

| | | | | |
|------|----|----|----|--------|
| 2014 | 13 | 08 | 01 | P4.883 |
|------|----|----|----|--------|

CONTRATO DE CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, COMPRAVENTA, E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DE LA SEÑORA JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA A FAVOR DE LA SEÑORA JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA Y ESTOS A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIA: USD \$ 44,924,10 & INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

JULIO 14 DEL 2014.-

Sello
12/07/14

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA EL BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DE LA SEÑORA JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE.-

CUANTIA: USD \$ 44.924,10

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPANIA ANONIMA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes catorce de julio del año dos mil catorce, ante mí, Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la Ingeniera MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA, en su calidad de Apoderada Especial del BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA, según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "ACREEDOR HIPOTECARIO Y/O BANCO"; por otra la señora JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA, divorciada, por sus propios y personales derechos, a quien se denominará como "LA VENDEDORA"; y por último los cónyuges señores DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE, casados entre sí, y en calidad de "COMPRADORES Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en Manta, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruido en el objeto y resultados de esta Escritura de CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR sin coacción, amenazas,



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR,** que se describe: **PRIMERA PARTE: CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** PRIMERA. **COMPARECIENTE:** Interviene en la celebración de la presente escritura pública, como única parte, el **BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA,** legalmente representada por la Ingeniera **MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA,** en su calidad de **APODERADA ESPECIAL,** de conformidad con el poder cuya copia se acompaña, la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Mediante escritura pública celebrada el veintisiete de marzo del dos mil siete, ante el Notario Público Cuarto del cantón Manta, Doctor Simón Zambrano Vínces, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el siete de mayo del dos mil siete, bajo el número cuatrocientos setenta y ocho del Registro de Hipotecas, la señora **JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA,** con el objeto de garantizar obligaciones, constituyó primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del Banco Internacional S. A., sobre el lote de terreno J dos – siete de la etapa J, del Proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol, del cantón Manta, provincia de Manabí, cuyas dimensiones y superficie, se especifican en la mencionada escritura de constitución de hipoteca. **TERCERA: CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.-** Con los antecedentes expuestos, el Banco Internacional S. A., por intermedio de la Ingeniera **MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA,** en su calidad de **APODERADA ESPECIAL,** cancela la hipoteca y prohibición de enajenar existentes sobre el inmueble mencionado en la cláusula anterior. **CUARTA:** Todos los gastos que se produzcan como consecuencia de este levantamiento de hipoteca serán de cuenta de los propietarios del inmueble. **QUINTA:** El señor Notario se dignará tomar nota de este levantamiento y cancelación de hipoteca, y dispondrá que el señor Registrador de la Propiedad se sirva anotarlos al margen de la inscripción original. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para la completa validez de este instrumento, al cual debe agregarse el documento habilitante que ha quedado mencionado. Firmado: Doctor Ricardo Fernández de Córdova, Matrícula trece – dos mil dos – cuarenta y

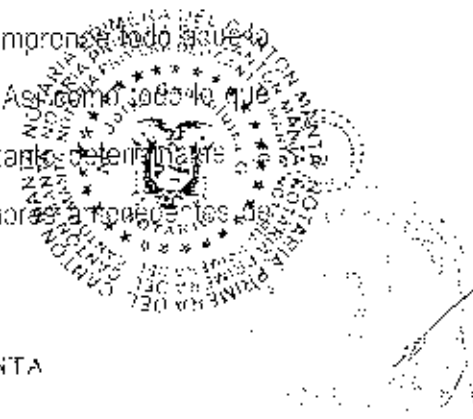


NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

siete. SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: PRIMERA: INTERVINIENTES.-
Intervienen en la celebración de presente contrato de Compra-Venta, por una parte la
señora JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA, por sus propios y personales derechos, a quien en
adelante se la podrá designar como "LA VENDEDORA", por otra parte, comparecen los
cónyuges señores DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR

LLORENTE, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad
conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como "LOS
COMPRADORES". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- La Vendedora, es
propietaria de un terreno y vivienda signado como lote siete, manzana J - dos, de la etapa J,
del proyecto inmobiliario Ciudad del Sol, de la parroquia y cantón Manta, provincia de
Manabí, con un área total de ciento ochenta y cinco coma veintiséis metros cuadrados, cuyos
linderos y dimensiones son: FRENTE: nueve metros y calle pública; ATRÁS: nueve metros,
límite de la urbanización; COSTADO DERECHO: veinte metros con sesenta y tres
centímetros, lote ocho; y, COSTADO IZQUIERDO: veinte metros con cincuenta y dos
centímetros, lote seis. Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa y Entrega de
Obrá, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el veintisiete de marzo del
dos mil siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el siete de mayo del
dos mil siete. TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos LA

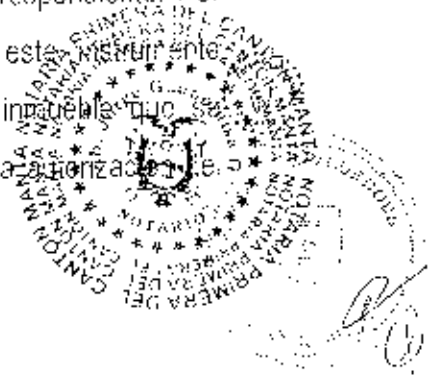
VENDEDORA, da en venta rea, y enajenación perpetua a favor de LOS COMPRADORES, el
inmueble descrito anteriormente consistente en un terreno y vivienda signado como lote
siete, manzana J - dos, de la etapa J, del proyecto inmobiliario Ciudad del Sol, de la
parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con un área total de ciento ochenta y cinco
coma veintiséis metros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son: FRENTE: nueve
metros y calle pública; ATRÁS: nueve metros, límite de la urbanización; COSTADO
DERECHO: veinte metros con sesenta y tres centímetros, lote ocho; y, COSTADO
IZQUIERDO: veinte metros con cincuenta y dos centímetros, lote seis. La Vendedora
transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin
límites de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran
dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprada todo sigue la
que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que
por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante, en el presente
sabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores a los presentes de



dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- LOS COMPRADORES**, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LOS COMPRADORES.- TERCERA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.**

PRIMERA.- COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco Pichincha C.A. legalmente representado por la señora Maricela Dolores Verá Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**ACREEDOR HIPOTECARIO**" y/o "**BANCO**".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) Los cónyuges señores **DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**". **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) La PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es los cónyuges señores **DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE**, son propietarios del inmueble consistente en un terreno y vivienda signado como lote siete, manzana J - dos, de la etapa

J, del proyecto inmobiliario Ciudad del Sol, de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí - **Uno punto uno**) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra realizada a la señora **JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA**. **Uno punto dos**) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: **FRENTE: nueve metros y calle pública; ATRÁS: nueve metros, límite de la urbanización; COSTADO DERECHO: veinte metros con sesenta y tres centímetros, lote ocho; y, COSTADO IZQUIERDO: veinte metros con cincuenta y dos centímetros, lote seis. Con un área total de ciento ochenta y cinco coma veintiséis metros cuadrados.**- Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se estableció una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que caucionan y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización de



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es los cónyuges señores **DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA Y BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE**, en forma individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la **PARTE DEUDORA**



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

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



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

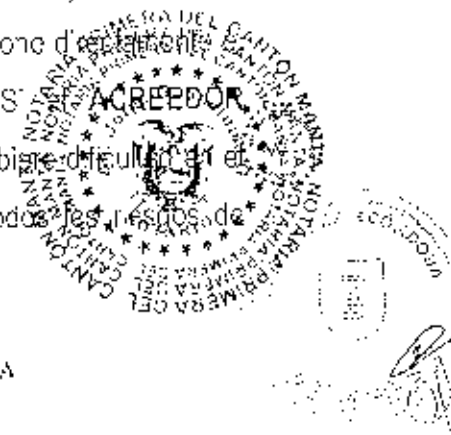


ACREEDOR HIPOTECARIO, efectuada en el escrito de demanda; e) Si la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA se encontrare en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO, riesgo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



constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. Dos) Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo.

OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO: La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere defaultado en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de



cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- **NOVENA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **DÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios que se causarán. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales inspecciones.- **UNDÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **DUODÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros,





VIVIR COMO LO SOÑASTE.!

Si usted está leyendo estas líneas significa que ha tomado una de las mejores decisiones de su vida. Hemos dedicado lo mejor de nosotros para que personas como usted cristalice sus sueños y formen parte de esta realidad familiar que asegura su confort, seguridad y comodidad. Vivir en un lugar exclusivamente diseñado para usted se ha convertido en su privilegio personal. Su familia se lo agradecerá siempre.

BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR.!

FECHA DE IMPRESIÓN:

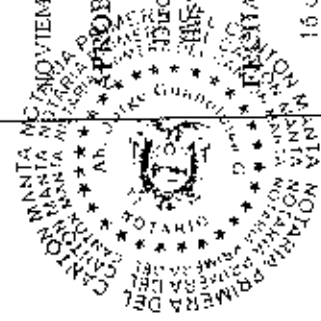
15 de NOVIEMBRE DEL 2005 • IMPRENTA Y GRÁFICAS GUEVARA

APROBADO POR:

Dirección: Plancamiento Urbano
Municipio: Municipalidad de Manta

FECHA DE APROBACIÓN:

15 de Noviembre del 2004



URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL SOL"

REGLAMENTO INTERNO

CONSIDERANDO:

- A. Que es atribución la de dictar los reglamentos y ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.
- B. Que la Urbanización Ciudad del Sol está comprendida dentro del límite urbano de Manta y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar reglamentadas por Ordenanzas.
- C. Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas los usos de Suelo de las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización.

