCTION KALAM ACPMO CIA LTDA		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA		MANTA
FIDUCIARIO	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	COMPAÑIA	MANTA

Registro de : RESOLUCION

[9 / 11] RESOLUCION

Inscrito el: jueves, 29 junio 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 junio 2023

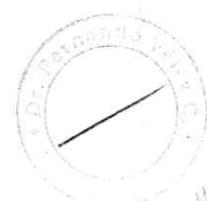
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 24

Número de Repertorio: 3920

Folio Inicial: 0

Folio Final : 0



a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN. Memorando Nro. MTA-DSCC-MEM-270620231652. Manta, 27 de junio del 2023. Resolución Ejecutiva Nro. MTA-2023-ALC-073. RESUELVE: "Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla', perteneciente a 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón -vía a San Mateo- de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a 21.299,64 metros cuadrados (m2); área neta vendible construida -viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas- de 8.588,61 metros cuadrados (m2); área neta vendible no construida -patios, y parqueos- de 8.963,75 metros cuadrados; (m2) área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m2); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m2). Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los Informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo."

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA		MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[10 / 11] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: Lunes, 11 septiembre 2023

Número de Inscripción : 34

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5607

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 agosto 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "Conjunto Habitacional Nahla" Y REGLAMENTO INTERNO: RESOLUCIÓN EJECUTIVA Nro. MTA-2023-ALC-073 RESUELVE: "Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla', perteneciente a 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón -vía a San Mateo- de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a 21.299,64 metros cuadrados (m2); área neta vendible construida -viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas- de 8.588,61 metros cuadrados (m2); área neta vendible no construida -patios, y parqueos- de 8.963,75 metros cuadrados; (m2) área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m2); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m2). El CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA se compone de 59 casas de dos plantas, 1 casa de una sola planta y un edificio de tres plantas que posee 29 departamentos individuales. AREAS GENERALES: Área Total de terreno: 21.299,64m2. Total de construcción: 27.111,93m2. Total de Área Común: 9.559,57m2 Área Neta Vendible: Construida (viviendas, departamentos, parqueos y bodegas) 8.588,61m2 No Construida (patios y parqueos) 8.963,75m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONJUNTO HABITACIONAL	CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA		MANTA
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA		MANTA

Registro de : PLANOS

[11 / 11] PROTOCOLIZACIÓN PLANOS

Inscrito el: Lunes, 11 septiembre 2023

Número de Inscripción : 33

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5608

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 agosto 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS DEL "Conjunto Habitacional Nahla" (PROPIEDAD HORIZONTAL): RESOLUCIÓN EJECUTIVA Nro. MTA-2023-ALC-073 RESUELVE: "Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla', perteneciente a 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un



terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón –vía a San Mateo– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a 21.299,64 metros cuadrados (m2); área neta vendible construida –viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas– de 8.588,61 metros cuadrados (m2); área neta vendible no construida –patios, y parqueos– de 8.963,75 metros cuadrados; (m2) área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m2); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m2). El CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA se compone de 59 casas de dos plantas, 1 casa de una sola planta y un edificio de tres plantas que posee 29 departamentos individuales.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONJUNTO HABITACIONAL PROPIETARIO	CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA		MANTA MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	6
FIDEICOMISO	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
RESOLUCION	1
Total Inscripciones >>	11

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

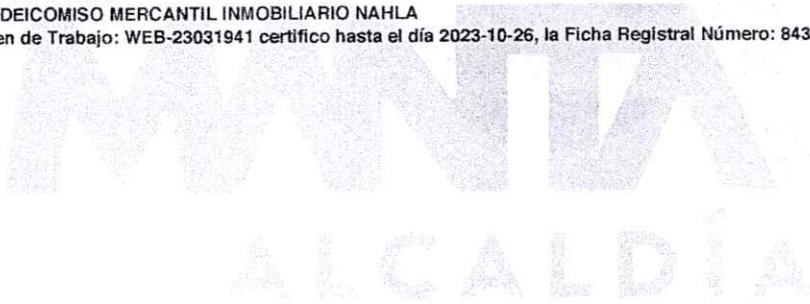
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2023-10-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23031941 certifico hasta el día 2023-10-26, la Ficha Registral Número: 84321.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

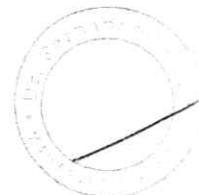
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

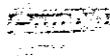
Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 2 3 1 6 0 8 G H D H 3 F





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 102023-101883

N° ELECTRÓNICO : 229353

Fecha: 2023-10-08

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-21-52-01-039

Ubicado en: CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA VIVIENDA 39 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / VIA MANTA SAN MATEO PARROQUIA MANTA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 259.32 m²

Área Comunal: 141.24 m²

Área Terreno: 314.69 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1793204211001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 23,601.75

CONSTRUCCIÓN: 66,394.89

AVALÚO TOTAL: 89,996.64

SON: OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 64/100

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

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



11027819OK0JKA

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-11-14 14:51:36

N° 112023-104498

Manta, martes 14 noviembre 2023



CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-21-52-01-039 perteneciente a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA . con C.C. 1793204211001 ubicada en CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA VIVIENDA 39 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / VIA MANTA SAN MATEO PARROQUIA MANTA BARRIO ABDON CALDERON PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$89,996.64 OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 64/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$96,900.00 NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1105403MKKQRP5

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° 102023-101937

Manta, martes 10 octubre 2023

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
HIPOTECA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-21-52-01-039 perteneciente a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA . con C.C. 1793204211001 ubicada en CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA VIVIENDA 39 (PLANTA BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / VIA MANTA SAN MATEO PARROQUIA MANTA BARRIO ABDON CALDERON PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$89,996.64 OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 64/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1102835X5JXDRK

