

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Inscripción: 474

Número de Repertorio: 1253

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

1.- Con fecha veintitres de Febrero del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 474 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1306292044	MANTUANO ANCHUNDIA MONSERRATE BETTY	COMPRADOR
0503244980	BASTIDAS PALMA DIANA NATALY	VENDEDOR
0502283229	MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	2044716000	49259	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 23 febrero 2024

Fecha generación: viernes, 23 febrero 2024



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 003-004-000051971



20241308003P00318

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20241308003P00318						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE FEBRERO DEL 2024, (14:21)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0502283229	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	BASTIDAS PALMA DIAÑA NATALY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0503244980	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MANTUANO ANCHUNDIA MONSERRATE BETTY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306292044	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		80934.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20241308003P00318
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE FEBRERO DEL 2024, (14:21)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2024	13	08	003	P00318
------	----	----	-----	--------

COMPRAVENTA

OTORGAN LOS SEÑORES CONYUGES:

CRISTIAN SANTIAGO MOLINA HERRERA Y

DIANA NATALY BASTIDAS PALMA

A FAVOR DE LA SEÑORA:

MONCERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA

AVALUO: \$80.934,58

DI: 2 COPIAS

D/B

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinte (20) de febrero del año dos mil veinticuatro(2024), ante mí **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparece por una parte: los señores cónyuges: los cónyuges **CRISTIAN SANTIAGO MOLINA HERRERA**, portador de la cedula de ciudadanía número cero, cinco, cero, dos, dos, ocho, tres, dos, dos, guion, nueve (050228322-9),y; la señora **DIANA NATALY BASTIDAS PALMA**, portadora de la cedula de ciudadanía número cero, cinco, cero, tres, dos, cuatro, cuatro, nueve, ocho, guion, cero (050324498-0), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, en calidad de “VENEDORES”; para efectos de notificación, señala su correo electrónico: crisan312@hotmail.com; teléfono: 0995431256 y dirección: urbanización MANTA BEACH lote 2 B7, del cantón Manta, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

sus cédula de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí agrego a esta escritura, y; por otra parte la señora **MONCERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, dos, nueve, dos, cero, cuatro, guion, cuatro (130629204-4), de estado civil casada con el señor OCTAVIO ALEJANDRO BAILON ANCHUNDIA, por sus propios y personales derechos, para efectos de notificación la compradora señala su correo electrónico: veroabml8@gmail.com, teléfono: 0994388750, dirección: Lotización Villamarina del cantón Manta, en calidad de “COMPRADORA”, bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad; domiciliados en esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar y autorizar una de Compraventa de un bien inmueble, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen y suscriben el presente contrato, por una parte los señores cónyuges: **CRISTIAN SANTIAGO MOLINA HERRERA**, portador de la cedula de ciudadanía número cero, cinco, cero, dos, dos, ocho, tres, dos, dos, guion, nueve (050228322-9),y; la señora **DIANA NATALY BASTIDAS PALMA**, portadora de la cedula de ciudadanía número cero, cinco, cero, tres, dos, cuatro, cuatro, nueve, ocho, guion, cero (050324498-0), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior denominaremos como “VENDEDORES”; y, por otra



parte, la señora **MONCERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, dos, nueve, dos, cero, cuatro, guion, cuatro (130629204-4), de estado civil casada, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior denominaremos como “COMPRADORA”. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Ficha Registral No. **49259**, los vendedores, declaran ser propietarios del lote de terreno y vivienda número 16 de la manzana “F”, de la urbanización LOS ESTEROS -MARATEA, de la parroquia los Esteros del cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: 10,03 metros con calle principal. POR ATRÁS: 10,00 metros, con lote 2 y 18. POR EL COSTADO DERECHO: 17,22 metros, con lote número 01; y POR EL COSTADO IZQUIERDO: 18,02 metros, con lote número 17. Con un área total de: 176,21 METROS CUADRADOS. Área de construcción ciento seis coma cuarenta y nueve metros cuadrados. Bien inmueble que lo adquirieron por compraventa-Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenar lote de terreno y vivienda al Fideicomiso BIESS los Esteros (vendedor), Compañía HGL&M construcciones S.A. (constructor), y al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, (Acreedor Hipotecario) la misma que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta con fecha primero de abril del dos mil dieciséis, y celebrada en la Notaria Quinta del cantón Manta, el veintidós de febrero del dos mil dieciséis. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público los “VENDEDORES” **CRISTIAN SANTIAGO MOLINA HERRERA y DIANA NATALY BASTIDAS PALMA**, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la “COMPRADORA” **MONCERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA**, un lote de terreno y vivienda signado con el número 16 de la manzana “F”, de la urbanización LOS ESTEROS - MARATEA, de la parroquia

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO TERCERO
E.C. LA NOTARÍA

los Esteros del cantón Manta, con sus mismas medidas, linderos, entradas, salidas, ubicación y demás características.- La venta se la realizara como un cuerpo cierto en el estado en el que se encuentre el bien, bajo la misma ubicación, linderos y medidas ya determinados. **CUARTA: AVALUO.-** El Avalúo del bien inmueble que se vende, descrito en la cláusula segunda de este contrato, según certificado de avalúo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta es de (\$80.934,58) Ochenta mil novecientos treinta y cuatro dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 58/100, declarando los vendedores haber recibido dicha cantidad de dinero a su entera satisfacción de manos del comprador sin que exista reclamo posterior por este concepto. **QUINTA: LICITUD DE FONDOS.-** LA PARTE COMPRADORA declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la parte VENDEDORA de toda responsabilidad. **SEXTA: SANEAMIENTO.-** La vendedora declara que transfiere sobre el cuerpo de terreno expresamente señalado en la cláusula tercera de este instrumento se encuentra libre de gravamen, no obstante se obligan al saneamiento correspondiente en las condiciones previstas en la ley.- **SEPTIMA.- ACEPTACIÓN:** “El COMPRADOR”, por su parte, manifiesta haber recibido con anterioridad y a su entera satisfacción el inmueble que adquiere, sin tener nada que reclamar a la parte vendedora respecto al inmueble, sus usos, costumbres, servidumbre y servicios. Ambas partes aceptan el presente contrato en todas sus partes, por convenir así a sus intereses mutuos. **OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura de compraventa, para requerir del Registrador de la

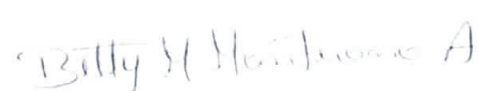
Propiedad del cantón las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan. **LA DE ESTILO.-** Sírvasse señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento público.- Minuta (Firmado) Abogado Víctor Tuarez Chica, con matrícula No. 1.247 del Colegio de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto con el señor Notario. DOY FE.-


CRISTIAN SANTIAGO MOLINA HERRERA.

C.C.#050228322-9


DIANA NATALY BASTIDAS PALMA

C.C. 050324498-0


MONCERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA

C.C.# 130629204-4


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello confiero este primer testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



APellidos y Nombres del Padre
BASTIDAS TORRES FRANKLIN RICARDO
APellidos y Nombres de la Madre
PALMA PALMA MARIA DE LOURDES
ESTADO CIVIL
CASADO
APellidos y Nombres del Conyuge o Conviviente
MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO
Lugar y Fecha de Emisión
MANTA 15 SEP 2022

CONDICION CIUDADANA
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y REGULACION

SI

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0352171577<<<<<0503244980
8808084F3209158ECU<SI<<<<<<<7
BASTIDAS<PALMA<<DIANA<NATALY<<

CEDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y REGULACION

APellidos
BASTIDAS
Nombres
DIANA NATALY
Nacionalidad
ECUATORIANA
Fecha de Nacimiento
08 AGO 1988
Lugar de Nacimiento
COTOPAXI LATACUNGA
La Matriz
Firma del Titular

SEXO
MUJER
No Documento
035217157
Fecha de Vencimiento
15 SEP 2032
NACIONAL
581540

NUI.0503244980

CIDUDADANO/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

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

[Firma]
F. PRESIDENTA/DO DE LA JRV

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA

CERTIFICADO de VOTACION
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

BASTIDAS PALMA DIANA
NATALY

N 55816798

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCION: 2
CANTON: MANTA
PARROQUIA: LOS ESTEROS
ZONA: 1
JUNTA No. 0004 FEMENINO

0503244980



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0503244980

Nombres del ciudadano: BASTIDAS PALMA DIANA NATALY

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/COTOPAXI/LATACUNGA/LA MATRIZ

Fecha de nacimiento: 8 DE AGOSTO DE 1988

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO

Fecha de Matrimonio: 26 DE OCTUBRE DE 2007

Datos del Padre: BASTIDAS TORRES FRANKLIN RIGOBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PALMA PALMA MARIA DE LOURDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 248-987-20677



248-987-20677

Mgs. Mario Cuvero Miranda

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



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO

V4343V4222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MOLINA BRAULIO RICARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
HERRERA SALME MARIA BERTHA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA

2018-09-14

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-09-14



DIRECTOR GENERAL



Francisco Escobar



00067038

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACRREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN LAS ELECCIONES DEL 16 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral
será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo
275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la
Democracia.