ACUERDA:

Dictar el presente reglamento para la Urbanización Ciudad del Sol. A continuación del Artículo correspondiente de la Ordenanza de Construcción y Ornato, agréguese lo siguiente:

Art. 1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.-

La Urbanización Ciudad del Sol está ubicada en la zona de Barbasquillo, detrás de la vía Ruta del Sol, diagonal a la urbanización Manta 2000, dentro de los límites urbanos de la Ciudad de Manta y por lo tanto deberá ajustarse a la Ordenanza y demás disposiciones de la M.I. Municipalidad de Manta.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.-

Este reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, en lo que concierne a sus bienes propios en la urbanización. Además, contiene las normas de administración y conservación de bienes comunes del referido condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento de la Urbanización.

Art. 3. SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.-

En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento se aplicarán las disposiciones de la ley, las disposiciones del Artículo 915 del Código Civil y, en su falta las normas previstas en los Reglamentos Especiales o disposiciones que se llegaren a expedir por parte del Directorio de Asociación de Copropietarios o las disposiciones que expidiere el Administrador o quien lo sustituyere temporalmente en sus funciones a petición del Directorio de Asociación de Copropietarios. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias ecitas en este Reglamento prevalecerán los de este, a efecto de lo cual los Copropietarios de la Urbanización declarar, al tomar conocimiento del mismo, que renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.

Art. 4. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

La presente reglamentación establece el uso y desarrollo de los terrenos, tipo de construcciones permitidas, densidades, áreas de implantación, alturas de edificación, áreas libres, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y otros; para la Urbanización Ciudad del Sol.

Art. 5. DE LOS USOS DE SUELOS.-

- 5.1. Residencial
 - a.- Vivienda Unifamiliar (ARU)
 - b.- Vivienda Multifamiliar (ARC)
- 5.2. Área cedida al Municipio
 - c.- Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, cancha (AVG)
- 5.3. Área comercial (AC)
- 5.4. Área Recreacional o Club House (AVR)
- 5.5. Área de Reserva (AR)

Art. 6. DENSIDAD.-

Las densidades de la Urbanización son las siguientes:

- 1. Para Viviendas Unifamiliares 350 Hab. Por Hectárea neta
- 2. Para Viviendas Multifamiliares 500 Hab. Por Hectárea neta
- 3. En general 180 Hab. Por Hectárea bruta

Art. 7. DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-

7.1.0. Vivienda Unifamiliar

7.1.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios destinados para este uso y son los marcados en el plano de zonificación con la simbología ARU, siempre y cuando se apege a los artículos aquí señalados y con previa autorización del Directorio de Asociación de Copropietarios, para lo cual se debe presentar gráficamente:



1.- Habitabilidad.
2.- El número máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia por solar.
3.- Área de solar.

7.1.2. Área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. El porcentaje máximo del área de implantación para la construcción será de setenta por ciento (70%) de la superficie total del solar.

7.1.4. Área de Implantación. COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.

El porcentaje máximo del área de implantación para la construcción será de setenta por ciento (70%) de la superficie total del solar.

7.1.5. Área Libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total del solar.

7.1.6. Área de Construcción. CUS Coeficiente de Uso de Suelo

El área de construcción no sobrepasará el ciento por ciento (100%) de la superficie total del solar.

7.1.7. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 7,00 Mts. permitiéndose hasta un máximo de 2 pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta no podrá ser accesible.

7.1.8. Retiros.

Frontal.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar sea en esquina el retiro mínimo hacia la segunda calle será de dos metros (2,00 Mts.). A excepción del conjunto 1 en el eje 12 que será de tres metros.
Posterior.- Será de 3,00 Mts. como mínimo. Salvo los lotes J20, J12, E8 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de implantación de las villas.

Laterales.- No podrán ser menores de un metro (1,00 M.).

Se permitirá el adosamiento a uno de los lados, debiendo en ese caso mantenerse en el otro lateral un retiro mínimo de dos metros (2,00) m.

7.1.9. Cerramientos.

Frontal: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (5,00 m) En la separación lateral de los lotes en el retiro frontal se podrá instalar un cerco de hasta un metro de elementos vegetales siempre y cuando tenga su debido mantenimiento. **Laterales y Posteriores:** Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán consistir desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos límites colinden con los límites de toda la urbanización, es decir lindero Sur, Este y Oeste no se podrá colocar alambres de púas, ni ningún tipo de sistema que lo modifique; se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los límites posteriores de los solares que colinden con el lindero norte de la Urbanización en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros de altura (3,00 m), pero este cerramiento solo se podrá realizar si todos los copropietarios que se encuentren ubicados sobre este lindero llegan a un acuerdo de realizarlo todas a la vez siguiendo el diseño entregado adjunto el cual no podrá ser modificado.

7.1.10. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda, como mínimo, una plaza de parqueo construida dentro del predio, para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción, se permitirá una cubierta siguiendo el diseño entregado adjunto. No se permiten estacionamientos cerrados.

7.1.11. División de Solares:

No se permitirá en ningún caso la subdivisión de los solares.

7.1.12. Unificación de los solares.-

En el caso de que en esta zona existan propietarios de solares acumulados, se podrá edificar viviendas multifamiliares de tal manera que la densidad resultante sea igual a la densidad de los solares integrados, respetando siempre la altura de la edificación que indica el reglamento.

En los casos de unificación de solares se respetarán los coeficientes de ocupación COS y de utilización CUS del proyecto y los retiros frontales y posteriores. Para los retiros posteriores se deberá dejar por lo menos dos metros (2,00 m) de retiro en cada lado del predio resultante de los solares unificados.

Art. 8. RESIDENCIAL.

8.2.0. Vivienda Multifamiliar.

8.2.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios destinados para este uso, son los marcados en el plano urbanístico con la simbología ARC.

8.2.2. Habitabilidad.

El número máximo de habitantes por solar resultará de aplicar un coeficiente de densidad de 500 Hab. por Ha.

8.2.3. Área de Implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del solar.

8.2.4. Área libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total de solar.

8.2.5. Área de construcción.

El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (200%) de la superficie total del solar.

8.2.6. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 21.00 Mts., tomados desde la máxima cota de bordillo, permitiéndose hasta un máximo de seis pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta podrá ser accesible.

8.2.7. Retiros.

Frontal.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar tenga dos o más frentes el retiro hacia la calle o calles secundarias será de tres metros (3,00 Mts.) como mínimo.

Posterior.- Será de cuatro metros (4,00 Mts.) como mínimo.

Laterales.- No podrán ser menores de dos metros (2,00 Mts.) como mínimo.

8.2.8. Cerramientos.-

Frontal.- Se permitirá cerramientos frontales sólo de tipo transparente o vegetal de hasta dos metros (2Mts.) de altura en la línea de fábrica del solar y en los laterales desde la línea de fábrica hasta la línea de retiro frontal. Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

Laterales y Posteriores.- Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería hasta dos metros (2,00 Mts.) de altura, tales cerramientos podrán construirse desde la línea de fábrica hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los linderos frontales de los solares que colinden con el lindero norte en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros de altura (3,00 m). Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

8.2.9. Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta de dos metros máximo sobre la línea de construcción del retiro frontal.

8.2.10. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda una plaza de parqueo para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción.

Art. 9. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS INSTALACIONES.

9.1.1. Todas las instalaciones de las viviendas serán subterráneas o empotradas, y estarán sujetas a las disposiciones y especificaciones de las ordenanzas y reglamentos pertinentes.

9.1.2. Se prohíbe toda conexión o manipuleo a instalaciones de la Urbanización, salvo aquellas autorizadas expresamente por la Administración luego del trámite correspondiente. También se prohíbe la apertura de cajas, armarios y en general de instalaciones de la Urbanización. En especial no se permite la conexión de desagües de piscinas e hidromasajes y aguas lluvias a la red de aguas servidas de la urbanización.

Art. 10. DISPOSICIONES PARA LOS CONSTRUCTORES EN CASOS DE REMODELACIONES U OBRAS EXTRAS.-

10.1. Toda modificación, aumento, refacción de las viviendas deberán obtener de las autoridades competentes el permiso de construcción respectivo.

En todos los casos se deberá comunicar y solicitar a la administración de la urbanización un informe de conformidad de los trabajos y coordinar con ella las fechas y trabajos que se realizarán.

La administración revisará la propuesta y autorizará el trabajo o en los casos de inconvenientes con las normas y reglamentos coordinará con el solicitante los cambios necesarios para continuar con el proceso.

Todos los trabajos de construcción dentro las viviendas o solares, se deberá realizar con la respectiva dirección técnica y patronal de un profesional, ingeniero o arquitecto, debidamente calificado, quien asumirá la responsabilidad patronal y laboral de los obreros.

10.2. Quiénes transporten materiales de construcción solo ingresarán a la Urbanización en horas y días laborables.

10.3. No podrán ingresar vehículos que transporten materiales, que no sean para el uso de la construcción de vivienda en la Urbanización.

10.4. El constructor proveerá de vestidores y de servicios higiénicos, así como de facilidades para la aminoración dentro del solar.

10.5. Queda expresamente prohibido preparar concreto, morteros, etc., así como mantener materiales en calles y aceras de la Urbanización, debiendo dejarlos en el estado en que las recibe, y de repararla y dejarla en las mismas condiciones originales. También está prohibido realizar trabajos frente a las casas, todo trabajo se debe realizar en el interior del predio.

10.6. Los trabajadores deberán mantener sus artículos y pertenencias dentro del cerramiento, y no podrán recibir visitas en el interior de la Urbanización, ni dedicarse a actividades correlacionadas con la construcción.

10.7. Los trabajadores de las construcciones no podrán ingresar, ni consumir bebidas alcohólicas ni sustancias psicoactivas, ni podrán ingresar bajo los efectos de ellas.

10.8. Los trabajadores de las construcciones no podrán dedicarse a otra actividad fuera del solar donde se realice la construcción, que el ingreso y egreso de la Urbanización.

10.9. El propietario del solar es responsable del comportamiento y de los daños y perjuicios que sus trabajadores ocasionen a los vecinos o a la Urbanización.