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





N° 112023-104474

Manta, martes 14 noviembre 2023

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA** con cédula de ciudadanía No. **1793204211001**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 14 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1105379LMUI8MG

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/194358
DE ALCABALAS**

Fecha: 14/11/2023

Por: 872.10

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 14/11/2023

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA

Identificación: 1793204211001

Teléfono: 0985462626

Correo: fideicomisonahla@gmail.com

Adquiriente-Comprador: PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN

Identificación: 1312644188

Teléfono:

Correo:

Detalle:

VE-431566



PREDIO: Fecha adquisición: 14/12/2022

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-21-

52-01-

039

89,996.64 314.69

CONJUNTOHABITACIONALNAHLAVIVIENDA39PLANTABAJAPLANTAALTAPATIOVIAMANTASANMATEOPARROQUIAMANTA

Precio de Venta

96.900.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	969.00	387.60	0.00	581.40
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	290.70	0.00	0.00	290.70
Total=>		1,259.70	387.60	0.00	872.10

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			387.60
Total=>				387.60





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2023/194359
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 14/11/2023

Por: 191.54

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 14/11/2023

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: Ruc 1793204211001

Teléfono: 0985462626

Correo: fideicomisonahla@gmail.com

Dirección: AV NACIONES UNIDAS AV AMAZONA y SD

Detalle:

Base Imponible: 93267.69

VE-531566



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA

Identificación: 1793204211001

Teléfono: 0985462626

Correo: fideicomisonahla@gmail.com

Adquiriente-Comprador: PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN

Identificación: 1312644188

Teléfono:

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 14/12/2022

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
1-21-52-01-039	89,996.64	314.69	CONJUNTOHABITACIONALNAHLAVIVIENDA39PLANTABAJAPLANTAALTAPATIOVIAMANTASANMATEOPARROQUIAMANTA

Precio de Venta

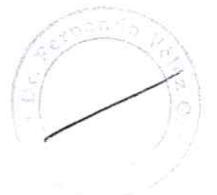
96,900.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	191.54	0.00	0.00	191.54
Total=>		191.54	0.00	0.00	191.54

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	96,900.00
PRECIO DE ADQUISICION	3,632.31
DIFERENCIA BRUTA	93,267.69
MEJORAS	73,298.25
UTILIDAD BRUTA	19,969.44
AÑOS TRANSCURRIDOS	915.27
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	19,054.17
IMP. CAUSADO	190.54
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	191.54



COMPROBANTE DE PAGO

N° 704934

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-21-52-01-000	21299.64	\$ 361083.64

2023-10-25 18:58:48		
Dirección	Año	Control
VIA MANTA SAN MATED PARROQUIA MANTA	2023	650724
		N° Título
		704934

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA	.1793204211001

Fecha de pago: 2023-08-01 13:24:30 - MORALES ALAVA MARIA GABRIELA
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar	
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	147.51	14.75		162.26
INTERES POR MORA	0.00	0.00		0.00
MEJORAS 2012	9.16	0.00		9.16
MEJORAS 2013	51.72	0.00		51.72
MEJORAS 2014	54.18	0.00		54.18
MEJORAS 2015	15.93	0.00		15.93
MEJORAS 2016	3.06	0.00		3.06
MEJORAS 2017	57.59	0.00		57.59
MEJORAS 2018	78.75	0.00		78.75
MEJORAS 2019	6.15	0.00		6.15
MEJORAS 2020	90.96	0.00		90.96
MEJORAS 2021	30.27	0.00		30.27
MEJORAS 2022	53.94	0.00		53.94
TASA DE SEGURIDAD	110.63	0.00		110.63
TOTAL A PAGAR				\$ 724.60
VALOR PAGADO				\$ 724.6
SALDO				\$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT1055630256072

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web
<https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° IPRUS-02274-11102023

Manta, 11 de Octubre del 2023

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN URBANA Y USO DE SUELO

DATOS DEL PROPIETARIO

CÉDULA / RUC
1793204211001

NOMBRES/RAZÓN SOCIAL
FDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA-

PORCENTAJE
100 %



DATOS DEL PREDIO

ESQUEMA GRÁFICA DEL PREDIO

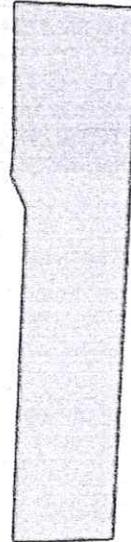
C. CATASTRAL 1-21-52-01-039
PARROQUIA MANTA
BARRIO

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

-80.751112
-0.962901

DIRECCIÓN CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA
VIVIENDA 39 (PLANTA
BAJA+PLANTA ALTA+PATIO) / VIA
MANTA SAN MATEO PARROQUIA
MANTA

ÁREA CATASTRAL 314.69 m²

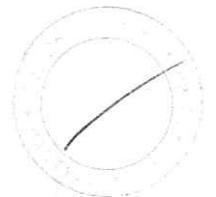


DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE

# Cuenta	Categoría	Cédula	Cliente
----------	-----------	--------	---------

LINDEROS DEL PREDIO (DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN SOLVENCIA)

FICHA REGISTRAL	84321
ÁREA (REGISTRO PREDIAL)	0.00000000
LINDEROS REGISTRALES	



"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVLR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:31 de 12