F. PRESIDENTE DE LA JRV

IMPRESA 2023 JRV



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

N. 050228322-9



CEDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MOLINA HERRERA
CRISTIAN SANTIAGO

LUGAR DE NACIMIENTO
COTOPAXI
LATACUNGA

JUAN MONTALVO

FECHA DE NACIMIENTO 1981-06-21

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO HOMBRE

ESTADO CIVIL CASADO

DIANA NATALY

BÁSTIDAS PALMA



CERTIFICADO

16 DE OCTUBRE

MANABÍ - ECUADOR

MOLINA HERRERA CRISTIAN
SANTIAGO

N. 75022873

PROVINCIA: MANABÍ

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: LOS ESTEROS

ZONA: 1

JUNTA No. 0019 - MASCULINO



CEN. 0502283229



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0502283229

Nombres del ciudadano: MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/COTOPAXI/LATACUNGA/JUAN
MONTALVO

Fecha de nacimiento: 21 DE JUNIO DE 1981

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BASTIDAS PALMA DIANA NATALY

Fecha de Matrimonio: 26 DE OCTUBRE DE 2007

Datos del Padre: MOLINA BRAULIO RICARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: HERRERA SALME MARIA BERTHA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 242-987-20816



242-987-20816

Mgs. Mario Cuvero Miranda
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



INSTRUCCIÓN BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
QUEHACER, DOMESTICOS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MANTUANO CASTRO MANUEL BARTOLOME

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANCHUNDIA LOPEZ ANGELA ESPERANZA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2016-08-30

FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-08-30

A133111221

00058 1461

Betty H Mantuano A

DIRCCION GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA

APELLIDOS Y NOMBRES
MANTUANO ANCHUNDIA
MONSERRATE BETTY

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI

MONTECRISTI

FECHA DE NACIMIENTO 1971-11-20

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL CASADO

OCTAVIO ALEJANDRO
BAILON ANCHUNDIA

Nº 130629204-4

00058 1461



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral
será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo
275 y el numeral 3 del artículo de la LOBUP, Código de la
Democracia.

Selva Mantuano

E. PRESIDENTA/E DE LA JRV

ANEXO 1

MANABI ECUADOR

15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

MANTUANO ANCHUNDIA
MONSERRATE BETTY

Nº 24045015

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCION: 2

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: TARQUI

ZONA: 1

00058 1461

00058 1461

00058 1461



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306292044

Nombres del ciudadano: MANTUANO ANCHUNDIA MONSERRATE
BETTY

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI

Fecha de nacimiento: 20 DE NOVIEMBRE DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BAILON ANCHUNDIA OCTAVIO ALEJANDRO

Fecha de Matrimonio: 27 DE FEBRERO DE 1989

Datos del Padre: MANTUANO CASTRO MANUEL BARTOLOME

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ANCHUNDIA LOPEZ ANGELA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 30 DE AGOSTO DE 2016

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE FEBRERO DE 2024

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



Betty H Mantuano A

Betty H Mantuano A

130 629 2044

N° de certificado: 248-987-20776



248-987-20776

Mgs. Mario Cuvero Miranda

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





ASOCIACION "MARATEA"

Creada mediante Resolución 005-2018 del 11 de junio del 2018

Email: urbanizacion.maratea@gmail.com

Certif. URB-MAR-CTS-003-2024

Manta, 20 de febrero del 2024

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente certifico, para quien le convenga, que la casa signada en la manzana "F" y casa "16", que pertenece al Conjunto Residencial Urbanización "MARATEA"; propiedad de la Sra. **MONSERRATE BETTY MANTUANO ANCHUNDIA** una vez que se ha procedido a revisar el estado de cuenta se constata que **NO ADEUDA** valores por concepto de expensas por servicios comunales y de mantenimiento hasta la actualidad.



El interesado puede hacer uso de la presente certificación, para los fines que él requiera.

Atentamente,



Ing. Lucia Delgado Anchundia

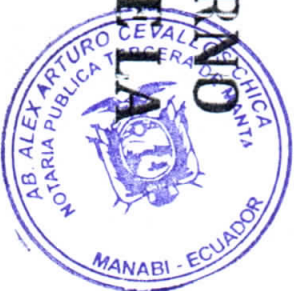
ADMINISTRACIÓN MARATEA

Email: urbanizacion.maratea@gmail.com

Móvil: 0958719554 - 0995116365

ASOMAR - URBANIZACION "MARATEA"

REFORMA AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DE LA URBANIZACION "MARATEA"



El presente Reglamento Interno de Copropiedad de la Urbanización "MARATEA" se expide de conformidad con lo previsto en el capítulo IV a partir del Art. 11, 22 del Reglamento Urbano de Manta Sección II, y tiene como objeto regular la convivencia entre los habitantes del indicado Complejo Habitacional así como especificaciones urbanísticas y técnicas, además de las normas de edificación, ornato y usos a lo que estarán sujetas cada una de las edificaciones que forman parte del COMPLEJO HABITACIONAL "LOS ESTEROS - MARATEA".

Todo copropietario, inquilino, ocupante, visita y personal de servicio tiene la obligación de cumplir con el presente reglamento.

CAPITULO I

NORMAS TECNICAS GENERALES

Art. 1.- AREA RESIDENCIAL

En esta zona se construirán únicamente edificaciones destinadas a uso residencial.

SECCION PRIMERA.

1.1.- CONDICIONES DE ORDENAMIENTO.

Art. 2.- Se desarrollarán edificaciones con retiros de conformidad con lo establecido en el presente reglamento, y, corresponden a los lotes de las siguientes manzanas:

MANZANA	LOTES	AREA (M2)	ESPACIO PROYECTADO
A	DEL 1 AL 20	3.000,00	VIVIENDAS TIPO ITALIA
		198,80	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
		130,00	ADMINISTRACION
B	DEL 1 AL 15	2.294,05	VIVIENDAS TIPO ITALIA
C	DEL 1 AL 28	4.237,46	VIVIENDAS TIPO ITALIA
		314,62	ÁREAS VERDE Y JUEGOS INFANTILES
D	DEL 1 AL 37	5.652,31	VIVIENDAS TIPO ITALIA

E	DEL 1 AL 19	2888,61	VIVIENDAS TIPO VILLA FLORINCA
	DEL 20 AL 34	2269,28	VIVIENDAS TIPO VILLA ROMA
F	DEL 1 AL 30	4.590,56	VIVIENDAS TIPO ITALIA
G	DEL 1 AL 26	3.920,90	VIVIENDAS TIPO ITALIA
H	DEL 1 AL 22	3.467,21	VIVIENDAS TIPO ITALIA
I	DEL 1 AL 13	2.082,62	VIVIENDAS TIPO ITALIA
		3.921,33	AREA COMUNAL Y PARQUEO DE VISITA
J	DEL 1 AL 30	4.614,52	VIVIENDAS TIPO ITALIA
		1.637,62	AREA COMUNAL Y AREAS VERDES
K	DEL 1 AL 20	3.375,42	VIVIENDAS TIPO ITALIA
		801,96	AREA COMUNAL.

Art.3.- La Urbanización "Maratea", cuenta con 275 lotes para viviendas, con un área de terreno regular de 150,00 m2 cada una, siendo áreas diferentes en los extremos de las manzanas. Se implantara viviendas tipos de 106,49 m2. La Urbanización "Los Esteros - Maratea", cuenta con áreas comunales formadas por canchas de uso múltiple, áreas para bicicleta, club social con piscina, áreas para juegos infantiles.

Art.4.- La Urbanización "Maratea", está proyectado para suplir con todos los requerimientos en cuanto a la infraestructura necesaria para la población calculada.