10.10. Los trabajadores deben estar correctamente vestidos, está prohibido andar sin camiseta y no deben ocasionar ningún tipo de ruidos con equipos mecánica.

10.11. Los materiales que ingresen para las construcciones se encontrarán bajo la absoluta responsabilidad y cuidado de los respectivos guardianes de cada construcción. Queda prohibida la salida de la Urbanización de materiales, salvo que exista la autorización expresa firmada por el Administrador.

Art. 11. TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

Las edificaciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre que se someta a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán utilizarse materiales incombustibles.

Los materiales como madera y similares podrán usarse como elementos decorativos y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los elementos estructurales.

Art. 12. REQUISITOS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.

Se prohíbe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas que obstruyan las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se encuentren a una distancia de tres metros (3.00 m) entre el plano vertical más saliente de las ventanas y la línea de limero común.

Si se requiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén dentro del caso descrito anteriormente, estas se regularán siempre que el alfilerado esté por lo menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1.80 m).

Art. 13. LUZ Y VENTILACIÓN.

Los ambientes deberán tener iluminación y ventilación natural directa, para lo cual deberán tener ventanas que den hacia los retiros. Salvo el caso de bodegas, còset o servicios higiénicos en los que se podrá disponer iluminación artificial y ventilación mecánica forzada.

Art. 14. EXCLUSIVIDAD DE USOS.

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, dentro de los conjuntos residenciales no podrán instalarse ningún tipo de uso de suelo diferente al residencial.

Para actividades diferentes a las residenciales, se ha establecido los terrenos de uso comercial.

Art. 15. CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.

Para preservar la unidad de los conjuntos y de la urbanización en general, se prohíbe permanentemente la modificación de las fachadas frontales de las edificaciones que se entregan.

Los propietarios que deseen realizar cambios en la forma o color de sus edificaciones, podrán afectar únicamente las fachadas laterales y posteriores que tengan un espacio de retiro con los solares vecinos.

Para realizar los cambios se deberá cumplir con los requisitos ya indicados dentro de los artículos de este reglamento, debe pedir la autorización y aprobación del Directorio de Asociación de Copropietarios, mediante oficina y aprobación de diseño, previa a la aprobación, la construcción será inspeccionada periódicamente para su correcto cumplimiento.

Hasta que se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización este trámite se debe realizar por medio del Departamento Técnico de la promotora.

En los retiros laterales puede ser cubierta pero abierta siempre y cuando esta no se vea por encima del cerramiento frontal de las villas. Se deberá tener especial cuidado para la colocación de los cordones para el tendido de la ropa para que la misma no se vea desde el exterior.

En los casos de aumento de superficies se deberá tener especial cuidado con el cumplimiento de los requisitos de COS, CUS, retiros y registros.

Bajo ningún concepto se podrá realizar cambios para convertir las viviendas en bifamiliares o multifamiliares. Se recuerda que el aumento de la densidad poblacional de los lotes, afecta a la calidad y cantidad de los todos de servicios públicos de la urbanización.

Art. 16. DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.

Se prohíbe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, las cuales no deberán tener todos molestos a los vecinos. Si alguno de ellos produce sonidos (ladridos, ruidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresados a la Urbanización, para lo cual la Asociación de Vecinos, indicará por escrito sobre el particular. Los propietarios deberán mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completas y actualizadas.

Está condicionada a que se los mantenga dentro de los límites de su propio solar, y con las seguridades para impedir que salgan de dichos límites. Al salir de sus predios deben estar sujetos con correas.

Los propietarios de mascotas deberán limpiar los excrementos orgánicos de estas cuando las saquen a pasear por las áreas públicas de la urbanización.



Art. 17. DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.-

Queda terminantemente prohibido el aparcamiento sobre las aceras. Igualmente no se podrá modificar las alturas ni modificar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo. Las rampas de acceso a los garajes deben tener un sistema de mantenimiento que no impida la limpieza del colector o sumideros respectivos. Bajo ningún concepto se permite obstruir el cauce de las aguas lluvias por las cunetas de las calles y vías. No se permite batir o preparar hornuñón directamente sobre las vías.

Art. 18. LETREROS, CARTELES Y ANUNCIOS.-

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, no podrán colocarse letreros o carteles en ningún sitio público o que esté a la vista del público, salvo en los sitios construidos expresamente para este fin en las avenidas, calles principales y parques de la urbanización.

Art. 19. DE LA CONVIVENCIA.-

19.1. Para Precautelar la seguridad de los habitantes y de la Urbanización, el ingreso a ésta se hará de manera única, pasando por el sistema de control del ingreso principal.

19.2. Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que porten licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 20 km. por hora, esta velocidad se establecerá por seguridad de los menores que habitan dentro de la urbanización.

19.3. No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos debido a escape de gases, silenciadores defectuosos, etc.

19.4. Está prohibido el uso de pitos para fines que no sean de prevención de accidentes.

19.5. Los propietarios de los terrenos son responsables de que las personas bajo su dependencia mantengan en todo momento un comportamiento de respeto a la tranquilidad, decoro, salubridad y seguridad del vecindario, y controlarán el ruido y cualquier clase de molestia originada en las propiedades, para que no trascienda al exterior.

19.6. Los propietarios de los terrenos o inmuebles de la Urbanización están obligados a mantener, en todo momento, sus propiedades limpias de monte, maleza, desperdicios, etc.

19.7. Está prohibido estacionar vehículos sobre las aceras y césped de la Urbanización. Se recuerda que debajo de las áreas verdes de las aceras se encuentran las tuberías de aguas servidas y agua potable y el peso del carro puede maltratarlas.

19.8. Los copropietarios no pueden estacionar dentro de la Urbanización camionetas, buses, busecitas, lanchas, yates, maquinarias, volquetas o cualquier otro medio de transporte que no sean vehículos de tipo liviano.

19.9. Cada copropietario deberá estacionar obligatoriamente sus vehículos dentro de su propia área de garaje.

19.10. Está Prohibido arreglar o lavar autos, motos, etc., en las calles de la Urbanización. Esta actividad deberá realizarse dentro de su propia área de garaje.

19.11. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles, cuyas raíces afectan directa o indirectamente las áreas de aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

19.12. El uso de espacios y áreas comunales se hará de conformidad con lo que establece la administración de la Urbanización.

19.13. Esta prohibido realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad de éstos y la salubridad de la Urbanización.

19.14. Abstenerse de realizar reuniones de tipo religioso, sindical o efecuar míticos o campañas políticas, concentraciones o eventos de tipo comercial dentro de la Urbanización.

19.15. No se podrá acumular basura en la parte exterior de las viviendas, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo, que el organismo encargado de la Administración de los bienes de la Urbanización lo determine.

19.16. No se podrá colocar ninguna clase de avisos, letreros, rótulos o pegar papeles y anuncios en la parte exterior de los inmuebles.

19.17. No se podrán realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y en general aquellos que desnaturalicen el plan estructural de la urbanización.

19.18. No se podrán hacer excavaciones ni roturas en los muros y demás bienes comunes de la Urbanización.

19.19. No se podrá disparar armas de fuego dentro del perímetro de la Urbanización.

19.20. Impedir que el ruido que se produzca en el interior de las casas trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.

ART. 23. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL. DENTRO DE LA URBANIZACIÓN.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Liqueador. Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrada y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplir con los requisitos de control establecidos por el Comité de Vecinos respectivo. Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad, guardería y control de la urbanización Ciudad del Sol.

ART. 24. ÁREA COMERCIAL (AC) Y ÁREA VERDE RECREATIVA CLUB HOUSE (AVR).-

24.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a comercio y servicios comunales tales como: mercados, almacenes, escuelas, teatros, iglesias, cines sociales, oficinas comerciales, estaciones de servicios, gasolineras, talleres, vulcanizadoras y otros usos que puedan dar servicios a ésta y otras urbanizaciones aledañas, salvo aquellos que a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano resultaren nocivos para la zona residencial. Los solares destinados a este uso están señalados como AC y como AVR en el plano urbanístico.

24.2. Área de Implantación.-
El porcentaje máximo del área de implantación será de 60% de la superficie total de solar.

24.3. Área Libre.-
El porcentaje mínimo de área libre será de cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del solar.

24.4. Altura de Edificación.-
La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los quince metros, permitiéndose hasta un máximo de cuatro pisos incluida planta baja.

24.5. Retiros.-
Frontal.- Será de tres metros (3.00 m).
Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2.00 m) en los límites hacia las vías.
Posterior.- Será de tres metros (3.00 m).

19.21. Está prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamantes o que pudiesen producir buque o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición, las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

19.22. Está prohibido colocar en el exterior de los inmuebles cualquier objeto susceptible de afectar la estética de la Urbanización o comodidad de los demás Copropietarios.

19.23. No se podrá utilizar los servicios del personal dependiente de la urbanización para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

19.24. No se podrá instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa de la Administración.

19.25. Cuando los Copropietarios salgan de vacaciones o de viaje, deberán asegurarse que sus animales domésticos queden en casa, y no perturben la tranquilidad y el orden del vecindario, siendo el dueño del animal responsable de que éste no cause escándalos durante su ausencia, tomando todas las precauciones necesarias.

19.26. Está prohibido utilizar las áreas comunes y sociales para fines distintos a los autorizados en este reglamento.

Art. 20. CONSERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-

Para promover la buena conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el cultivo de jardines y árboles en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, parques y zonas verdes, la Municipalidad incitará a las Asociaciones de residentes y vecinos a convocar concursos y certámenes con premios que estimulen el sentido cívico de los residentes y les haga velar por el ornato y el embellecimiento de la Urbanización.

Art. 21. DE SALVAMENTO AMBIENTAL.-

Queda estrictamente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la destrucción, descomposición o desechos de tipo orgánico en forma tal que contaminen los elementos naturales básicos como el agua, la tierra y el aire.