VIVIENDA 39.- que forma parte del "CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA" que se encuentra ubicado en la vía Manta-San Mateo a lado de la Urbanización Ciudad del Sol de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja que posee Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Escalera, Bodega y Alacena y un Patio destinado para Estacionamiento, Jardinería y áreas para Servicios y la planta alta contiene 3 Dormitorios, 3 Baños y Hall; siendo las medidas y linderos las siguientes: PLANTA BAJA 51,00m² Por arriba: lindera con la planta alta de la misma casa en 51,00m² Por abajo: lindera con terreno del conjunto habitacional en 51,00m² Por el Norte: lindera con Patio de la misma casa en 6,00m. Por el Sur: lindera con Patio de la misma casa en 6,00m. Por el Este: lindera con Patio de la misma casa en 8,50m. Por el Oeste: lindera con Patio de la misma casa en 8,50m Área: 51,00m². PLANTA ALTA 55,50m² Por arriba: lindera con losa cubierta de la misma casa en 55,50m² Por abajo: lindera con planta baja de la misma casa en 55,50m² Por el Norte: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,15m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,95m. Por el Sur: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 6,00m. Por el Este: lindera con vacío hacia patio de la misma casa en 9,65m. Por el Oeste: lindera con vacío hacia Patio de la misma casa en 8,50m. Área: 55,50m². PATIO 152,82m² Por arriba: lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma casa en 152,82m² Por abajo: lindera con terreno conjunto habitacional en 152,82m² Por el Norte: lindera con área comunal del conjunto habitacional (calle interna), partiendo desde el Este hacia el Noroeste en línea curva en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,60m. Por el Sur: lindera con Casas 42 y 43 Patios en 11,70m. Por el Este: lindera con Casa 40 Patio en 16,95m. Por el Oeste: lindera con Casa 38 Patio en 18,40m. Área: 152,82m². Las medidas expresadas son las perimetrales, puesto que por su geometría no se las puede describir de otra manera, en el área descrita consta descortada el área de la planta baja. CALCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS: VIVIENDA 39: PLANTA BAJA: Área Neta: 51,00 m²; Alícuota: 0,0029 %; Área de terreno: 61,89 m²; Área Común: 27,78 m²; Área Total: 78,78 m². PLANTA ALTA: Área Neta: 55,50 m²; Alícuota: 0,0032%; Área de terreno: 67,35 m²; Área Común: 30,23 m²; Área Total: 85,73 m². PATIO: Área Neta: 152,82 m²; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 185,45 m²; Área Común: 83,23 m²; Área Total: 236,05 m². TOTAL VIVIENDA 39.- Área Neta: 259,32 m²; Alícuota: 0,0148 %; Área de terreno: 314,68 m²; Área Común: 141,23 m²; Área Total: 400,55 m².

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalcidudano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:32 de 12

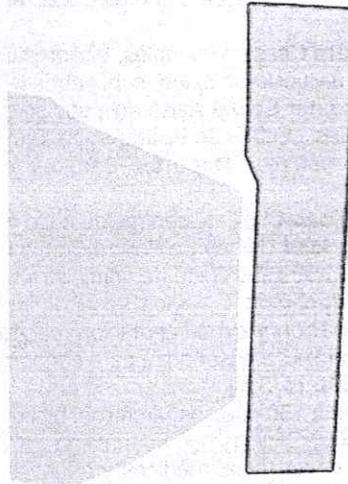


REGULACIÓN DE USO DEL PREDIO

CLASIFICACIÓN Urbano
SUB CLASIFICACIÓN No Consolidado
TRATAMIENTO DESARROLLO
USO DE SUELO GENERAL Residencial
USOS DE SUELO ESPECÍFICO Residencial 2

Predio
Urbano Consolidado
Urbano No Consolidado

GRÁFICO



OCUPACIÓN DEL LOTE

APROVECHAMIENTO
FORMA OCUPACIÓN:
LOTE MÍNIMO (m²):
FRENTE MÍNIMO (m):

P-HORIZONTAL
REGLAMENTO

EDIFICABILIDAD BÁSICA

NÚMERO DE PISOS
ALTURA (m):
COS (%):
CUS (%):

60

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

NÚMERO DE PISOS
ALTURA (m):
COS (%):
CUS (%):

RETIROS

FRONTAL
POSTERIOR:
LAT 1:
LAT 2:
EB (ESPACIO ENTRE BLOQUES):

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".
Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:33 de 12



COMPATIBILIDADES**PERMITIDAS**

Equipamiento Barrial Educación Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales.

Equipamiento Barrial Cultura Casas comunales, bibliotecas barriales.

Equipamiento Barrial Salud Puesto de salud, subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.

Equipamiento Barrial Bienestar Social Asistencia social, guarderías, casas cuna, centros de desarrollo infantil (cuidado diario inicial) tipo A, centros infantiles, centros de estimulación temprana, centros de formación juvenil y familiar.

Equipamiento Barrial Recreativo y Deportes Parques infantiles, escolar de barrio, plaza cívica y áreas verdes, canchas deportivas, gimnasios, piscinas.

Equipamiento Barrial Religioso Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.

Equipamiento Barrial Seguridad Unidad de Policía Comunitaria (UPC).

Equipamiento Barrial Administrativo Sede de administración y gestión barrial o vecinal.

Equipamiento Sectorial Educación Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, centro de nivelación académica, centros de enseñanza para conductores de vehículos, agencia de modelos.

Equipamiento Sectorial Cultura Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos, archivos, biblioteca, museos.

Equipamiento Sectorial Salud Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud tipo A-B-C, unidad de emergencia, hospital al día, consultorios médicos y dentales e 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación, clínicas veterinarias.

Equipamiento Sectorial Bienestar Social Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.

Equipamiento Sectorial Recreativo y Deportes Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, escuelas deportivas.

Equipamiento Sectorial Religioso Templos, iglesias hasta 500 puestos.

Equipamiento Sectorial Seguridad Estación de Bomberos, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria.

Equipamiento Sectorial Administrativo Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.

Equipamiento Sectorial Funerario Funerarias.

Equipamiento Sectorial Comercio Mercados minoristas y/o plataforma de viveres y productos agroecológicos.

Equipamiento Sectorial Transporte Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.

Equipamiento Sectorial Infraestructura Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.

Comercio básico1 Tiendas de barrio, abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, heladerías, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos, bazares y similares.