Art.5.- El ingreso a la Urbanización, es por la calle 115, del Barrio Lazareto, internamente la distribución es por la vía principal, y por las diferentes vías secundarias que se disponen alrededor de las manzanas facilitando su movilidad. La salida dispuesta por cualquier emergencia, es por la av. 105.

1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

Art.6.- Las características de los lotes serán: En esta área el tamaño de lotes varía en las esquinas de las manzanas, pero en promedio son lotes de 150,00 m2.

Art.7.- La habitabilidad del Proyecto Habitacional es de 1650 hab.

1.3.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACION.

Art.8.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Máximo 0,50 del área del solar, de acuerdo a la zonificación urbana de Manta. Siendo 0,34 por lote en promedio en la Urbanización Maratea.

Art.9.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Máximo 150% de acuerdo a la zonificación urbana de Manta en solares menores de 200,00 m2.

1.4.-ESPECIFICACIONES.

Art.10.- Todas las edificaciones contarán con:

- En Cimentación zapata corrida de Hormigón Armado.
- Paredes de bloque enlucido terminado en 10 cm de espesor.

c) Acabado de piso de cerámica de 40x40.

d) Cubierta de Losa Aliviada de Hormigón Armado.

e) Ventanas de Aluminio bronce y vidrio natural.

f) Puerta de entrada de Madera e interiores de MDF.

1.5.-Altura.

Art.11.- Se permitirá hasta dos niveles de construcción, 6.00 mts de altura, manteniendo la fachada con el resto de las viviendas del proyecto habitacional.

1.6.-Retiros.

Art.12.- Los retiros mínimos para las viviendas en planta baja serán los siguientes:

- **Frontal:** -En solares medianeros con adosamiento pareado y con el frente a vías vehiculares, se mantendrán retiros mínimos de 2.50 mts lineales.
- **Posterior:** - Será mínimo de 2.00 mts, de retiro y se podrá construir parcialmente en un 50% del ancho del lote en planta baja, y así mismo en planta alta, siempre que la pendiente de la cubierta o losa sea hacia el lado interior de su lote, y que no exista registro de vista hacia los lotes vecinos.
- **Lateral:** - En todos los solares se exigirá que se mantenga retiros mínimos de 3.00 mts salvo en los lotes donde la implantación de este, se construyó con un retiro menor o tiene un diseño diferente

1.7.- CONDICIONES DE USO:

Art.13.- El uso permitido será estrictamente residencial.

SECCION SEGUNDA.

2.1.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO.

Las consideraciones generales de ornato deberán responder a las siguientes exigencias:

Art.14.- De los Cerramientos.- En la zona residencial se utilizara para la construcción del cerramiento, materiales duraderos sin sobrepasar la línea del lindero, y rejas o cultivar cercas vivas en las áreas recreativas y juegos infantiles.

Art.15.- Cerramiento esquinero.- En solares esquineros, el cerramiento se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Redondeado en la esquina del cerramiento que dé a la vía no sobrepasara una altura de un metro.
- b) frontalmente, no se permitirá ningún tipo de cerramiento, salvo delimitarlo con área verde.

Art.16.- Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de 2,40 mts.- pueden consistir en elementos corto-punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo áreas de uso público.

Art.17.- Cerramientos Lateral, Posterior y frontal.- Se permitirá mantener 2.40 mts de altura en los laterales y parte posterior del cerramiento sin el adosamiento de la vivienda, pudiendo construirse el cerramiento lateral frontal desde la línea de fábrica hasta el inicio de la vivienda permitiéndose una altura máxima de 1.00 mt. La cual separa una propiedad de otra. En la parte frontal no se podrá delimitar con ningún tipo de cerramiento el lote.

Art.18.- Registro de vista.- No se permitirá registro de vista a solares colindantes.

Art.19.- Luz y Ventilación.- Todo espacio habitable está orientado de tal manera que brindara ventilación e iluminación en forma natural.

Art.20.- Fachada.- Por contribuir a un orden no se permitirá ningún cambio en el diseño de la fachada, tanto en el color y acabados empleados, excepto si el propietario desee usar algún tipo de protección en las ventanas y puertas, queda a criterio del dueño. Queda a disposición coordinar con la administración de la Urbanización cualquier cambio a realizar en la vivienda.

Art.21.- Pergolas y Barbacoa.- Estas instalaciones deberán cumplir con los retiros de frente enunciados en el punto 1.6. La colocación de estas construcciones menores, en la parte posterior y lateral, según el caso, se coordinara con la administración de la Urbanización.

Art.22.- Construcciones auxiliares menores al metro de altura (casetas de bombas, etc.).- Deberán cumplir con un retiro mínimo general de 1.5 mts y estar disimuladas con plantas o flores.

Art.23.- Toldos y cubierta para vehículos.- Está permitida la colocación de toldos, estos podrán estar dentro de los retiros obligatorios hasta una distancia máxima de 1,00 mts. a partir de la línea de fábrica. La administración podrá pedir el retiro de los mismos en el caso que se hallen en mal estado o cuando lo considere necesario mediante razón fundada.

Art.24.- Equipos de aire acondicionado.- Está permitida la colocación de los mismos en Planta Baja, dentro de los retiros laterales y posteriores, obligatorios, debiendo estar ocultos de las visuales externas, mediante grupo de arbores o cerco vivo, adecuadamente tratados. Las partes de estos equipos que provoquen ruidos molestos deberán estar convenientemente aisladas.

Está permitida la colocación de equipos individuales, siempre y cuando se integren a la composición de la fachada y no sobrepasgan un máximo de 0,50 mts del borde de la fachada.

Art.25.- Sectores de servicio.- Se consideraran así a los lavaderos, tendeceros, gabinetes de gas y bomba de agua, etc. Estos deberán ocultarse de las visuales externas mediante grupos de arbustos, cerco vivo, o muro de mampostería, hasta

una altura máxima de 2,40 mts. Para el último caso (muro de mampostería), se deberán tener en cuenta las reglamentaciones expresadas en los píos 2.1, 2.2, 2.3

Solamente se podrán proyectar tendaderos cuando la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas, y será obligatorio recurrir a soluciones transitorias, mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es esta la opción elegida.

Para otro tipo de tendaderos se deberá solicitar autorización a la administración.

Art.26.- Tanques de agua y conductos.- No está permitida la construcción de tanques de agua independientes de la construcción que no armonice con el resto de la construcción. Los mismos no podrán quedar a la vista.

Art.27.- Letreros y carteles.- A fin de mantener el carácter estrictamente residencial, no podrá utilizarse letreros, carteles, en ningún sitio público o que esté a la vista del público en los sectores comunales del Proyecto Habitacional "Los Esteros - Maratea".

Art.28.- Utilización de las vías públicas y/o privadas.- Queda prohibido el estacionamiento sobre aceras, igualmente no podrá modificarse las alturas ni alterar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún concepto.

Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que conlleve deterioro de estas.

No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles (principal y secundaria), parques, aceras, etc., por construir bienes de uso comunales.

Art.29.- El aseo urbano.- Se sujetará a lo previsto en este reglamento, que se incluye en el Capítulo VII.

Art.30.- El saneamiento ambiental.- Se someterá al siguiente lineamiento:

1. Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánicos (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada, de tal manera que contaminen los elementos naturales básicos como el aire, agua, etc.
2. A fin de contribuir con el embellecimiento de la Urbanización y el Saneamiento Ambiental, los copropietarios de cada solar estarán en la obligación de mantener un espacio de siembra de plantas y arbustos en los retiros frontales de sus propiedades.
3. De ningún modo se permitirá perjuicio alguno en los elementos constructivos urbanísticos y a las propiedades vecinas.

Art.31.- El servicio ampliación particular de Agua potable, drenaje de agua servidas y aguas lluvias, de cada vivienda, debe conectarse a la red instalada en esta



urbanización. Coordinando por anticipado con la administración para su aprobación.

Art.32.- Antes de la construcción de cualquier aumento o remodelación a la vivienda existente, requerirá del permiso previo de la administración, para su posterior aprobación otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Manta.

Art.33.- Cualquier reforma a la presente reglamentación, deberá ser aprobada en primera instancia por la Asamblea de Copropietarios de la Urbanización y luego por el Municipio de Manta, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano MCPAL de la Municipalidad de este Cantón.