Art. 22. CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMUNES.-

Los jardines y áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usadas por los propietarios de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y los Copropietarios bajo su responsabilidad. Los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.

El Área Verde Recreacional AVR de 3.099.20 M2 en donde se construyó la casa club, no será de propiedad del municipio, sino de la asociación de Vecinos Propietarios de Ciudad del Sol.



Art. 24.6. Estacionamiento de Vehículos.-

Deberá proveerse un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta metros cuadrados (80 Mts.²) de Construcción de área comercial. No se permiten estacionamientos cerrados.

Art. 25. ÁREA DE RESERVAAR.-

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos que se establezcan una vez que se presente un proyecto especial que respete las densidades del proyecto y los coeficientes de COS y CUS del mismo. Este proyecto se presentará al Departamento de Planeamiento Urbano.

Art. 26. DEL USO DE LA CANCHAY EL CLUB HOUSE.-

26.1. La cancha, el Club House y demás áreas de recreo serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y sus invitados (familiares y amigos), de acuerdo a los reglamentos que se elaboren para el efecto.

26.2. Los propietarios y sus hijos para hacer uso de la cancha deberán estar al día en el pago de sus expensas o cuotas a la Administración, así como cumplir con todos los Reglamentos y normas de la Urbanización.

26.3. Si se ocasionare algún daño en la cancha imputable a un Propietario o a sus familiares, invitados o dependientes, será dicho propietario quien responda por la reparación o reposición que deberá ser constatada y aprobada por la Administración.

Art. 27. ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y DE VECINOS.-

Cada conjunto de la Urbanización Ciudad del Sol deberá constituir una asociación o comité que vele por el cumplimiento del presente reglamento en el interior de su conjunto, conserve el ornato de las áreas comunes y públicas, mantenga los espacios verdes y sus muebles o equipos, administre y pague la vigilancia del conjunto. Para el funcionamiento de cada asociación o comité y para sufragar los gastos de mantenimiento y seguridad de los conjuntos y urbanización en general, los propietarios deberán sufragar los gastos en la forma indicada, y con la sucesión de las decisiones tomadas en reunión de los dirigentes.

El comité o asociación de vecinos deberá elegir de entre sus miembros un presidente y un tesorero, que estarán en funciones durante un año. Las presidencias y tesorerías serán rotativas en el orden numérico de cada solar. Los nombramientos son ineludibles.

Los presidentes de comité o asociación de cada conjunto constituirán el Directorio de Asociación de Copropietarios que se encargará de controlar el cumplimiento de este reglamento y los que se promulguen en el futuro, la administración y pago de la seguridad y mantenimiento de las zonas comunes de toda la Urbanización.

Art. 28. DE LAS CUOTAS.-

28.1. Es obligación de los Copropietarios colaborar con los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la Urbanización, tales como sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalaciones de servicios, estación de bombeo de aguas servidas, recolección de basura, etc. Para cumplir con este propósito el Directorio de Asociación de Copropietarios establecerá el pago de una cuota básica mensual por cada metro cuadrado de terreno.

28.2. Los rubros de mantenimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de áreas verdes que incluye la contratación del personal necesario. La renovación y siembra estará a cargo sólo de la administración, ya que el diseño de la jardinería y paisajismo debe respetarse en su integridad.
- Mantenimiento de canchas deportivas
- Mantenimiento de área administrativa y gimnasio
- Mantenimiento de las áreas comunales (escaleras, ciclo vías, etc.).
- Recolección de basura y entrega a depósito externo de la urbanización.
- Contratar la guardiana
- Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario.
- Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas. Excepto que por ley pase a otra administración sea esta de cualquier tipo.
- Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas comunes de la urbanización.
- Todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
- Contratación y administración de los seguros de ser el caso. Este mantenimiento no incluye, por lo que se podrá cobrar como adicional:
- Mejoras de la infraestructura urbana
- Cambios en la urbanización
- El uso de canchas deportivas de acuerdo a lo establecido Reposición de equipos que ya no estén dentro de la garantía
- Reparación de daños de bienes de la urbanización, en zonas comunes que sean causados por actos de vandalismo o catástrofes naturales o aquellos que sean productos de fuerza mayor o caso fortuito establecidos en el Código Civil Ecuatoriano.
- U otros rubros no contemplados.

28.3. Esta cuota básica deberá ser cancelada por el copropietario dentro de los primeros 10 días de cada mes, esté o no viviendo en la Urbanización.

Art. 29. DE LAS TRANSPARENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-

29.1. Ninguna vivienda o terreno podrá ser arrendado, sin que su propietario haga conocer a la otra parte interviniente, cada una de las especificaciones y restricciones impuestas por el presente reglamento. De no contener dichos actos o contratos la mención y aceptación expresa a las disposiciones y restricciones de este reglamento, el propietario responderá por el incumplimiento a las disposiciones aquí contenidas, así como por las molestias y daños ocasionados a los predios colindantes y Urbanización en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará el Directorio de Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

29.2. Las restricciones de este reglamento, y las que en el futuro se llegaren a dictar, son de naturaleza real, es decir, obligan al propietario del predio y a sus sucesores en el dominio, cualquiera que hubiese sido el título o modo de adquirir el dominio.

29.3. En caso de venta de una vivienda o terreno, se deberá pedir a la administración un certificado de estar al día en las alcuotas, si la compraventa se realiza sin el comprobante de dichas cuotas, se le cobrará estas al nuevo propietario y se procederá de acuerdo a la ley.

Art. 30. CAMBIOS AL REGLAMENTO.-

En el transcurso de la construcción de la urbanización o sus etapas y hasta que las mismas no sea entregadas al municipio y a sus propietarios, se podrán realizar cambios y mejoras al presente reglamento o promulgar otros.

Una vez que se entreguen las escrituras de los diferentes predios no se podrán realizar cambios en los reglamentos sin que se proceda a realizar la gestión pertinente en la Municipalidad de Manta, ya que el presente reglamento, los cambios que se le hagan en el proceso de construcción y entrega y los demás reglamentos que se promulguen en este tiempo deberán incluirse en las escrituras de entrega de obra y compraventa de solar como una servidumbre irrevocable de cada predio hacia los demás que constituyen la urbanización Ciudad del Sol.

Las escrituras de urbanización deberá incluirse en las escrituras de traspaso de dominio que se realicen, en cualquier momento ya que la misma tiene un carácter de irrevocable.

En base de que en las escrituras no se incluyan estas servidumbres irrevocables, las escrituras serán nulas.

Art. 31. DE LAS INFRAACCIONES Y SANCIONES.-

31.1. El propietario de pago oportuno de una cualquiera de las cuotas fijadas en el presente reglamento, deberá generar la obligación del propietario del pago de una multa equivalente al valor adeudado, a partir de la fecha en que se tome exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días. Los abonos o pago parciales que efectúe el propietario se abonarán en primera instancia al monto de las multas.

31.2. La violación a una cualquiera de las restricciones impuestas sobre el derecho de dominio de los solares de la Urbanización, el incumplimiento de las normas y especificaciones técnicas para la construcción de viviendas, obligarán al propietario que incurrió en falta a deshacer, reparar o modificar la causa de la violación a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados, en el tiempo máximo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.3. El dano o pérdida de bienes de la urbanización, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.4. Corresponderá al Directorio de Asociación de Copropietarios de la urbanización la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento, así como calificar cualquier otra infracción por parte de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles, así como la fijación e imposición de multas.

32.5. Las controversias, discrepancias o incumplimientos de las disposiciones del presente Reglamento, serán resueltas por un Juez Civil de Manta en el trámite del juicio verbal sumario.

Art. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Hasta que el Directorio de Asociación de Copropietarios este legalmente constituida, los promotores tendrán la facultad de aplicar y reformar el presente reglamento.

En todo lo que no se encuentre estipulado en el presente reglamento, se aplicará lo que determinan las ordenanzas y leyes municipales.

Art. 33. DOCUMENTOS INTEGRANTES.-

Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:
Observaciones.

La memoria urbana descriptiva.
El plano de la urbanización Ciudad del Sol.

OBSERVACIONES.

A. Alcantarillado.

La Urbanización tiene un sistema de drenaje único para el desfogue de aguas servidas, bajo ningún concepto las aguas lluvias no deben conectarse a ninguna caja de revisión de agua servidas, cada patio debe contener una pendiente con caída hacia la calle para el desfogue de las aguas lluvias.

B. Instalaciones Eléctricas.

Esta prohibido manipular los cables del tendido eléctrico por su seguridad propia y de los demás copropietarios.

C. Infraestructura.

Todas las casas están debidamente construidas con todo lo referente a instalaciones, suficientes y necesarias para su función, por lo tanto esta prohibido manipular bajo ningún concepto cualquier sistema de infraestructura que corresponda a la Urbanización.

D. Cambios.

Queda claramente especificado que para cualquier cambio o construcción dentro de la viviendas entregadas, que los propietarios desee realizar, se deberán realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente reglamento.

Mientras se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización las solicitudes para autorizaciones de construcción se presentaran ante el departamento técnico de la promotora.

E. Jardinería.

En el lindero frontal no se sembraran plantas que sobre pasen 1 m. de altura, no se permitirá la ubicación de árboles muy altos y frondosos ya que pueden afectar a sus vecinos. No sembrar Pícus ni otro arbusto que cuya raíces afecten la integridad de las veredas o camineras de las villas. Cada propietario esta en la debida obligación de cuidar y mantener limpio de plagas y residuos de las plantas como hojas, ramas o frutos y a su vez es responsable de sembrar, decorar y mantener el área verde de la acera que se encuentre enfrente de su solar.

F. Área Verde Comunal.

Queda claramente establecido que los propietarios de los solares y villas conocen que La Municipalidad de Manta ha permitido que los parques de cada conjunto que son de su propiedad y por tanto son de uso público, sean de uso exclusivo de los propietarios y habitantes de cada conjunto, a cambio de que dichos propietarios se hagan cargo del mantenimiento y cuidado de los mismos.