Comercio básico2 Quioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas

Comercio Especializado almacenes de artículos de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada), mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.

Artesanías Artesanías

Servicios Básicos Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado.

Oficinas Administrativas Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.

Alojamiento Doméstico Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:34 de 12

Servicios Especializados A Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Entrega de correspondencia y paquetes.

Alojamiento medio residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.

Centros de Juego Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.

**RESTRINGIDOS**

Industrial de Bajo Impacto Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos) Talleres artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos). Productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), Instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros). Armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches de niños o similares, paraguas, persianas, toldos. Empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines. Talleres fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas (confites, mermeladas, salsas, pasteles u similares). Molinos artesanales.

Equipamiento Zonal Educación Centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller para aprendizaje y capacitación. Institutos de Educación Especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, sedes universitarias; centros tecnológicos e institutos de educación superior.

Equipamiento Zonal Educación Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.

Equipamiento Zonal Cultura Centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas y galerías de arte. Centros de promoción popular, teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.

Equipamiento Zonal Salud Clínicas; hospitales de urgencias, generales y especializados entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.

Equipamiento Zonal Bienestar Social Centros geriátricos, orfanatos, albergues de asistencia social de más de 50 camas.

Equipamiento Zonal Recreacional Abierto Parque zonal, centros públicos y privados, karting.

Equipamiento Zonal Recreacional Cerrado Estadios, polideportivos y coliseos hasta 2500 personas. Galleras.

Equipamiento Zonal Administrativo Sedes de gremios, federaciones profesionales.

Equipamiento Zonal Infraestructura Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.

Equipamiento Zonal Funerario Cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación y osarios.

Equipamiento Zonal Transporte Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga.

Centros de Diversión Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones

Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.

Almacenes y Bodegas Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.

Centros de Comercio Comercios agrupados en general hasta 5000 m² de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.

Servicios Especializados B Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.

Alojamiento hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, aparthotel de más de 30 habitaciones.



“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:35 de 12



PROHIBIDAS

Industrial de Mediano Impacto A Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores): Pequeña industria en general, mecánicas automotrices semipesados y pesadas, tintorerías, imprentas, establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descarguen a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado. Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.

Industrial de Mediano Impacto B plantas de procesamiento de alimentos, productos animales (vacuno, porcino, aviar y similares), naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias y colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero: ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco. Productos plásticos: vajillas, discos, botones. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, artículos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

Industrial de Alto Impacto Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos): Procesamiento de: ácidos, alcoholes, destilerías, estampados, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, canteras. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), fabricación de jabones, detergentes, linóleum, aserraderos, procesamiento de madera triplex, pulpas o aglomerados. Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos de fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (plantas termoelectricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, enlatadoras y empacadoras de pescado, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.

Industrial de Alto Riesgo Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas): Envasadoras de gas, derivados, tóxicos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, Libro VI, Calidad ambiental, Anexo 7: Listados nacionales de productos químicos prohibidos, peligrosos y de uso severamente restringido que se utilicen en el Ecuador. Fabricación de abonos y plaguicidas. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos. Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Equipamiento de Ciudad Educación Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior, centros de postgrado, investigación y experimentación, de más de 20 aulas.

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:36 de 12



Equipamiento de Ciudad Cultura Casas de cultura, museos, cinematecas y Hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.

Equipamiento de Ciudad Salud Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.

Equipamiento de Ciudad Bienestar Social Centros de Protección de menores, centros de rehabilitación y reposo, Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional para grupos de atención prioritaria.

Equipamiento de Ciudad Recreacional Ecológico Parques especializados, viveros, jardines botánicos y zoológicos ambientales.

Equipamiento de Ciudad Recreacional abierto Parques de ciudad, metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna, flora silvestre y campos de golf.

Equipamiento de Ciudad Recreacional cerrado Estadios y polideportivos de más de 2.500 personas, complejo ferial.

Equipamiento de Ciudad Religioso Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

Equipamiento de Ciudad Seguridad Cuartel de Policía.

Equipamiento de Ciudad Administrativo Sede Municipal, sedes principales de entidades públicas nacionales, provinciales, distritales, representaciones diplomáticas, consulados, organismos internacionales, Centro de Convenciones.

Equipamiento de Ciudad Funerario Cementerios, criptas y crematorios.

Equipamiento de Ciudad Transporte Terminales de buses interprovinciales de carga, puerto, aeropuerto.

Equipamiento de Ciudad Infraestructura Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, plantas de agua potable, plantas de tratamiento de aguas residuales, relleno sanitario, Sitios de clasificación y tratamiento de residuos.

Inmuebles Arquitectónicos Bienes inmuebles que mantienen valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnicoconstructivas de singular importancia y que se encuentran inventariados.

Centro Histórico Asentamiento humano vivo, núcleo urbano original, reconocible como representativo de la evolución del cantón. Representa un incuestionable valor cultural, económico y social, se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de la ciudad y e reconocido mediante ordenanza.

Sitio Arqueológico Lugares en los que existe evidencia de actividades sucedidas en el pasado prehistórico, histórico o socio cultural, en suelo urbano o rural; y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, paleontológico o arquitectónico. De acuerdo a ordenanza específica.

Protección Natural Área correspondiente al "Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche" y al SAPN en la que el uso y las actividades es reglamentado a través de su plan de manejo. De Acuerdo al Plan de Manejo

Conservación Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de la biodiversidad y las características actuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreación ecológica y turística, de apoyo al desarrollo local; y, previos estudios de impacto ambiental fincas ecológicas.

Zonas de Amortiguamiento Área correspondiente a la zona adyacente al límite del Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche y del Refinería destinada a proteger los efectos negativos de las actividades externas y en la que en la que se permite el ecoturismo, manejo y recuperación de flora y fauna, investigación, desarrollos agroforestales, concesiones de conservación y servicios ambientales.