Art.34.- Así mismo queda establecido que la Urbanización "MARATEA", se sujetará a la Ordenanza que Regula Los Desarrollos Urbanísticos aprobada por el M.L. Consejo Cantonal de Manta aprobado en sesión de consejo el 29 de Diciembre de 1999 y a aquellas subsiguientes de haberlas; se sujetará así mismo a las leyes, reglamentos y ordenanzas aplicables y vigentes.

Art.35.- Bienes de uso Público.- No se permitirá el cierre de las vías, veredas, áreas verdes y comunales de la urbanización, quedando a criterio de la administración su autorización.

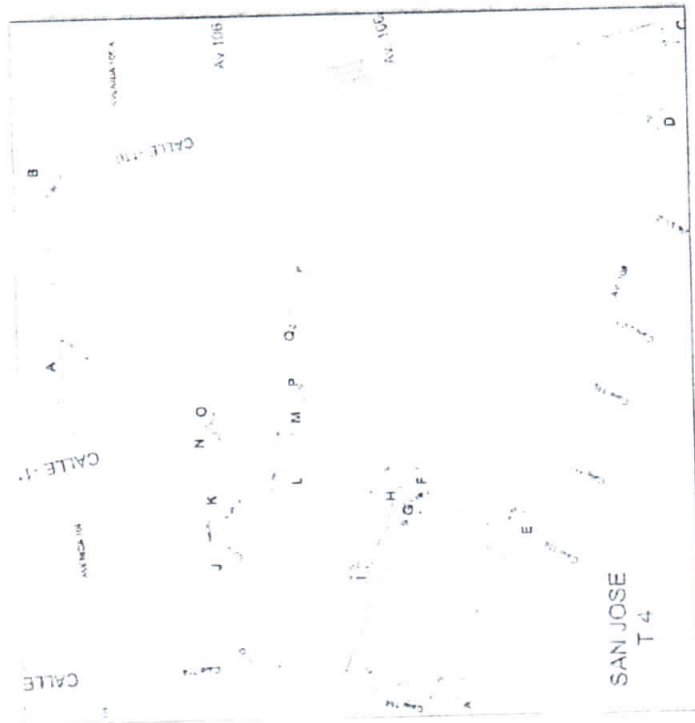
Art.36.- Los dueños de mascotas.- Tendrán un horario determinado y adecuado, para el paseo de las mismas, el cual será establecido por el Asamblea de Copropietarios. Durante estos paseos, los perros necesariamente deberán estar en todo momento acompañados por personal responsable, quien deberá portar bolsas adecuadas para recoger las necesidades de sus canes y sujetos con su respectiva correa. Fuera del horario señalado, los perros permanecerán en el interior de sus respectivas viviendas.

Art.37.- Mantenimiento y Seguridad.- Es competencia de los copropietarios, mantener el equipamiento y mobiliario urbano, así como los costos de seguridad para el ingreso controlado a la urbanización como la vigilancia de todo el Conjunto Habitacional ya sea diurna como nocturna, cancelando las expensas establecidas por la administración.

Art.38.- Cada copropietario, se encargará de realizar el trámite de solicitud de los medidores a las entidades ya sea CNEI y EPAM.

Revisado este reglamento, serán presentados los ejemplares correspondientes con copia de los planos al Sr. Registrador de la Propiedad y al Municipio de Manta, para su correcta aplicación.

3.1.- DESCRIPCION BASICA DEL PROYECTO.-



Art.39.- De la ubicación.- La Urbanización "MARATEA", se encuentra ubicada en la Parroquia Los Esteros, en el Barrio Lazareto, al Noroeste de la ciudad de Manta, junto a la cancha del Estadio Liga San Pablo, contiguo a la calle 117 y avenida 108.

Art.40.- Linderos, medidas y área.- El terreno de la Urbanización "MARATEA", tiene los siguientes linderos, según Levantamiento Planimétrico correspondiente. Al Norte lindera con la av. 104 y la av. 105; al Sur con la Av. 108; al Oeste lindera con la cancha del Estadio Liga San Pablo y la calle 114; al Este con la calle 116.

Art.41.- Área total según escritura: 70.493,12 M2.- Según el plano de Uso de Suelo en la Ordenanza de Reglamentación Urbana de Manta, la zona en la cual se encuentran ubicados los predios donde se desarrollará la Urbanización "MARATEA", este sector tiene código de Parque Ecológico, por lo cual se someterá al de acuerdo a lo que estipula el Art. 14 de la Ordenanza que regula el Desarrollo Urbanístico de Uso de Suelo de Protección Ambiental y Ecológica, resolviendo aprobar el proyecto Habitacional a implantarse en el predio.

Art.42.- Porcentajes generales de usos de suelo.- Los porcentajes de usos del suelo se han establecido de acuerdo a la Ordenanza que regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos (a partir del Art.1), tal como se

CUADRO USO DE SUELO

AREA SEGÚN ESCRITURA (M2)	70493.12	100%
AREA RETIROS	3155.88	4%
AREA DE LOTES (M2)	42396.2988	60%
AREA DE CALLES	13442.91	19%
AREA DE VEREDAS (M2)	4436.606	6%
AREA VERDE Y COMUNAL (M2)	7064.33	10%
TOTAL AREA UTIL	67340.1448	96%
POBLACION CALCULADA DEL PROYECTO	1650 hab.	
DENSIDAD NETA DEL PROYECTO	244.44 hab/has	
UNIDADES HABITACIONALES	275 Viv.	
MANZANAS	11 MZ.	
AREA PROMEDIO TERRENO	150 M2	
AREA CONSTRUCCION POR LOTE	106.49 M2	

Art.43.- Condiciones generales de las viviendas.- Las condiciones están dadas de acuerdo a la aprobación del Proyecto de Urbanización presentado por la constructora y debidamente aprobado por todos los estamentos competentes.

Art.44.- Condiciones de las edificaciones.- Las condiciones de ordenamiento, de edificación (densidad, intensidad de la edificación, retiros, estacionamientos) y compatibilidad de usos de suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza que Regula la Urbanización Urbana del Municipio de Manta.

Art.45.- Condiciones de Usos.- La Urbanización "MARATEA", tendrá un uso de suelo residencial, inmuebles destinados a vivienda, aislada con retiros laterales mínimo: de 3.00 mts, frontal mínimo 2.50 mts, posterior mínimo 2.00 mts lineales.

Art.46.- Densidad.- Conforme a la Ordenanza que Regula la Urbanización Urbana del Municipio de Manta la densidad neta estipulada es de 350 hab. /Ha. El área neta residencial del proyecto es de 6.7 Has., por consiguiente, la máxima habitabilidad final del proyecto es de 1650 Habitantes.

3.2.-DESCRIPCION DE LAS VIVIENDAS.-

Art.47.- Densidad.- El proyecto comprende tres tipos de viviendas, los cuales se describen a continuación:

3.2.1.- VILLA ITALIA:

Vivienda de dos plantas, compuesta por 3 dormitorios, 2 baños completos, $\frac{1}{2}$ baño social, cocina, sala, comedor, lavandería, en un área aproximada de construcción de **106,49 m²**.

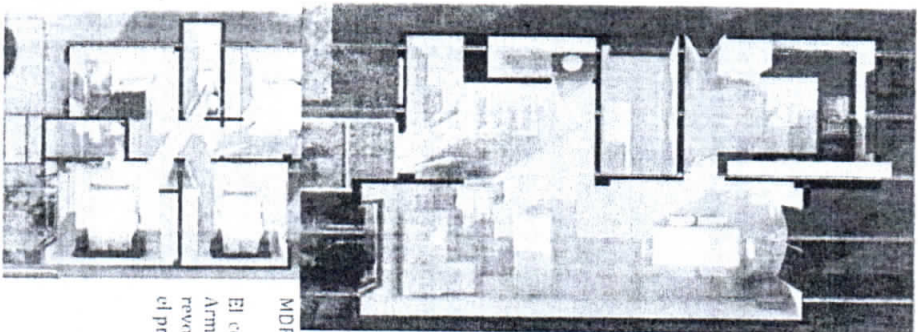
Todos los ambientes están diseñados para poseer iluminación y ventilación natural, en el caso de las ventanas de los dormitorios y área de sala comedor son ventanas de aluminio y vidrio (corredizas), contemplando todos los casos la norma que indica que el área de ventana no debe ser menor al 15% del área interior del ambiente que ilumina y ventila.