Por tanto para poder exigir a la Municipalidad de Manta el uso exclusivo de dichos parques públicos, se deberá cumplir a cabalidad con el mantenimiento y conservación de los mismos.

G. Festividades.

Es una costumbre bastante agradable en Año Nuevo quemar el muñeco de año viejo pero por seguridad de usted y de todos los copropietarios la administración designara un lugar específico de la urbanización para realizar esta quema del año viejo, ya que queda totalmente prohibido quemarlo sobre el asfalto ya que esto lo deteriora y lo arruina.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

38511

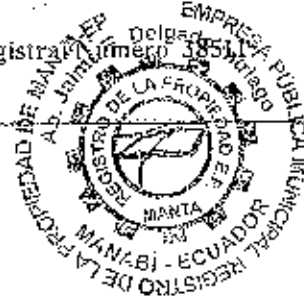


Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38511

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 02 de enero de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1292507000



LINDEROS REGISTRALES:

Lote SIETE, manzana J - Dos, de la Etapa J, del proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol que se detalla a continuación LOTE SIETE - J DOS; Con una área total de Ciento ochenta y cinco coma veintiseis metros cuadrados (185,26 m2) cuyos linderos y dimensiones son; Frente; nueve metros calle pública. Atras, nueve metros limite de la Urbanización, costado Derecho; veinte metros con sesenta y tres centímetros lote ocho y costado Izquierdo; veinte metros con cincuenta y dos centímetros. Lote Seis. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|------------------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| Hipotecas y Gravámenes | Hipoteca | 478 07/05/2007 | 6.156 |
| Compra Venta | Compraventa | 1.065 07/05/2007 | 14.718 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Hipoteca

Inscrito el: *lunes, 07 de mayo de 2007*
Tomo: **1** Folio Inicial: 6.156 - Folio Final: 6.198
Número de Inscripción: 478 Número de Repertorio: 2.074
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Cuarta*
Nombre del Cantón: *Manta*
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 27 de marzo de 2007*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| Acreeedor Hipotecario | 80-000000000156 | Banco Internacional S A |
| Deudor Hipotecario | 80-000000065614 | Cruz Arteaga Julia Edith |

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

Certificación hipoteca por: *Julia*

Ficha Registral: 38511





No. Inscripción: 1065 Fec. Inscripción: 07-may-2007 Folio Inicial: 14718 Folio final: 14750

2 / 1 Compraventa

Inscrito el: lunes, 07 de mayo de 2007

Tomo: I Folio Inicial: 14.718 - Folio Final: 14.750

Número de Inscripción: 1.065 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 27 de marzo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA. Lote SIETE, manzana J - Dos de la Etapa J del proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol, que se detalla a continuación LOTE ; SIETE. J. Dos. Con un área total de Ciento ochenta y cinco coma veintiseis metros cuadrados (185,26m2). ENTREGA DE OBRA; El Arq. Carlos Danilo Murinho García, declara que mediante contrato de construcción celebrada con Elart con consentimiento de la Compradora, convinieron en construir para estos últimos la villa de dos plantas, sobre el solar signado con el número J. Dos, siete de la etapa J, del proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol. DESCRIPCION DE LA VILLA; La villa es de dos plantas, estructura de hormigón armado, paredes, bloque de cemento, ventanas de aluminio natural/ vidrio, pisos de H.S. losa de H.A. este piso losa de H.A. cerramiento frontal H. A. y bloque cerramiento posterior H.A. y bloque mampostería bloques cerramientos lateral hormigón armado y bloque.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000065614 | Cruz Arteaga Julia Edith | Divorciado | Manta |
| Constructor | 09-01274662 | Murinho García Carlos Danilo | (Ninguno) | Manta |
| Fiduciario | 80-0000000000590 | Fideicomiso Mercantil El Cercado | | Manta |
| Promotor(a) | 80-0000000000592 | Compañía Elart S A | | Manta |
| Vendedor | 80-0000000012619 | Compañía El Cercado S A | | Manta |



Certificación impresa por: Jullif

Ficha Registral: 28521

Página: 2 de 3



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro | Número de Inscripciones | Libro |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| Compra Venta | 1 | Hipotecas y Gravámenes |

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

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

Emitido a las: 15:02:56 del martes, 08 de julio de 2014

A petición de: Sr. Julia Ruiz Astudillo

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez
131136755-9



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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



[Handwritten signature of Abg. Jaime E. Delgado Intriago]



Ave

**ACTA DE SESION DEL DIRECTORIO PROVISIONAL DE LA URBANIZACION
"CIUDAD DEL SOL"**

Acta N° 9

En la ciudad de Manta, a los treinta días del mes de octubre del 2007, previa convocatoria dispuesta por el Ing. Juan Alberto Vera Zambrano, Presidente provisional de la Urbanización "Ciudad del Sol", se llevó a efecto la sesión del directorio en las instalaciones de la Casa Club.

La reunión se realizó a partir de las veinte horas con diecinueve minutos; Estuvieron presentes el Sr. Miguel Ortega, representante del Conjunto E; Sr. Raúl Rodríguez representante del Conjunto F; Sra. Marjorie Mancheno representante del Conjunto G; Sr. Daniel Carranza representante del Conjunto H; Sr. Víctor Alarcón representante del Conjunto I; Sr. Tito Mite representante del Conjunto J2; Federico Torán representante del Conjunto N; Leonardo Vélez representante del Conjunto P; Sr. Vinicio Alcivar representante del Conjunto Q; Fabricio Paladines representante del Conjunto R; Norman Toledo representante del Conjunto S; Sra. Mauricio Jácome y Sr. Juan Alberto Vera, presidente.

El orden del día es el siguiente:

1. Aprobación del acta N° 8
2. Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la tema presentada por la Empresa MANPOWER
3. Análisis de potenciales propuestas para realizar la Auditoria Externa Financiera y Administrativa de la gestión realizada por el Administrador saliente.
4. Carta a scr dirigida al Ing. Luis Loo, solicitándole la presentación de un informe de su gestión.
5. Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol.
6. Asunto relacionado con la publicación de la carta "Interese Generales".
7. Asuntos Varios

I. Aprobación del Acta N° 8

El Presidente leyó el acta de la sesión anterior (23/0ct/2007) para consideración del directorio y realizó comentarios para su mejor presentación. Con respecto al tema de alicuotas del Club House "Pago Justo y equitativo" el Presidente dijo que consideraba que ya había sido aprobado, habiendo otra posición de que no se llegó a ninguna resolución. Para continuar con la reunión, se decidió revisar el tema como varios.

Acta corregida y aprobada.

Punto 2

Atendiendo la invitación del Ing. Juan Alberto Vera, se hace presente el Arq. Susá, por lo cual se trata el punto 5 del orden del día.

Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol

El Arq. Susá, Gerente Técnico de Elart. S.A. intervino en este tema mencionado de lo siguiente:

Admisol fue constituida en Octubre del 2006, lo cual fue informado al Ing. Luis Loo, Administrador saliente, quien le dijo que La directiva no se reunía, y no podía tratar el tema.



Anejo

ACTA DE SESION DEL DIRECTORIO PROVISIONAL DE LA URBANIZACION
"CIUDAD DEL SOL"

Acta N° 9

En la ciudad de Manta, a los treinta días del mes de octubre del 2007, previa convocatoria dispuesta por el Ing. Juan Alberto Vera Zambrano, Presidente provisional de la Urbanización "Ciudad del Sol", se llevó a efecto la sesión del directorio en las instalaciones de la Casa Club.

La reunión se realizó a partir de las veinte horas con diecinueve minutos; Estuvieron presentes el Sr. Miguel Ortega, representante del Conjunto E; Sr. Raúl Rodríguez representante del Conjunto F; Sra. Marjorie Mancheno representante del Conjunto G; Sr. Daniel Carranza representante del Conjunto H; Sr. Víctor Alarcón representante del Conjunto I; Sr. Tito Mite representante del Conjunto J2; Federico Terán representante del Conjunto N; Leonardo Vélez representante del Conjunto P; Sr. Vinicio Alcívar representante del Conjunto Q; Fabricio Paladines representante del Conjunto R; Norman Toledo representante del Conjunto S; Sra. Mauricia Jácome y Sr. Juan Alberto Vera, presidente.

El orden del día es el siguiente:

1. Aprobación del acta N° 8
2. Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la tema presentada por la Empresa MANPOWER
3. Análisis de potenciales propuestas para realizar la Auditoría Externa Financiera y Administrativa de la gestión realizada por el Administrador saliente.
4. Carta a ser dirigida al Ing. Luis Loo, solicitándole la presentación de un informe de su gestión.
5. Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol.
6. Asunto relacionado con la publicación de la carta "Interese Generales".
7. Asuntos Varios

1. Aprobación del Acta N° 8

El Presidente leyó el acta de la sesión anterior (23/Oct/2007) para consideración del directorio y realizó comentarios para su mejor presentación. Con respecto al tema de alcuotas del Club House "Pago Justo y equitativo" el Presidente dijo que consideraba que ya había sido aprobado, habiendo otra posición de que no se llegó a ninguna resolución. Para continuar con la reunión, se decidió revisar el tema como varios.

Acta corregida y aprobada.

Punto 2

Atendiendo la invitación del Ing. Juan Alberto Vera, se hace presente el Arq. Susá, por lo cual se trata el punto 5 del orden del día.

Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol

El Arq. Susá, Gerente Técnico de Elart, S.A. intervino en este tema mencionado lo siguiente:

Admisol fue constituida en Octubre del 2006, lo cual fue informado al Ing. Luis Loo, Administrador saliente, quien le dijo que La directiva no se reunía, y no podía firmar el acta.