Protección de ríos, quebradas y taludes urbanos Áreas de cauces de ríos, quebradas y taludes en el área urbana de alta importancia como aporte al mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, configuración de la red verde, y como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad. Observarán un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas.

Protección playas del mar Área de la costa constituida por la zona intermareal que está alternativamente cubierta y descubierta por el flujo y reflujo o pleamar y bajamar, de las aguas del mar.

Agropecuario 1 Actividades agrícolas de escala familiar; cultivo de árboles frutales y hortalizas; crianza de animales para consumo familiar; cultivo de especies maderables; actividades acuícolas; pastizales; aprovechamiento forestal; actividades turísticas y agro-turísticas; viviendas aisladas para propietarios.

Agropecuario 2 Actividades agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas; cultivo y extracción de especies maderables; instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados de cualquier tipo; pastizales; granjas de producción pecuaria: ganaderas (establos cubiertos y abiertos para especies mayores y menores); almacenamiento de abonos y de productos agropecuarios; actividades acuícolas; viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; actividades turísticas y agroturísticas y, otras instalaciones para apoyo a la actividad.

Agricultura Bajo Invernaderos Granjas de producción controlada: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas.

Agroindustrial Almacenamiento, procesamiento, transformación y comercialización de la materia prima agrícola y otros recursos naturales biológicos como apoyo a la actividad rural.

Forestal Viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas y agroforestales



"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:37 de 12

Producción Piscícola Captura o recolección de peces, crustáceos, moluscos y otros organismos a través de recursos pesqueros marinos, de agua dulce o salada; producción de cría de organismos acuáticos (peces, moluscos, crustáceos y plantas); pesca deportiva.

Minería Explotación de minas y canteras; actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras; fabricación de asfalto

Comercio de menor escala Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000,00 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.

Comercio Temporal Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.

Centros de Diversión Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos

Comercio y Servicios de Mayor Impacto Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.

Comercio Especial Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.

Comercio restringido Moteles, casas de citas, lenocinios, prostibulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease) y similares, centros de acopio de GLP.

Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.

Talleres servicios y venta especializada Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.

Centros comerciales Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil. Central de abastos.

Oficinas Administrativas Edificios de oficinas públicas, privadas y cooperativas.

Alojamiento menor Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:36 de 12

CONDICIONANTES GENERALES DE IMPLANTACIÓN**Implantación Industrial de Mediano Impacto**

- Obtención del Registro Ambiental, a través del SUIA, previo a su construcción y funcionamiento, –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
- Para industrias I2A, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
- Para industrias I2B, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental, –obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental–, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción y funcionamiento.

Condiciones de implantación del uso Patrimonio

- Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Cultura del GAD del Municipio de Manta en la que se especificará las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.
- Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente.
- En los predios correspondientes al Centro Histórico, se prohíbe expresamente implantación de actividades de comercio restringido CC2; cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos, distribuidoras y locales de comercialización de gas, mecánicas en general, electricidad, automotriz; vidriería automotriz, pintura automotriz, industrias de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible.

Condiciones de implantación del uso equipamiento

- Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece.
- Los equipamientos de tipología Ciudad EC contarán con asignaciones especiales de aprovechamiento otorgadas por la Dirección de Planificación, deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante el SUIA; y, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Movilidad sobre los impactos a la movilidad y sus medidas de mitigación.
- Las funerarias y deben ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.
- Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se regirán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.
- En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable
- En un radio no menor a 200 m de las instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados
- La implantación de actividades afines y complementarias a su funcionamiento que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Dirección de Planificación.
- En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda para efectos de actividades de conserjería.

Condiciones de implantación de usos agropecuario

- Los proyectos o actividades de usos agropecuarios a implantarse en el cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción o funcionamiento.
- Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el Cantón Manta contarán con el Certificado Ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la Auditoría Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental según corresponda.
- Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero; agro industriales, bajo invernadero y forestales extensivas nuevas o existentes debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.
- Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones: 1.- No podrán implantarse a menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento poblacional rural y elementos patrimoniales.;2.- Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.; 3.- En las

“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:59 de 12



instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial

-La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental Local y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.

-Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.

-Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

-Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación del Aeropuerto, medidos en un radio de 1.000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

-Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, normas de Arquitectura y Urbanismo, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios.

-No podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

-En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1.500 m², frente 40 m; Estación de servicio área 2.000 m²; frente 50 m.

-No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarias Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

-Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Direcciones Municipales de Turismo y Medio Ambiente.

-Los centros comerciales CC5 requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a la movilidad de su entorno emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del GAD Municipal de Manta y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección Municipal de Planificación Territorial,

-Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.

-Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:

-Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.

-Distancia a Refinerías, Plantas, Terminales de almacenamiento, terminales de abastecimiento, plantas de envasado y estaciones de bombeo de hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, 1.000 metros.

-Distancia a Oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería que sirva como medio para transportar hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, autorizados: 500 metros.

-Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.

-Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o Proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;

-Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;

-En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);

-A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

-A 1000 del lindero de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m, de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:30 de 12





de aproximación, en las cabeceras Norte y Sur.

-En las áreas Patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;

-Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Empresa de Agua.

-La Empresa Pública de Aguas de Manta, deberá prohibir la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en sectores donde certifiquen que existe la explotación de aguas subterráneas.

-Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:

-Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 y CZ2 observarán las siguientes condiciones:

-Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Dirección Municipal de Turismo y que cuenten con la Licencia LUAF. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.

-En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3500 m², frente mínimo 55 m; Estación de servicio área 4500 m²; frente 55 m.

Implantación Industrial de Mediano Impacto:

-Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes por la entidad competente.

Implantación Industria de Bajo Impacto

-Obtención del Certificado ambiental a través del SUIA y Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, las normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto.

Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios

-Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar hasta el 50% del COS PB en estos usos.