La altura interior por planta baja es de 2,60 mts. (Parte baja de la losa estructural) y planta alta 2,60 mts. (Parte baja de la cubierta estructural). La cubierta es de losa alivianada, no accesible.

La estructura de las viviendas es de Hormigón Armado, paredes de 10 cms de espesor enlucidos, es importante indicar que aunque las casas tienen una implantación parecida, la estructura y paredes son independientes para cada casa.

Las puertas exteriores de madera e interiores son de MDF, y la escalera de Hormigón Armado.

El cerramiento, construido con estructura de Hormigón Armado (Riostros y Pilares, paredes de 10 cms espesor revocados, de acuerdo a la norma a la que hace referencia el presente reglamento.



3.2.2.- VILLA FLORENCIA:

Vivienda de dos plantas, compuesta por 3 dormitorios, 3 baños completos, $\frac{1}{2}$ baño social, cocina, sala, comedor, lavandería, en un área aproximada de construcción de **113,32 m²**.

Todos los ambientes están diseñados para poseer iluminación y ventilación natural, en el caso de las ventanas de los dormitorios y área de sala comedor son ventanas de aluminio y vidrio (corredizas).

La altura interior por planta baja es de 2,60 mts. (Parte baja de la losa estructural) y planta alta 2,60 mts. (Parte baja de la cubierta estructural). La cubierta es de losa alivianada, no accesible.

edificios, es importante indicar que aunque las casas tienen una implantación parecida, la estructura y paredes son independientes para cada casa.

Las puertas exteriores de madera e interiores son de MDF, y la escalera de Hormigón Armado.

El cerramiento, construido con estructura de Hormigón Armado (Riostros y Pilares, paredes de 10 cms espesor revocados, de acuerdo a la norma a la que hace referencia el presente reglamento.



PLANTA ALTA

PLANTA BAJA

3.2.3.- VILLA ROMA:

Vivienda de dos plantas, compuesta por 4 dormitorios, 2 baños completos, $\frac{1}{2}$ baño social, cocina, sala, comedor, lavandería, en un área aproximada de construcción de **115,43 m²**.

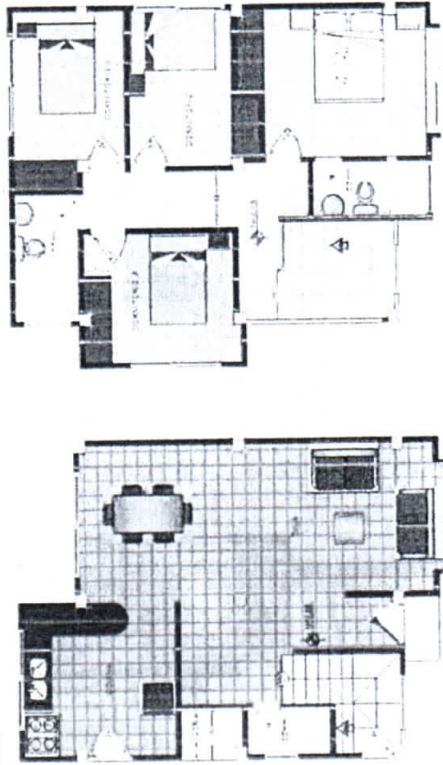
Todos los ambientes están diseñados para poseer iluminación y ventilación natural, en el caso de las ventanas de los dormitorios y área de sala comedor son ventanas de aluminio y vidrio (corredizas).

La altura interior por planta baja es de 2,60 mts. (Parte baja de la losa estructural) y planta alta 2,60 mts. (Parte baja de la cubierta estructural). La cubierta es de losa alivianada, no accesible.

La estructura de las viviendas sea de hormigón armado, puentes de 10 cms de espesor enlucidos, es importante indicar que aunque las casas tienen una implantación parecida, la estructura y paredes son independientes para cada casa.

Las puertas exteriores de madera e interiores son de MDF, y la escalera de Hormigón Armado.

El cerramiento, construido con estructura de Hormigón Armado (Riostros y Pilares, paredes de 10 cms espesor revocados, de acuerdo a la norma a la que hace referencia el presente reglamento.



PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

CAPITULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 4°.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: Las viviendas, patios frontales, traseros y laterales, y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen la Urbanización Los Esteros "Maratea".

Art. 43.- Destino de los bienes exclusivos.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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

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

Art. 49.- Derechos y facultades sobre los bienes exclusivos.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos de la Urbanización Los Esteros "Maratea", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

Art.50.- Tributos sobre los bienes exclusivos.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios y serán delimitados por la Administración de la Urbanización, durante el periodo de tiempo que el Proyecto se encuentre en proceso constructivo, tomando en consideración la cantidad de propietarios residentes en la Urbanización en relación al total de las viviendas a hacer construidas, para lo cual la constructora cubrirá con los gastos correspondientes a las cuotas de las viviendas no vendidas y no construidas; una vez que se entregue definitivamente la obra por la Constructora, la Junta de Propietarios deberá fijar los valores a cancelar por este concepto.

Art.51.- Modificación de los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

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

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

Art.52.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parques, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar a la Urbanización, únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alcuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones sociales y deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran,
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que la administración promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración de la urbanización.
- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las expensas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento de la Urbanización, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, canchas deportivas, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las expensas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.



Art.53.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

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

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES COMUNES.

Art. 54.- Definición de bienes comunes.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios de la Urbanización "Maratea", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, retiros frontales y parques, oficina del administrador, áreas de piscina y club social, cuartos de equipos, garitas de ingreso y portón, cuartos de bombas, áreas verdes y canchas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen la Urbanización Los Esteros "Maratea".

Art.55.- Derechos inseparables y pago de expensas.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

mantener y maximizar el uso y goce sobre los bienes comunes en beneficio de todos los copropietarios. El valor de la alícuota mensual que deberán pagar todos los copropietarios de la Urbanización Maratea, será fijada por Asamblea de Copropietarios.

Art. 56.- Derechos del usuario.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Sobre los bienes comunes de la Urbanización "Maratea", cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible y comunitario.

Art. 57.- Reparación de los bienes comunes.- El Administrador una vez que ha corroborado el daño y validado las reparaciones que se den a lugar a través del Reporte en el Formulario de Soluciones a Inconvenientes, aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Constructora.

Art. 58.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 59.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de Urbanización Los Esteros "Maratea", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos que atenten contra la estética de la fachada de la vivienda tales como: ropa, maquinarias, herramientas o similares;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando

misos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y el presente reglamento interno;

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorcionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
- l) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios;
- m) Utilizar los bienes comunes de la urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

Art. 60.- Del uso de las canchas sociales.- La Urbanización cuenta con las siguientes instalaciones:

- a) Parques para su esparcimiento.
- b) Club Social y Piscina.
- c) Una cancha múltiple.
- d) Una cancha de fútbol con césped sintético.
- e) Áreas de Juegos infantiles.

Está especialmente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebidas alcohólicas en las áreas públicas de la urbanización así como también, ingerir alimentos que no sean considerados "snack", y, por lo tanto está totalmente prohibido el realizar picnic en las áreas generales de la urbanización.

Art. 61.- Del uso de la piscina. El uso de la piscina es exclusivo de los copropietarios y sus familiares, así como de los invitados e inquilinos previamente registrados en Administración y tomara como reglas de uso las siguientes:

- a) El horario regular para el uso de la piscina será de martes a domingo de 09:00 a 19:00, salvo excepciones autorizadas por la Administración, los días lunes se destinará para dar mantenimiento;
- b) El acceso al área de la piscina se deberá realizar exclusivamente por la puerta de ingreso (terminante prohibido saltar o violentar la cerca);
- c) Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, ungüentos, arena, bronceadores, etc., con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua;
- d) Terminantemente prohibido el ingreso de mascotas;
- e) Todo niño de 1 a 10 años de edad deberá estar acompañado por sus padres y/o responsables;
- f) Se debe utilizar la indumentaria adecuada;
- g) Ningún propietario podrá invitar a hacer uso de la piscina y áreas comunales a más de cinco personas al día, previa autorización de Administración;
- h) Queda terminantemente prohibido ingerir alimentos, fumar cigarrillos, tomar bebidas alcohólicas y no alcohólicas dentro de la piscina;
- i) Prohibido el uso de flotadores tipo relajación o similares que ocupen excesivo espacio y causen molestias a los usuarios;
- j) Prohibido realizar maniobras peligrosas (saltos mortales, piruetas, entre otros);
- k) Prohibido utilizar la piscina en estado eólico y realizar actos que atenten a la moral y buenas costumbres;
- l) Se podrá reservar por escrito con previa autorización del Administrador y hacer uso del área de la piscina para cualquier actividad de propietarios y/o copropietarios con un máximo en horario matutino de 3 horas y nocturno de 6 horas, cancelando los pagos establecidos por la Administración para estos fines;
- m) Se sancionará al copropietario responsable de las personas que no cumplan con esta normativa de acuerdo a disposición de ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS;



ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos expensas y obligaciones con la Administración.