El objetivo de Admisol, es ADMINISTRAR Urbanizaciones, recaudar cuotas, entre otros. Se ha constituido con 400 acciones, correspondería una acción a cada propietario, como hay 356 propietarios, se ha considerado incluir a las personas que tienen locales comerciales como accionistas.

El Club House sería transferido a ADMISOL, y otro activo sería la estación de bombeo de aguas servidas (2 bombas en uso y una de repuesto). Se mencionó que solo la estación de bombeo tiene una inversión de 30.000 dólares americanos, e informó que la estación de bombeo sirve a la primera etapa, pues la segunda etapa, se conecta al colector de Manta 2000.

Se mencionó que actualmente el Municipio quiere hacerse cargo del Club, por lo cual se recomienda que los propietarios de viviendas, acepten Admisol.

El Arq. Susá entregó la documentación al presidente, para su revisión.

Además mencionó que Elart ha elaborado un reglamento para el Centro Comercial, que regula horario, actividad, tamaño de letreros, etc. Y se comprometió a entregar el reglamento a la directiva para su consideración. Mencionó además que así como el Reglamento Interno fue aprobado y elevado a Ordenanza Municipal, lo mismo hay que hacer con el Reglamento del Centro comercial y con el Reglamento del Club House.

Al preguntársele porque elaboraron un reglamento interno, mencionó que es un requisito para aprobar los planos del proyecto urbanístico.

Una vez que se conozca y discuta el reglamento del Centro Comercial, éste y el Reglamento del Club House aprobados por el Directorio, serán entregados al Arq. Susá, quien se encargará del trámite correspondiente para su aprobación en el Municipio de Manta.

El Arq. Susá dijo que ya está entregada a la ciudad la primera y la segunda etapa de la Urbanización, la primera etapa corresponde a los conjuntos: N, P, Q, R y S. La segunda etapa corresponde a los conjuntos: O, I, H, G, F y D.

En cuanto al asunto de los teléfonos, El Arq. Susá mencionó nuevamente que Pacifictel no ha instalado la comedita por falta de presupuesto y que aquello no le corresponde a Elart, pero el Arq. Susá dijo que podría construir la caseta de aprox. 5x5, para instalar el equipo de telecomunicaciones.

Indicó que Elart, ha pasado por una etapa económica muy dura, por que el negocio es difícil, por que con el 30% hay que construir la casa, y esperar el pago del 70% para recuperar la inversión.

Confirmó que van a construir las canchas, incluso ofrecieron construir una cancha múltiple que colinde con la escuela fiscal, entre el conjunto H y el área del poliducto en un plazo de 30 días.

Con respecto a la cancha de fútbol a la entrada de la Urbanización, mencionó que esto ya no es posible, ya que parte del terreno fue cedido al municipio desde 2004.

Con respecto a los rediseños en los planos aprobados por el Municipio, el Arq. Susá dice que todos fueron hechos por otros profesionales, que él por ética ha hecho cambios, pues no quería construir casas en terrenos muy bajos (barranco) ó en lomas muy empinadas.

Con respecto a la pregunta puntual, si queremos que en lugar de otra Casa club, entre los conjuntos A y B, se construya una cancha de fútbol con césped sintético para 8 jugadores y una cancha múltiple, la directiva responde que no tiene autoridad para decidir sobre ello. Se mencionó que podrían hacer una encuesta a los propietarios de la tercera etapa, pues es a quienes se les ofreció el club.

calera

Mencionó además, que "Ciudad del Sol" nació como una urbanización cerrada, pero al tener ordenanza se convierte en una urbanización abierta. (Y es así que recibimos el servicio de recolección de basura por parte del Municipio).

Ante todos estos ofrecimientos, el Presidente solicitó una reunión con el Ing. Edgar Santos, gerente general de Elart S.A. para elaborar un acta con todos los ofrecimientos y que esta sea firmada por el Sr. Edgar Santos.
El Arq. Susá comunicará de esta resolución al Sr. Santos, y en caso de una respuesta positiva, una comisión del directorio asistirá a las instalaciones del Elart. S.A.

Con respecto a las veredas, dijo que no se ha pavimentado la acera oeste de la Avenida Principal a la altura de la segunda Etapa (detrás de los conjuntos P, Q, R y S) porque por ahí pasa la tubería madre de agua potable que une las etapas II y III, que falta amarrar un tramo de estas tuberías, pero que después de realizado este trabajo SI pavimentarán la vereda.

Con respecto a los problemas de abastecimiento de agua potable, mencionó que existe la posibilidad de que estos se agudicen cuando hayan mas urbanizaciones en este sector, por lo que recomienda presionar a la EAPAM, para que ejecuten el proyecto del Plan Maestro de Agua Potable.

Se solicita que culmine la participación del Arq. Susá, pero no sin antes insistirle que comunique la resolución de la directiva al Ing. Santos, para que reciba una comitiva en su despacho y se proceda a firmar el acta de compromiso.

El Presidente manifestó que conoce que Elart debe entregar unos valores a la Administración, y que él solicitó que sean entregados al nuevo Administrador. Se presume que la cantidad es aproximadamente cinco mil dólares.

El Arq. Susá confirmó esa información y mencionó que además entregara toda la información concerniente de los pagos que ha realizado Elart al Sr. Luis Loo, administrador saliente. Se le solicitó además información para ubicar a todos los propietarios, a fin de poder realizar los cobros, a quienes no viven en la urbanización.

El Arq. Susá ofrece reparar la piscina y áreas cuarteadas de la casa club en 2 semanas, y se le solicita considerar como parte del cerramiento perimetral de toda la Urbanización una pared de bloques en el perímetro de la casa club.

Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la terna presentada por la Empresa MANPOWER

El objetivo es conocer la terna con los candidatos más idóneos para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización y proceder a la elección.

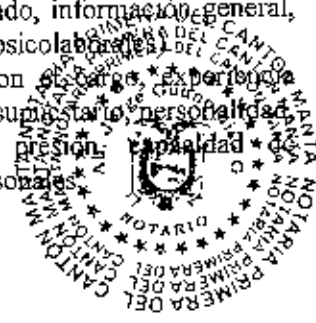
La Sra. Mauricia Jácome empezó su intervención diciendo que en este proceso de selección recibió carpetas de 16 aspirantes, que habiendo suficientes interesados dentro de la Urbanización, no se consideró en la terna candidatos externos.

Mencionó que no se realizó el estudio socio-económico, pero se hizo la entrevista y la evaluación en la central de riesgo.

Se hizo la presentación de la terna, omitiendo los nombres. Destacando, información general, información relevante cualitativa e información cuantitativa (pruebas psicológicas).

Se mencionó el resultado de la evaluación, incluyendo relación con el cargo, experiencia general y en recuperación de cartera, experiencia en cumplimiento presunto, personalidad, comunicación, liderazgo, tolerancia, capacidad de trabajo bajo presión, capacidad de planeamiento, habilidad numérica, atención al cliente y relaciones personales.

Se identificó a los candidatos como A, B y C.



Se mencionó que el primer y segundo candidato se encuentran laborando, y que de ser elegidos necesitan por lo menos 1 semana para separarse de su actual actividad.

Se sometió a votación, siendo elegida la tercera candidatura.

A continuación se descubrieron los nombres

A.- Sr. Edgar Croceno Acosta.

B.- Srta. Mercedes Mancheno.

C.- Sra. Nury Guzmán Filian

El proceso de selección se cumplió como había sido previsto. La persona elegida por el Directorio para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización "Ciudad del Sol" a partir de Noviembre del 2007, es la Sra. Nury Guzmán Filian, propietaria de una vivienda ubicada en el Conjunto J-2, Villa 15.

Se mencionó que es importante establecer todas las funciones del nuevo administrador, y se conversará con el Arg. Susá, para plantear la posibilidad de que Admisol sea quien contrate al nuevo administrador, hasta que se realice todo el proceso de transferencia de dicha Compañía a los copropietarios de la urbanización.

El administrador deberá elaborar un presupuesto para el mantenimiento de la Urbanización y tiene que rendir cuentas al Directorio.

Punto 6.- Asunto relacionado con la publicación de la carta "Intereses Generales".

Se mencionó que hay que seguir comunicando la intención de publicar la carta, y solicitar lo acordado a todos los propietarios, pero hay que esperar el resultado de la posible reunión a realizarse con el Ing. Edgar Santos.

Siendo las veintidos horas con cuarenta y ocho minutos, el Presidente da por suspendida la sesión. Para concluir el orden de la reunión se cita a los miembros para el día 31 de Octubre de 2007 a las 20:00.

Certifico que la presente
es fiel copia de su original

Manta, 09 de Julio 2013

CIUDAD DEL SOL



Firma Autorizada



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificado: 0112584

Nº 0112584

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD 1.25

No. Electrónico: 21621

Fecha: 5 de mayo de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-29-25-07-000

Ubicado en: MZ-J2 LT.07 CIUDAD DEL SOL

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 185,26 M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario
1306739622 CRUZ ARTEAGA JULIA EDITH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|-----------------|
| TERRENO: | 9263,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 35661,10 |
| | <u>44924,10</u> |

Son: CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que aprueba el Bienio 2014 - 2015"

Arq. Daniel Carrón S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



449.24
134.77
584.01

Impreso por: DELY CHAVEZ



COMITE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION CIUDAD DEL SOL


CERTIFICADO DE EXPENSAS

En mi calidad de Administradora de la Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar que se encuentran al día las alicuotas de mantenimiento de la Villa J2-07, hasta el mes de Julio del 2014.

La vivienda se encuentra registrada a nombre de JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA con CI#1306739622.

Autorizo a la Sra. JULIA CRUZ ARTEAGA, a dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses.