-La instalación y funcionamiento de actividades de comercio y servicios deberán contar con: la compatibilidad de usos establecida en el PUGS u otro instrumento de planificación; con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda; y, cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes que les sean correspondientes.

-La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental Local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Implantación Industria de Bajo Impacto:

-Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Registro Ambiental -obtenido con base a la Declaración Ambiental- emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiente, previa a su construcción y funcionamiento.

Implantación Industria de Alto Impacto

-Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

-Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.

-Obtener Licencia Ambiental a través del SUIA. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial.

-Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental obtenida con base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previa a su construcción y funcionamiento.

-Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

-Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:31 de 12



Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y demás determinadas por el INEN. los sistemas contra incendios cuentan con normativa a nivel nacional



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



“El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento”.

Fecha de Vencimiento: 31 de Diciembre del 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1272752HVELR8T2

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-10-26 04:12:31 de 12





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000471918

Contribuyente
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NAHLA

Identificación
17xxxxxxxx1001

Control
000005324

Nro. Título
471918

Certificado de Solvencia

Expedición 2023-11-14

2023-12-14

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
11-2023/12-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Pagado a la fecha de 2023-11-14 15:02:22 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA, registrador de la propiedad del cantón Manta, a solicitud de: **PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN**.

CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO HAY CONSTANCIA** que a nombre del señor(a): **PAREDES MERA JUAN SEBASTIAN** portador(a) de cedula de ciudadanía **No. 1312644188** se encuentre inscrito bien inmueble dentro de esta jurisdicción cantonal.

Previa revisión del año 1971 hasta la actualidad

jueves, 26 octubre 2023



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Válido por 59 días. Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



9 1 2 3 2 3 0 Q M E Z K P 5



Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-270620231650

Manta, 27 de Junio del 2023

ASUNTO: NOTIFICACION RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-073, APROBAR LA DECLARATORIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL 'CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA', PERTENECIENTE A 'FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIA NAHLA'

Señor

Carlos Muaricio Flores Montenegro

APODERADO ESPECIAL DE ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SOCIEDAD ANONIMA Y REPRESENTANTE LEGAL DE FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIA NAHLA
En su despacho.



De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-073, que en su parte resolutoria establece:

RESUELVE: "Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla', perteneciente a 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón --vía a San Mateo-- de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a 21.299,64 metros cuadrados (m2); área neta vendible construida --viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas-- de 8.588,61 metros cuadrados (m2); área neta vendible no construida --patios, y parqueos-- de 8.963,75 metros cuadrados (m2) área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m2); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m2). Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los Informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo."

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente



DALTON ALEXI PÁZMIÑO CASTRO
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

ANEXOS

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-073
PH - N°. hojas: 7

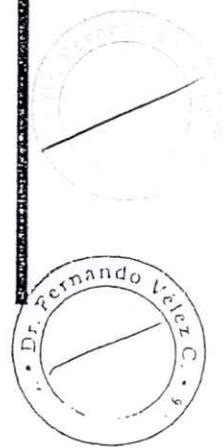
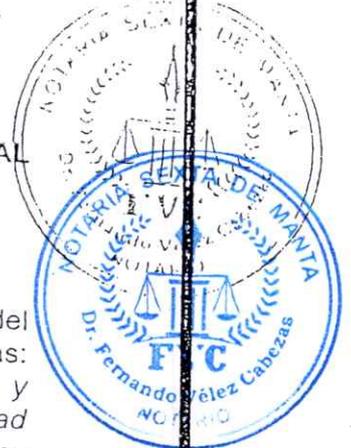


RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2023-ALC-073

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que, el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*
- Que, el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *"Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado."*
- Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *"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 artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"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 numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*
- Que, el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución."*
- Que, el literal c) del artículo 54 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización' (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier"*



otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;".

- Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.
- Que, los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]"*.
- Que, el artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo."*.
- Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público."*.
- Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"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 artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: "*Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- 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.*".

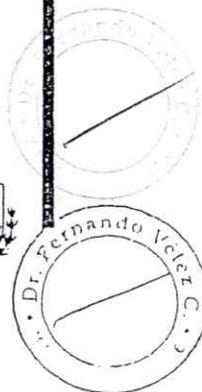
Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:

Artículo 772.- REQUISITOS. - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial 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 alcúotas, 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 alcúotas 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 alcúotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, 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 Procuraduría Síndica, para 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 Procuraduría Síndica; 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 que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial 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, mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano las siguientes atribuciones normativas: "**II. EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:** [...] a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: [...] i. Declaratorias de propiedad horizontal [...] ii. Urbanizaciones [...] iii. Reestructuración de lotes [...] b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto."

Que, mediante Certificado de Solvencia 12398 con fecha 4 de mayo de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta en relación al movimiento registral (9/9); se constata que se constituyó el 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', por parte de la Constructora Kalam AC Project Management Office & Construction Kalam ACPMO Compañía Limitada (Cía. Ltda.), siendo el fiduciario Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima (S.A.); respecto a un lote de terreno ubicado en el barrio Abdón Calderón -vía a San Mateo- de la parroquia Manta del cantón Manta, de acuerdo al acto jurídico celebrado con fecha 3 de febrero de 2003 e inscrito con fecha 9 de marzo de 2023, clave catastral 1-21-52-01-000 y con un área total de 21.299,64 metros cuadrados (m²).

Que, mediante documento con fecha de recepción 11 de mayo de 2023, dirigido al abogado Agustín Anibal Intriago Quijano en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por Carlos Mauricio Flores Montenegro -cédula de ciudadanía 0603198169- en calidad de Apoderado Especial de Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima (S.A.) y de representante legal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla; se indica lo siguiente: "[...] solicitamos muy comedidamente disponga a quien corresponda el análisis y de ser factible la aprobación del estudio de propiedad horizontal, nuestro proyecto se viene ejecutando en lote de clave catastral 1215201000, con número de Permiso de Construcción PC10202201471, ubicado en la Ruta del Spondylus, adyacente a la urbanización Ciudad del Sol, denominado Conjunto Habitacional Nahla."