El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.

Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

Art. 63.- De las fiestas o reuniones en domicilios particulares. Se deberá tomar las siguientes disposiciones:

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

Art. 64.- Del uso de las áreas deportivas. Se deberá tomar las siguientes disposiciones:

- 1) El comportamiento dentro de las canchas deportivas de la Urbanización será siempre correcto, guardando los parámetros de conducta respetables, y espíritu deportivo;
- 2) El copropietario es el único responsable del comportamiento de sus invitados, los invitados no podrán acceder a las diferentes canchas si el propietario no se encuentra presente y debe ser partícipe del juego;
- 3) Está terminantemente prohibido el uso de las canchas deportivas sin el vestuario apropiado, zapatos deportivos, shorts y camisetas;
- 4) Está prohibido el ingreso a las canchas: bicicletas, monopatines, patines y otros similares que puedan causar daños a la superficie de las mismas;
- 5) Si se ocasionare algún daño a cualquier área deportiva, o pérdida de equipos, imputable a un copropietario o a sus dependientes o invitados, será dicho

copropietario no quiere respuesta por la reparación o reposición, la cual deberá ser constatada y aprobada por la Administración;

6) En caso de que la persona responsable del daño o pérdida no cumpla con la reparación o reposición, la Administración procederá a realizarlo, a costo del responsable, más una multa equivalente al 50% del valor del daño;

7) Queda terminantemente prohibido ingresar a las canchas con ningún tipo de bebidas alcohólicas, ni alimentos preparados que pudieran ensuciar el entorno de las mismas;

8) No se permite ingresar a las áreas deportivas con animales domésticos de cualquier especie;

9) La administración prohibirá el derecho de admisión de invitados que hubiesen incurrido en falta al presente reglamento;

10) No está permitido que el propietario dé clases o realice entrenamientos remunerados o que cobre dinero a los invitados por su participación en los juegos;

11) No está permitido que el copropietario perturbe a los jugadores aunque éstos fuesen sus compañeros de partida, con algarabías, escándalos, o cualquier acción que altere el normal desarrollo de los partidos y que llegare a afectar la tranquilidad de los demás propietarios que residen en la urbanización;

12) En las canchas deportivas, no se permite la práctica de otros deportes que no sean los respectivos de cada cancha;

13) No dejar abandonados desperdicios de ninguna naturaleza. La Administración no se hace responsable por la pérdida de pertenencias y/o valores que fueren dejadas en dichas áreas;

14) Todo copropietario debe presentar su credencial de la urbanización al momento del ingreso para el uso de cualquier área deportiva ó social. Cada copropietario debe solicitar con 24 horas de anticipación el uso de las diferentes áreas deportivas;

15) Cada copropietario deberá respetar las disposiciones emitidas por la Administración a los Guardias de Seguridad para el control de ingreso y uso de las mismas;

16) Los guardias tienen la responsabilidad de verificar el listado de los invitados e impedir el ingreso de los que excedan o no estuvieren registrados, a no ser que exista una disposición verbal o escrita por parte de la Administración;

17) Los Guardias tienen la disposición de prender o apagar las luces de las canchas correspondientes por el tiempo que especifique la solicitud, a no ser que el copropietario se comprometa a cancelar en ese mismo instante el valor por el tiempo que se exceda y siempre y cuando no exista otro copropietario a la espera de utilizar el área deportiva;

18) Las reservaciones se realizarán única y exclusivamente por escrito y en el plazo especificado no menor a 2 días calendario ni mayor de 6 días;

19) Podrán utilizar las áreas deportivas y sociales únicamente los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus expensas de mantenimiento;

20) Los copropietarios que incumplieren con estas disposiciones se les podrá impedir el uso de las áreas antes mencionadas por un período determinado, en caso de reincidir o que la falta sea grave, podrán ser sancionados con multa económica cuyo monto final lo decidirá la Asamblea de Copropietarios, de acuerdo a la falta cometida;

21) El derecho de uso de la cancha no se puede ceder a terceros;

22) Los jugadores en orden de llegada serán anotados en Administración, con sus respectivas reservas, efectuada en la misma entidad, el cuadro de reservas permanecerá en Garita;

23) El registro será por familia, cada turno tendrá una duración de una hora;

24) Si más de dos propietarios desean jugar en la misma cancha, solo permitirá sumar DOS turnos de juego;

25) Si el usuario no utiliza la cancha en su turno reservado, transcurridos diez minutos de espera, perderá su reservación y tendrá que volver a solicitar, siempre y cuando los turnos registrados lo permitan;

26) Si las canchas están desocupadas pueden ser utilizadas por una familia, pero si llega otro propietario a jugar con reserva anticipada, se deberá ceder la cancha respetando los turnos registrados;

27) El horario de uso de las canchas será el siguiente: De 6h00 a 22h30;

Art 65.- De la seguridad.- La seguridad de Urbanización Los Esteros "Maratea" estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año, quienes deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

a) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar a la Urbanización. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula, se anotará la placa del vehículo y la villa a visitar en el que ingresen;

b) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar a la urbanización que indiquen la residencia a la que se dirigen, el guardia se comunicará con dicha familia mediante el equipo de comunicación disponible para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les



- c) Todo copropietario que realice alguna actividad de tipo deportiva, social, cultural o festiva tendrá la obligación de presentar un listado de invitados y el número de personas por cada uno, quienes al ingresar deberán dejar su cédula en guardiana hasta su salida;
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la urbanización, la misma que será devuelta a la salida;
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados;
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción de obras de las viviendas de copropietarios sólo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto;
- g) El retiro de materiales y maquinarias de construcción así como también de muebles o menaje de casa sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario;
- h) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra así como también de muebles o menaje de casa, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
 - La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria.
- i) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
- j) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
- k) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.

- m) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
 - Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación que deberá ser registrada
 - El conductor presentará algún documento personal, (cédula o licencia) el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Cuando ingrese un vehículo de un contratista de las áreas deportivas, sociales y/o recreacionales de la urbanización, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
 - Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicar los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.

Art 66.- De la circulación. - La circulación vehicular y peatonal se sustentará bajo las siguientes recomendaciones:

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

copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.

h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.

i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.

j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

Art. 67.- De las áreas verdes.- El cuidado para la preservación de las Áreas Verdes de la Urbanización, se sustentará bajo las siguientes recomendaciones:

a) Los jardines y parques de la urbanización constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.

b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

c) Las áreas verdes, parques y las canchas no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.

d) Las palmeras, árboles y en algunos casos áreas verdes que existen en el frente de los terrenos de la Urbanización son parte del ornato de la misma, por lo que su mantenimiento está bajo la responsabilidad de la Administración. Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.

e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufra algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.

f) Las plantas sembradas por la urbanización en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

Art. 68.- De las visitas.- Toda persona que ingrese a la urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 69.- De los parques y áreas de ingreso.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garajes, es decir, los parques ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas sociales o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parques.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 70.- Del ruido.- Está prohibido hacer ruido extremadamente alto que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 71.- De las mascotas.- En razón de la actividad residencial de la urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la urbanización.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena. Los animales no podrán ingresar al club social, parques infantiles y canchas deportivas.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Art. 72.- Derechos y obligaciones.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usarlos en la forma y con las limitaciones legales y este reglamento;

b) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer sus derechos de voto y de petición;

solicitará adicionalmente una identificación que deberá ser registrada en la guardiana;

- c) Todo copropietario que realice alguna actividad de tipo deportiva, social, cultural o festiva tendrá la obligación de presentar un listado de invitados y el número de personas por cada uno, quienes al ingresar deberán dejar su cédula en guardiana hasta su salida;
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la urbanización, la misma que será devuelta a la salida;
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados;
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción de obras de las viviendas de copropietarios sólo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto;
- g) El retiro de materiales y maquinarias de construcción así como también de muebles o menaje de casa sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario;
- h) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra así como también de muebles o menaje de casa, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
 - La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria.
- i) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
- j) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
- k) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.



l) Los Guardias de seguridad deberán cumplir y hacer cumplir el REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DE LA URBANIZACION MARATEA.