Manta, Julio 09 de 2014



Nury Guzmán Pillán
Administración



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0065444

**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

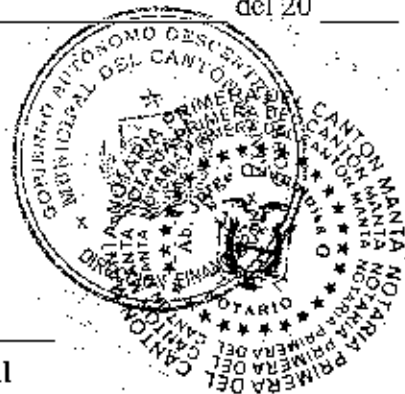
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION, perteneciente a CRUZ ARTEAGA JULIA EDITH, MZ 12 I.T. 07 CIUDAD DEL SOL, ubicada en AVALUO COMERCIAL PRESENTE, COMPRAVENTA, cuyo valor es de \$44924.10 CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTI CUATRO 10/100 DOLARES, ascendiendo a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

JMOREIRA

09 JULIO 2014

Manta, de del 20

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

Esd 1:25

Nº 0092047

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

Manta, 25 de Abril de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1292507000 M2-J2 LT.07 CIUDAD DEL SOL
Manta, veinti y cinco de Abril del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
[Firma]
Eco. Diana Cantos M.
JEFA DE RECAUDACION CAD MANTA

diecisiete



CERTIFICACIÓN

No. 389-859

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA**, con clave Catastral # 1292507000, ubicado en la manzana J-2 lote 7 del Proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno. Con las siguientes medidas y linderos

Frente 9m. Calle Pública.

Atrás. 9m. Límite de la Urbanización.

Costado derecho. 20,63m. Lote 8.

Costado izquierdo 20,52m. Lote 6.

Área. 185,26m²

Manta, mayo 05 del 2014


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

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

HM.



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

| OBSERVACIÓN | | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA. | | 1-29-25-07-002 | 183,28 | 44924,13 | 139598 | 287925 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ACCIONALES | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| 1306738622 | ERLZ ARTEAGA JULIA EDITH | MZ-17 LT-07 CIUDAD DEL SOL | Impuesto predial | | 448,24 | |
| ADQUIRIENTE | | | Cartera de Deficiencia de Gasto | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | TOTAL A PAGAR | | IMPORTE | |
| 1306661705 | LODRILLORENTE BLANCA COLORES | NA | VALOR PAGADO | | 594,01 | |
| | | | SALDO | | 2,00 | |

EMISION: 7/9/2014 10:21 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

| OBSERVACIÓN | | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA. | | 1-29-25-07-002 | 183,28 | 44924,10 | 139598 | 287924 |
| VENDEDOR | | | UTILIDADES | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | |
| 1306738622 | ERLZ ARTEAGA JULIA EDITH | MZ-17 LT-07 CIUDAD DEL SOL | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 1,00 | |
| ADQUIRIENTE | | | Impuesto Predial Compra-Venta | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | TOTAL A PAGAR | | IMPORTE | |
| 1306661705 | LODRILLORENTE BLANCA COLORES | NA | VALOR PAGADO | | 107,25 | |
| | | | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 7/9/2014 10:21 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

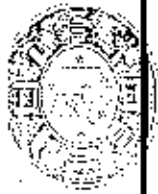
CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA 130673962-2
 CRUZ ARTEAGA JULIA EDITH
 MANABI / PORTOVIEJO / PORTOVIEJO
 26 ABRIL 1972
 006-0085 00870 F-
 MANABI / PORTOVIEJO
 PORTOVIEJO 1972



di. c. c. h. o
 ECUATORIANA ***** E1133A1211
 DIVORCIADO
 SUPERIOR MEDICO VETERINARIO
 EUGENIO ALBERTO CRUZ POLET
 FLORA MODESTA ARTEAGA BRIONES
 PORTOVIEJO 22/01/2007
 22/03/2019
 REN-0622210
 Mob

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
 017
 017-0121 1306739622
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CRUZ ARTEAGA JULIA EDITH
 MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 1
 PORTOVIEJO 12 DE MARZO
 CANTÓN PARROQUIA ZONA
 (1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
 Emergencias Teléfono: 102
 RUC: 1360020070001
 Dirección: Avenida 11
 entre Calles 11 y 12
 Teléfono: 2621777 - 2611747
 COMPROBANTE DE PAGO
 0005423
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE
 CI/RUC: CRUZ ARTEAGA JULIA EDITH
 NOMBRES:
 RAZÓN SOCIAL: M2-J2 LT.07 CIUDAD DEL SOL
 DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO
 CLAVE CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO
 300369
 N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA: 25/04/2014 11:35:04
 FECHA DE PAGO:

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|----------------------|-------------|-------------|
| | | 3,00 |
| TOTAL A PAGAR | | 3,00 |



VALIDO HASTA: Jueves, 24 de Julio de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA




ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN


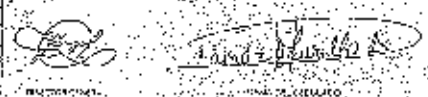
CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N° 091374363-9

CIUDADANÍA
 APellidos y Nombres
 MURILLO ALMEIDA
 DAVID ELISEO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 BOLIVAR
 CALCETA
 FECHA DE NACIMIENTO 1970-10-26
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 BLANCA DOLORES
 LOOR LLORENTE




INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN/OCCUPACIÓN COMERCIANTE V441412342

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 MURILLO LOOR DAVID
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 ALMEIDA LOOR CARMEN
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANABI
 2018-10-24
 FECHA DE EXPIRACIÓN
 2024-10-24

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2018

071-0078 0913743839
 NÚMERO DE IDENTIFICADO CÉDULA
 MURILLO ALMEIDA DAVID ELISEO



| | | |
|-----------|-----------------|------|
| MANABI | CIRCUNSCRIPCIÓN | 1 |
| PROVINCIA | MANABI | |
| CANTÓN | PARROCO 6 | ZONA |

[Signature]
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

CIUDADANÍA N° 130696170-5

LOOR LLORENTE BLANCA DOLORES
 MANABI/BOLIVAR/CALCETA
 31 ENERO 1972
 001-0030 00060
 MANABI/BOLIVAR
 CALCETA 1972



ECUATORIANA ***** V43304424

CASADO DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA

SUPERIOR ESTUDIANTE

JOSE PLINIO LOOR ESPINEL
 MARIANA LLORENTE ZAPARRANO
 MANABI 21/07/2018 21/07/2018

REN 0543407

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2018

049-0294 1306961705
 NÚMERO DE IDENTIFICADO CÉDULA
 LOOR LLORENTE BLANCA DOLORES

| | | |
|-----------|-----------------|------|
| MANABI | CIRCUNSCRIPCIÓN | 1 |
| PROVINCIA | MANABI | |
| CANTÓN | PARROCO 6 | ZONA |

[Signature]
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

9

diecisiete

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-
(3594 bis).-

PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: BANCO INTERNACIONAL S.A.



A FAVOR DE: MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA

CUANTÍA INDETERMINADA

DI 10 COPIAS

E.P.

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día MARTES, diecisiete de abril del año dos mil doce, ante mí, Doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, comparece el doctor José Romero Soriano, en su calidad de Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima, según consta del nombramiento, que se agrega como habilitante. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse en la calidad que comparece, a quien de conocer soy fe por cuanto me ha presentado su documento de identidad, cuyas copias certificadas se agregan a la presente y, dice que eleva a escritura pública la minuta que me presenta, cuyo tenor literal y que transcribe dice lo siguiente: SEÑOR NOTARIO:



En el Registro de escrituras públicas a su cargo sirvase inscribir una de otorgamiento de Poder Especial, que se otorga al tenor de las cláusulas siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.**- Comparece a la celebración de la presente escritura el doctor José Roberto Soriano, en su calidad de Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima, según consta del nombramiento, que se anexa como habilitante. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse en la calidad que comparece.- **CLAUSULA SEGUNDA. PODER ESPECIAL.**- El doctor José Roberto Soriano, en su calidad de Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima y en cumplimiento escrito de sus atribuciones estatutarias, otorga Poder Especial amplio y suficiente, así en derecho se requiere, a favor de la señora **MARÍA ADELAIDA LÓPEZ ZAVALA** para que, a nombre de Banco Internacional Sociedad Anónima en aplicación de las disposiciones estatutarias respectivas, realice los siguientes actos: A). Suscribir contratos de prenda y de hipoteca en general, así como constituciones parciales o totales de cauciones o garantías de la naturaleza que fueren; B). Suscribir contratos de trabajo, finquitos y demás documentos en materia laboral; C). Suscribir contratos de arriendo y darlos por cancelados; D) Acudir en representación del Mandante ante el Jefe del Pueblo; y E). En general suscribir cuando documento se requiera

Vale

denro del ámbito de las funciones otorgadas a la
 mandataria dentro de la jurisdicción de la Sucursal en la
 ciudad de Manta.- El presente mandato incluye todas las
 facultades accesorias inherentes al mismo. Para la
 de los actos que se efectuaren en virtud del presente
 poder, la mandataria deberá celebrarlos, en
 observancia de las leyes, los estatutos sociales,
 reglamentos y manuales internos de Banco Internacional
 Sociedad Anónima. Este mandato estará vigente mientras el
 mandante no lo revoque expresamente. Se deja constancia de
 que este poder no podrá delegarse ni total ni parcialmente.
 De igual forma este instrumento no suprime ni limita la
 capacidad de ejercicio de las facultades delegadas en favor
 de otros funcionarios de Banco Internacional Sociedad
 Anónima en virtud de otros poderes otorgados. El mandante
 podrá en cualquier momento ejercer las facultades delegadas
 mediante este poder sin que para ello tenga que revocarlo.
 Agradece Usted señor Notario las demás formalidades de
 estilo, necesarias para la completa validez y
 perfeccionamiento del presente instrumento. HASTA AQUI LA
 MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo su
 valor legal, la misma que se halla firmada por el Doctor
 George Lalana Rovayo, abogado con matrícula profesional
 número cuatro mil quinientos veintinueve del Colegio de
 Abogados de Pichincha. Para la celebración de la presente
 escritura pública se observaron los preceptos legales del
 caso; y, leída que le fue al compareciente, por mí el



Devuelto en América y firma conmigo, en unidad de auto de
título de sus cosas.-

DR. JOSÉ EUSEBIO SOTELO
VICEPRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL
BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA
C. I.