Que, mediante Memorando MTA-DACP-MEM-050620231426 con fecha 5 de junio de 2023, suscrito por la ingeniera Ligia Elena Alcívar López -



Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos-, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

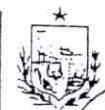
"Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. de la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. REGLAMENTO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - CAPÍTULO X TRÁMITE PARA LA DECLARACIÓN Y REGISTRO DE UN BIEN INMUEBLE BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL en su Art. ... (6). -Comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal. -Sin perjuicio de la aplicación de otras normas en la materia, en la comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal en proyectos inmobiliarios nuevos, se debe observar las siguientes disposiciones:

2. Cuando en la operación no intervenga una entidad del sistema financiero en las condiciones previstas en el apartado precedente, los notarios han de autorizar y los registradores de la propiedad deben inscribir los correspondientes títulos de transferencia de dominio si se acredita en la escritura pública respectiva, por cualquier medio permitido en Derecho, que la edificación tiene un avance constructivo de, al menos, el setenta por ciento (70%), tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho."

Que, mediante Informe Jurídico MTA-DPSI-INF-190620231525 con fecha 19 de junio de 2023, suscrito por la abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

"De conformidad con el Memorando MTA-DACP-MEM-050620231426 con fecha 5 de junio de 2023; la ingeniera Ligia Elena Alcívar López – Directora de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos- indica que al haberse presentado al GADMC-Manta toda la documentación técnica, la documentación jurídica, y los estudios para la aprobación del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla'; y por haberse cumplido con lo previsto en la Sección Sexta -'DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL'- de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso, y Ocupación del Suelo en el cantón Manta –y en específico con los requisitos contemplados en el artículo 331-; es procedente la Declaratoria de Propiedad Horizontal con respecto al 'Conjunto Habitacional Nahla'.

No obstante se debe advertir que la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; no ha considerado que actualmente se encuentra vigente el Código Legal Municipal del GADMC-



Manta, por lo que en el presente Informe se ha subsanado la falencia evidenciada, siendo que se ha corroborado que la normativa jurídica aplicable no ha variado sustancialmente con respecto a la Ordenanza referida en el párrafo precedente y siendo que se ha procedido a la correcta citación de las disposiciones jurídicas.

Por lo que acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el régimen de propiedad horizontal al 'Conjunto Habitacional Nahla'; bien perteneciente al 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón –vía a San Mateo– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a 21.299,64 metros cuadrados (m²); área neta vendible construida –viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas– de 8.588,61 metros cuadrados (m²); área neta vendible no construida –patios, y parqueos– de 8.963,75 metros cuadrados (m²); área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m²); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m²).

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Infraestructura y Control Urbano, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-032 con fecha 13 de marzo de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos que se han puesto en conocimiento por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto."

En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del 'Conjunto Habitacional Nahla', perteneciente a 'Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nahla', y siendo que se constituye en un conjunto de viviendas y departamentos cuyo bien inmueble se encuentra en un terreno ubicado en el ubicado en el barrio Abdón Calderón –vía a San Mateo– de la parroquia Manta del cantón Manta, con los siguientes datos de acuerdo al Informe Técnico en mención: clave catastral 1-21-52-01-000; área total de terreno equivalente a



21.299,64 metros cuadrados (m²); área neta vendible construida –viviendas, departamentos, parqueos, y bodegas– de 8.588,61 metros cuadrados (m²); área neta vendible no construida –patios, y parqueos– de 8.963,75 metros cuadrados (m²); área común total de 9.559,57 metros cuadrados (m²); área total de construcción equivalente a 27.111,93 metros cuadrados (m²).

Artículo 2.- Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los Informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Notifíquese y cúmplase.-

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los veintiún días del mes de junio del año dos mil veinte y tres.



EMILIO RONNIE MACÍAS LOOR
HACIAS LOOR

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONTROL
URBANO
DELEGADO DEL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MANTA

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....708.....fojas útiles

Manta,

14 NOV 2023

Fernando Vélaz Cabezas
Dr. Fernando Vélaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO

CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

7.- REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

Considerando:

Que el Conjunto Habitacional NAHLA se haya implantado y construido en el predio ubicado en la vía Mañita, San Mateo (Ruta del Spondylus) de la parroquia Mañita del cantón Mañita de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 60 construcciones unifamiliares tipo casa de dos plantas y 29 departamentos distribuidos en una edificación, cuyo fin es el de Conjunto Habitacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional NAHLA, con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las casas y departamentos.

REGLAMENTO INTERNO COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional NAHLA, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Mañita sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del conjunto habitacional, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto habitacional.

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del Conjunto Habitacional NAHLA, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mañita, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional NAHLA.

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL.- El Conjunto Habitacional NAHLA está compuesta por un cuerpo principal de ocho bloques de casas unifamiliares que contienen 60 unidades y una edificación en la que se distribuyen 29 departamentos, todos ellos con aparcamiento de vehículo y las casa con patios privados. El conjunto habitacional tiene áreas verdes, veredas y calles de uso común y áreas recreativas. La estructura de las edificaciones de las casas y edificación es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de bloque prensado enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El conjunto habitacional como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: las viviendas y patios (incluye estacionamiento) y los departamentos con sus bodegas y parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional NAHLA.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de casa y/o departamento, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus

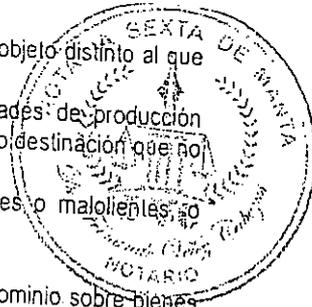


CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

vecinos, o a la seguridad y buena conservación del conjunto habitacional y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las casas o departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

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



Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Conjunto Habitacional NAHLA, podrán usar su unidad de casa o departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la casa o departamento.