- m) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación que deberá ser registrada
 - El conductor presentará algún documento personal (cédula o licencia) el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Cuando ingrese un vehículo de un contratista de las áreas deportivas, sociales y/o recreacionales de la urbanización, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
 - Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicar los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.

Art 66.- De la circulación.- La circulación vehicular y peatonal se sustentará bajo las siguientes recomendaciones:

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

- c) Cumplir las disposiciones legales y este reglamento y acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio, del Presidente y del Administrador;
- d) Colaborar en el ejercicio de los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- e) Permitir a la persona que ejerza la administración de la urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- f) Notificar al Administrador de la urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar conste la cláusula en referencia;
- h) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas por la Asamblea General;
- i) Señalar casillero electrónico para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Presidente o el Administrador de la Urbanización.;
- j) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y el presente Reglamento Interno.

Art. 73.- Derecho de uso de servicios comunales.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas ordinarias o extraordinarias que al efecto fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 74.- Obligación especial.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habilitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas y las contribuciones extraordinarias que al efecto fije la Asamblea de

Copropietarios; y, en caso de mora, deberá pagar los respectivos intereses calculados a máxima tasa de interés de conformidad con la ley.

Art. 75.- Representación.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

Art. 76.- La Asamblea General.- Es el máximo organismo de Gobierno de la Urbanización, y estará conformada por todos los propietarios de los inmuebles que la conforman. Se consideran como copropietario a aquellos que así consten en las respectivas escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

Art. 77.- La Asamblea General será ordinaria y extraordinaria., Las ordinarias se reunirá obligatoriamente en el primer trimestre de cada año, y las Asambleas Extraordinarias serán aquellas que se realizarán en cualquier momento, con las formalidades y en la forma que se determina en este Reglamento.

Art. 78.- Las Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias serán convocadas por el Presidente, por sí o por pedido del 20% de los copropietarios, siempre y cuando éstos se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias. La convocatoria se realizará mediante carteles que al efecto se colocarán en el portal de entrada de la urbanización y mediante comunicación dirigida a cada una de las direcciones electrónicas que al efecto señalen los copropietarios; lo cual se realizará por lo menos con quince días de anticipación a la fecha en que se realice la Asamblea. En la convocatoria se hará constar el Orden del día, la hora y el lugar a efectuarse.

Art. 79.- La Asamblea General se instalará válidamente con la concurrencia de por lo menos el 51% de los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento. Si no se pudiere completar este quórum, se esperará una hora, luego de la cual la Asamblea se instalará con el número de copropietarios o sus delegados asistentes. Este particular siempre se hará constar por escrito en la convocatoria.

Art. 80.- Las decisiones que se tomen por la Asamblea General serán obligatorias para todos los copropietarios de la Urbanización; así no hayan asistido a la Asamblea o hubieren votado en contra.

Art. 81.- Los copropietarios concurrirán personalmente o por interpuesta persona quien deberá contar con la correspondiente delegación constante por escrito. Por ningún motivo un delegado podrá representar a más de un copropietario.

Art. 82.- Son atribuciones de la Asamblea General:

1. Elegir o remover a los miembros del Directorio, al Presidente, al Vicepresidente y al Administrador de la Urbanización.

DEL DIRECTORIO, DEL PRESIDENTE Y DEL VICEPRESIDENTE

Art. 87.- Del Directorio. El Directorio de la Urbanización Maratea está compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, el Tesorero, el Secretario y dos vocales. Sus miembros serán elegidos por la Junta de Copropietarios de entre los copropietarios de la Urbanización por un período de 2 años y podrán ser reelegido por un período adicional.

Art. 88.- De las sesiones. El Directorio sesionará de manera ordinaria una vez al mes previa convocatoria realizada por el Presidente con 48 horas de anticipación y de manera extraordinaria las veces que sean necesarias, previa convocatoria realizada por el Presidente o por lo menos 3 de sus miembros con la misma antelación. El quorum de instalación estará conformado por la mitad mas uno de los miembros del Directorio. La decisiones de este organismo serán tomadas por mayoría simple de votos de los Directores presentes. En caso de empate el Presidente contará con voto dirimente.

Art. 89.- Funciones del Directorio. El Directorio tendrá las siguientes funciones:

1. Supervigilar las actuaciones del Presidente y del Administrador de la Urbanización;
2. Velar porque todos quienes conforman la Urbanización Maratea cumplan con sus obligaciones;
3. Autorizar al Presidente la suscripción de contratos que superen la suma de USD\$2.000,00 o la disposición de valores que superen dicho valor.
4. Conocer y aprobar el presupuesto anual de la Urbanización previa a su presentación a la Asamblea General.
5. Presentar a consideración del Directorio la propuesta para la fijación del valor de las expensas ordinarias o extraordinarias;
6. Autorizar la contratación de los trabajadores de la Urbanización y fijar sus remuneraciones.

Art. 90.- Del Presidente: El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización Maratea. Será elegido por la Asamblea de Copropietarios por un período de 2 años, pudiendo ser reelegido por un período adicional.

Art. Funciones: Son funciones del Presidente:

1. Presidir las sesiones de la Asamblea General y el Directorio.
2. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización Maratea;



2. Reformar Reglamento Interno De Copropiedad De La Urbanización "Maratea".
3. Conocer y aprobar el informe de labores que al efecto presentará el Presidente del Directorio anualmente. Este informe de labores debe ser entregado en forma escrita a los miembros asistentes a la Asamblea General.
4. Conocer y aprobar el informe que presente el Comisario.
5. Conocer y aprobar el presupuesto anual que presente el Directorio.
6. Fijar anualmente el valor de las expensas ordinarias y fijar las extraordinarias a propuesta del Directorio.
7. En general, resolver todos los asuntos que son de su competencia de conformidad con la Ley y lo establecido en el presente Reglamento o aquellos que no hayan sido atribuidos a otros organismos, tomando las decisiones que juzgare convenientes en defensa de los intereses de la Urbanización.

Art. 83.- De las expensas. Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes de la Urbanización e incluyen: gastos de administración, remuneración de consieres y empleados de la Urbanización, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del área comunal, piscina, etc.

Es obligación de todos los copropietarios el pago del valor de las expensas fijado por la Asamblea de Copropietarios lo cual se o hará proporcionalmente a la alícuota de cada inmueble del que son propietarios.

Art. 84.- Déficit presupuestario. Cuando el presupuesto acordado por la Constructora, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 85.- Expensas extraordinarias. Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en la Urbanización, y no se destinaran para cubrir gastos ordinarios.

Art. 86.- Reposición en los bienes comunes por daños. Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

3. Organizar la administración de la Urbanización, así como las oficinas y dependencias de la misma, con las más amplias facultades para ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que correspondan a la administración de la misma

4. Abrir, cerrar y administrar cuentas bancarias; girar y endosar cheques;

5. Octavo: Contratar y remover trabajadores y fijar sus remuneraciones y atribuciones.

6. Noveno: Cuidar de las operaciones de caja y presenciar sus arquezos;

7. Llevar la de contabilidad de la Urbanización y cumplir con sus obligaciones tributarias y con el IESS.

8. Cuidar de la correspondencia de la Urbanización.

9. En general, cumplir y vigilar que se cumplan todas las disposiciones de este Reglamento y de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 91.- Del Vicepresidente: El Vicepresidente será elegido por la Asamblea de Copropietarios por un período de 2 años, pudiendo ser reelegido por un período adicional.

En caso de renuncia, abandono del cargo, fallecimiento, enfermedad, ausencia o, en general, cuando el Presidente estuviere imposibilitado de actuar, lo subrogará el Vicepresidente, quien, en este caso, tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, así como todas las facultades, atribuciones y obligaciones que corresponden al Presidente, con iguales limitaciones.

Art. 92.- Del Tesorero: El Tesorero será elegido por la Asamblea de Copropietarios por un período de 2 años, pudiendo ser reelegido por un período adicional.

Será de responsabilidad del Tesorero el manejo económico financiero de la Urbanización, debiendo actuar en conjunto con el Presidente en todos aquellos actos que impliquen disposición de los dineros de la Urbanización.

Art. 93.- Del Secretario: El Secretario será elegido por la Asamblea de Copropietarios por un período de 2 años, pudiendo ser reelegido por un período adicional.