ROBERTO SOTELO SOTELO
ABOGADO
C. I.



Verdugo

Quito, 21 de julio de 2011



Señor Doctor
JOSÉ HENOC ROMERO SORIANO
Ciudad.-

En mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo XVII del Estatuto Social de Banco Internacional Sociedad Anónima, me es grato recoger a Usted como Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima, por un período de 5 años, que empezará a regir a partir de la inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil, debiendo, sin embargo, permanecer en su cargo aún después de este período, hasta ser debidamente reemplazado.

En virtud de lo establecido en el mismo artículo XVII del Estatuto Social, otorgo a Usted la facultad de ejercer en forma individual la representación legal, judicial y extrajudicial de Banco Internacional Sociedad Anónima.

Banco Internacional S.A. se constituyó mediante escritura pública, otorgada el 29 de mayo de 1973, ante el señor Notario Segundo del cantón Quito, doctor José Vicente Troya Larrea, e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón el 19 de septiembre de 1973.

Dígnese consignar su aceptación, a continuación.

Atentamente

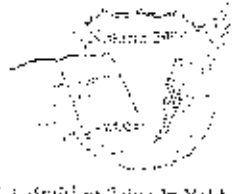
Economista Enrique Beltrán Mata
PRESIDENTE EJECUTIVO

ACEPTACIÓN.-

Acepto la designación contenida en el presente documento.
Quito, 21 de julio de 2011.

Con esta fecha quedo inscrito el presente documento bajo el No. 10730 del Registro de Nombramientos Tomo III 142
Fecha: 25 JUL 2011
REGISTRO MERCANTIL

Dr. José Henoc Romero Soriano
c.c. 120068233-2



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 DIRECCION GENERAL DE CONTABILIDAD Y FISCALIA
 1200082332
 OFICINA DE
 CUICADARSA
 PUEBLO NUEVO
 ROMERO SORIANO
 JOSE HENOC
 NUESTRO DOMICILIO
 LOS RIOS
 BARRIO
 CARRERA 600 NULO
 FERIA NACIONAL 7 1901-4725
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 GRAB. N.
 LEONOR CALVO
 MARIA ELENA
 DOBRES HIDALGO

DIRECCION GENERAL DE CONTABILIDAD Y FISCALIA
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 OFICINA DE CUICADARSA
 PUEBLO NUEVO
 ROMERO SORIANO
 JOSE HENOC
 NUESTRO DOMICILIO
 LOS RIOS
 BARRIO
 CARRERA 600 NULO
 FERIA NACIONAL 7 1901-4725
 NACIONALIDAD ECUATORIANA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 DIRECCION GENERAL DE CONTABILIDAD Y FISCALIA
 1200082332
 OFICINA DE CUICADARSA
 PUEBLO NUEVO
 ROMERO SORIANO JOSE HENOC
 NUESTRO DOMICILIO
 LOS RIOS
 BARRIO
 CARRERA 600 NULO
 FERIA NACIONAL 7 1901-4725
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 GRAB. N.
 LEONOR CALVO
 MARIA ELENA
 DOBRES HIDALGO

OFICINA DE CUICADARSA
 PUEBLO NUEVO
 ROMERO SORIANO JOSE HENOC
 NUESTRO DOMICILIO
 LOS RIOS
 BARRIO
 CARRERA 600 NULO
 FERIA NACIONAL 7 1901-4725
 NACIONALIDAD ECUATORIANA

[Handwritten signature and illegible text in a rectangular box]

Verificada

Se otorgó ante mí; y, en fe del Poder Especial, otorgado por BANCO INTERNACIONAL S.A. a favor de MARIA ADELAI DA LOOR ZAVALA, sellada y firmada en Quito, diecisiete de abril del año dos mil doce.-

NOTARIA TERCERA
del Poder
Especial
del BANCO INTERNACIONAL S.A.
S. A. S.
S. A. S.
S. A. S.


D^o ROBERTO SALGADO SALGADO
ABOGADO
MONTAÑA



ESTADO CIVIL DEL REGISTRADO
CUIDADANIA 130778407-2
LOOR ZAVALA MARIA ADELAIDA
MORABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA
31 ENERO 1975
0661-0140 00280
MORABI/JIPIJAPA
JIPIJAPA 1975

He pasado



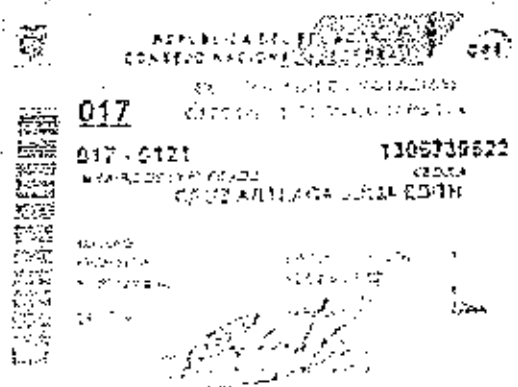
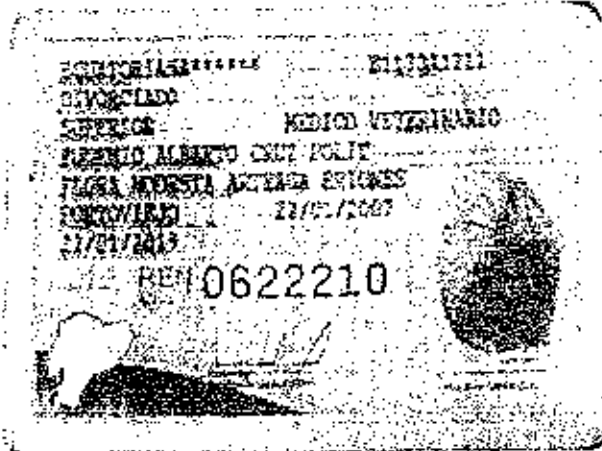
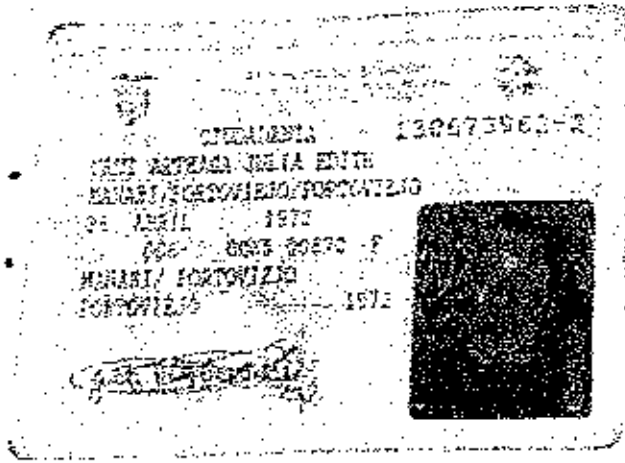
ECUATORIANA***** E334312244
CRESCO LIDER COLON SUAREZ SUAREZ
SUPERIOR INGENIERO COMERCIAL
CARLOS ALBERTO LOPEZ
NANCY LEONAR ZAVALA
MORABI 07/03/2000
07/08/2021
REN 1855785

He pasado



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 29-FEB-2014
050
050-0227 1307784072
NUMERO DE IDENTIFICADO Cedula
LOOR ZAVALA MARIA ADELAIDA
MORABI CIRCUNSCRIPCION 1
PICHINCHA MANTA
MANTA
CAJON PARRISIAJUN ZONA
He pasado
PRESIDENTE DE LA JUNTA

Ventita



Vendedora



Escritura

de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- DÉCIMA TERCERA.- GASTOS Y TRIBUTOS: Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- DÉCIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN: Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- DÉCIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO: Para el caso de juicio, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se los encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO o del último cesionario de este documento. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. Minuta que está firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número: trece mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí, el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto DOY FE.



[Handwritten signature]

MARIGELA DOLORES VERA CRESPO
Gerente del Banco Pichincha C. A. Sucursal Manta



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA



CIUDADANIA 091080653-8

GUZMAN FILIAN NURY ARACELY
GUAYAS/GUAYAGUIL/CARBO /CONCEPCION/

22 DICIEMBRE 1966

038- 0316 13436 F

GUAYAS/ GUAYAGUIL

CARBO /CONCEPCION/ 1966



Aracely Guzman

EQUATORIANA***** A334912492

CABAOS TITO LUIS MITE ANDRADE

SUPERIOR CONTADOR BACHILLER

CARLOS LUIS GUZMAN CARREAS

LUISA PILIAN

MANTA 30/10/2003

30/10/2015

0216854

Verificación

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

LEYES 2001 Y 2002
ELECCIONES REGIONALES 2009

069

059 - 0051

0927794602

NUMERO DE CERTIFICADO

REGINA

MITE GUZMAN NURY GABRIELA

| | | |
|-----------|-----------------|------|
| GUAYAS | CIRCUNSCRIPCION | 3 |
| PROVINCIA | GARCIA MORENO | 1 |
| GUAYAGUIL | | |
| CANTON | PARROQUIA | 200A |

Aracely Guzman
COMISIONERAS SECCIONALES



Maria Adelaida Loor

MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA

Apoderada Especial BANCO INTERNACIONAL S. A.

Julia Edith Cruz Arteaga

JULIA EDITH CRUZ ARTEAGA

C. C. # 130673962-2

David Eliseo Murillo Almeida

DAVID ELISEO MURILLO ALMEIDA

C. C. # 091374363-9

Blanca Dolores Loor Llorente

BLANCA DOLORES LOOR LLORENTE

C. C. # 130696170-5



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (25 FOJAS) -

M. Jorge Guandesa G.

Notario Público Primero
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