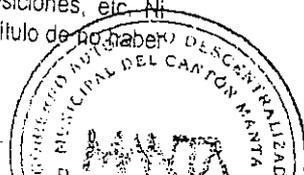
Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las casas o departamentos, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación en particular y del Conjunto Habitacional NAHLA y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de las casas o departamentos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unidad de casa o departamento de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto habitacional únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alcuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de estas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto habitacional promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del conjunto habitacional.
- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alcuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto habitacional, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

- k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les correspondan pagar.

ART. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-

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

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

ART. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Conjunto Habitacional NAHLA, las áreas de circulación exterior, calles y aceras, áreas verdes y recreativas los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional NAHLA.

ART. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

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

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

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

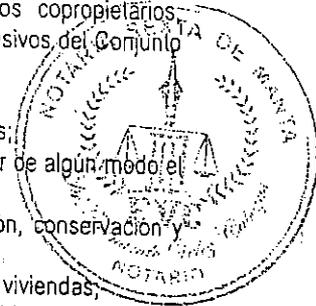
ART. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal,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



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Conjunto Habitacional NAHLA, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de estos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, cárteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
- m) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del conjunto residencial como sillios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.



DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

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

DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del Conjunto Habitacional NAHLA estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto habitacional. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice de



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

- entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto habitacional, la misma que será devuelta a la salida.
 - e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto residencial, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
 - f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto habitacional en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
 - g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
 - Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
 - Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicará los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida de este se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
 - i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
 - j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
 - La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria
 - k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto habitacional deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su casa o departamento
 - l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
 - m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
 - n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a) Dentro del conjunto residencial se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de las áreas infantiles del conjunto residencial no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado
- f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstruya el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.



DE LAS ÁREAS VERDES

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

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios estacionamientos, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Debido a la actividad residencial del conjunto habitacional, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del conjunto residencial.

El propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del conjunto habitacional, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

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

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su casa o departamento otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento o casa en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

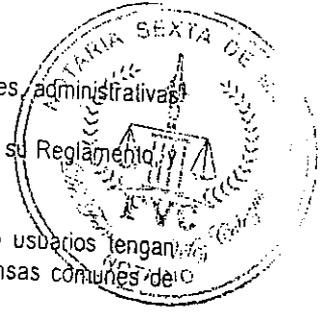
Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto habitacional y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del conjunto habitacional y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto habitacional, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del conjunto habitacional, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de estos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.



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

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

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

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO HABITACIONAL

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del conjunto residencial, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro. Es obligación de todos los copropietarios del conjunto habitacional, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

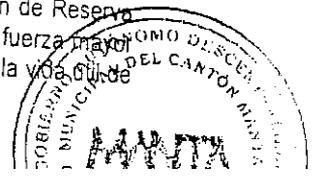
Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de casa o departamentos constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto habitacional, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

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

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

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

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del conjunto habitacional. En caso de que el presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del conjunto habitacional en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión. En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos.



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alicuotas (1/134).

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fuera de las

CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

tempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del conjunto habitacional; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del conjunto habitacional;
- m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del conjunto habitacional declarado en propiedad horizontal;
- n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del conjunto habitacional;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a) Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del conjunto habitacional, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del conjunto habitacional. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

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



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto habitacional; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formarse parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolijamente y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto habitacional constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las casas o departamentos, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto habitacional constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de este, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el conjunto habitacional;
- q) La correspondencia de la administración del conjunto habitacional será firmada por el presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del conjunto habitacional;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del conjunto habitacional;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del conjunto habitacional.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Habitacional NAHLA, la ejerce individualmente, el presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el condominio, serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/134, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.



CONJUNTO HABITACIONAL NAHLA

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

Arq. Francisco Moreira P.
SENECYT No. 1075-02-296042
C.A.E. - M - 118

ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE

Cedula identidad 130066682

Correo electrónico: francis1234omoreira@gmail.com

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDÍA REVISADO

FECHA: 06 JUL 2023 08:15
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. EJEC No. 11TA-2023-ALC-073

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....07.....fojas útiles

Manta,

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 recibido anteriormente otro beneficio similar a los contenidos en la "Norma para el
2 Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público con la participación
3 del sector financiero público, privado, popular y solidario y entidades del sector
4 público no financiero".- **DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el
5 caso de controversias, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia
6 general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se
7 les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces
8 de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la
9 ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo.-
10 Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la
11 completa validez del presente instrumento." Hasta aquí la minuta que elevada a
12 escritura pública, la misma que se encuentra firmada por la Abogada Karen Vanessa
13 Moya Blondet, con matrícula número: trece - dos mil dieciocho – ciento treinta (13-
14 2018-130) del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura Manabí. Para la
15 celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos
16 legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a los
17 comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y firman
18 conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente
19 escritura, de todo lo cual DOY FE.-
20
21
22

23
24 f) SRA. PRISCILLA VANESSA ROSERO FALCONES

25 C.C.No. 0915539787

26 APODERADA ESPECIAL - ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.
27 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS - FIDEICOMISO MERCANTIL
28 INMOBILIARIO NAHLA.



27





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

Juan Sebastián Paredes Mera



f) JUAN SEBASTIAN PAREDES MERA

C.C.No. 1312644188

Lizmarina Geokasta Cedeño León

f) LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN

C.C.No. 130784303-5

APODERADA ESPECIAL - BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA

José Luis Fernando Vélez Cabezas

DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS
NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA



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

Manta, a 14 NOV 2023

José Luis Fernando Vélez Cabezas

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EL NOTA...