Será de responsabilidad del Secretario el manejo de la documentación y correspondencia de la Urbanización, debiendo llevar las actas de la Asamblea General y del Directorio las cuales las suscribirá conjuntamente con el Presidente.

REFORMA AL REGLAMENTO DE LA URBANIZACION LOS ESTEROS – MARATEA Pag.29

CAPITULO VIII

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Art. 94.- La administración de los bienes comunes de la urbanización.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador de la urbanización, el mismo que será nombrado por la Junta de Copropietarios.

Art. 95.- Obligaciones del administrador.- El Administrador es el ejecutor de todas las disposiciones del presente Reglamento, de la Junta de Copropietarios, del Directorio y del Presidente.

Son atribuciones y deberes del Administrador:

a.- Administrar los bienes comunes con la mayor responsabilidad y eficacia, arbitrando las medidas necesarias para su buena conservación;

b.- Realizar las reparaciones que fueren menester en los bienes de la Urbanización obteniendo para el efecto la autorización del Directorio, previo la valoración técnica y económica de la misma y de la causa; quienes autorizarán el egreso económico correspondiente;

c.- Cumplir y hacer cumplir dentro de lo que corresponde a la Ley, el Estatuto y Reglamento Interno que hubieren expedido o que se expidieren en un futuro; así como también las resoluciones de la Asamblea de los Copropietarios, del Directorio y del Presidente;

d.- Vigilar las actividades del personal de la Urbanización, con el fin de que cumplan a cabalidad las tareas encomendadas;

e.- Darle seguimiento y solución a cualquier problema suscitado en la Urbanización;

f.- Recaudar y depositar en las cuentas bancarias de la Urbanización el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias que deban pagar los copropietarios, conforme el monto fijado por la Asamblea de Copropietarios;

g.- Cuidar que los contratistas o proveedores de servicios cumplan con los contratos y cláusulas firmadas para el efecto, como también pasar los informes a la Presidencia, para la respectiva cancelación de los mismos;

h.- Presentar a la Presidencia y al Directorio un informe económico y administrativo, quien brindará toda la información correspondiente a la Asamblea de copropietarios cuando sea requerido.

i.- Mantener informado a la Presidencia y al Directorio sobre su gestión, y consultarle cualquier problema relacionado con la administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización;

j.- Cobrar directamente el valor de los daños ocasionados en los bienes comunes efectuados por los copropietarios, arrendatarios, familiares, allegados o personal al servicio de ellos y particulares;

REFORMA AL REGLAMENTO DE LA URBANIZACION LOS ESTEROS – MARATEA Pag.30

k.- Coordinar y promocionar conjuntamente con a la Presidencia y al Directorio, actividades tendientes a la unión y solidaridad entre los asociados de la Urbanización.

Art. 96.- En caso de ausencia temporal justificada del Administrador, le reemplazará con sus mismas atribuciones y responsabilidades la persona designada por el Directorio.

Art. 97.- Si la falta del Administrador fuera definitiva, la Junta de Copropietarios designará a su reemplazo, quien estará sujeto a lo que determine el Art. 76 de este reglamento.

CAPITULO IX

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 98.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios de la Urbanización, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios. De no llegarse a un acuerdo en esta instancia los copropietarios se someten a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997.

CAPITULO X

MANEJO DE LOS DESECHOS SÓLIDOS EN LA URBANIZACIÓN "MARATEA"

Art. 99.- De las obligaciones de los usuarios del servicio ordinario de aseo.- Los usuarios del servicio ordinario de aseo tendrán las siguientes obligaciones, en cuanto el almacenamiento de basuras y su presentación para recolección:

- a) Almacenar en forma sanitaria las basuras generadas de conformidad con lo establecido en el presente instructivo.
- b) Colocar los recipientes en el lugar de recolección, de acuerdo con el horario establecido por la entidad de aseo.
- c) Las demás que establezcan las respectivas ordenanzas para los usuarios del servicio.

Art. 100.- De los recipientes para el almacenamiento de basuras.- Los recipientes utilizados para almacenamiento de basuras en el servicio ordinario deberán ser de tal forma que se evite el contacto de estas con el medio y los recipientes podrán ser retornables o desechables.

Art. 101.- De las características de los recipientes retornables.- Los recipientes retornables para almacenamiento de basuras en el servicio ordinario tendrán, entre otras, las siguientes características:

- a) Peso y construcción que faciliten el manejo durante la recolección.



- b) Construidos en material impermeable, de fácil limpieza, con protección al moño y a la corrosión, como plástica caucho o metal.

- c) Dotados de tapa con buen ajuste, que no dificulte el proceso de vaciado durante la recolección.

- d) Construidos en forma tal que estando cerrados o tapados, no permitan la entrada de agua, insectos o roedores, ni el escape de líquidos por sus paredes o por el fondo.

- e) Bordes redondeados y de mayor área en la parte superior, de forma que se facilite la manipulación o el vaciado.

- f) Capacidad de acuerdo con lo que establecen la entidad que presta el servicio de aseo.

- g) Los recipientes retornables para almacenamiento de basuras en el servicio ordinario, deberán ser lavados por el usuario con una frecuencia tal que sean presentados en condiciones sanitarias inobjektivas.

Art. 102.- De las características de los recipientes desechables.- Los recipientes desechables utilizados para almacenamiento de basuras en el servicio ordinario, serán bolsas o fundas de material plástico o de características similares y deberán reunir por lo menos las siguientes condiciones:

- a) Su resistencia deberá soportar la tensión ejercida por las basuras contenidas y por su manipulación.

- b) Su capacidad estará de acuerdo con lo que establezca las entidades que preste el servicio de aseo.

- c) De color opaco, preferentemente.

- d) Cuando se utilicen bolsas o fundas de material plástico o de características similares como recipientes desechables, el usuario deberá presentarlas cerradas con nudo o sistema de amarre

Art. 103.- De las áreas para almacenamiento de basuras.- Las áreas destinadas para almacenamiento colectivo de basuras en la urbanización, cumplirán por lo menos con los siguientes requisitos:

- a) Ubicados en áreas dentro de la propiedad.

- b) Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambiente propicio para el desarrollo de microorganismos en general.

- c) Serán construidas de manera que se impida el acceso de insectos, roedores y otras clases de animales.

Art. 115.- De la recolección de basuras.- De la responsabilidad de recolección de las basuras en los municipios. Es responsabilidad de las entidades de aseo recoger todas las basuras que presenten o entreguen los usuarios del servicio ordinario, de acuerdo con este tipo de servicio y con la forma de presentación que previamente hayan establecido dichas entidades para cada zona o sector.

Art. 116.- De la oportunidad de la entrega.- Los usuarios sacarán sus recipientes, bolsas o paquetes con los desechos sólidos, solo en el momento que pase el vehículo recolector, salvo el caso de que se posea cestas metálicas donde colocar los paquetes. Las cestas estarán ubicadas a una altura suficiente de tal manera que se impida el acceso a ellas de los niños y los animales domésticos.

Art.117.- De la prohibición de extraer objetos de los recipientes entregados para recolección.- Se prohíbe a toda persona distinta a las del servicio del aseo público, destapar, remover o extraer el contenido parcial o total de los recipientes para basuras una vez colocados en el sitio de recolección.

Art. 113.- De la frecuencia de la recolección. Las entidades encargadas del servicio de aseo, establecerán la frecuencia óptima para la recolección, por sectores, de tal forma que los desechos sólidos no se alteren o propicien condiciones adversas a la salud tanto en domicilios como en los sitios de recolección. La frecuencia, el horario y las rutas de recolección de las basuras contenidas en los recipientes de almacenamiento, serán establecidos por las entidades encargadas del servicio en base a las disposiciones de la empresa de recolección.

Art. 119.- En la recolección de los desechos sólidos será efectuado por los operarios designados por las entidades encargadas del servicio, de acuerdo con las rutas y las frecuencias establecidas para tal fin.

d) Las áreas a las que se refiere este artículo serán aseadas y fumigadas para desinfección y desinfestación con la regularidad que exige la naturaleza de la actividad que en ellas se desarrolla.

Art.104.- De la prohibición de arrojar basuras fuera de los contenedores de almacenamiento.- Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera de los contenedores de almacenamiento. El aseo de los alrededores de contenedores de almacenamiento de uso privado, será responsabilidad de los usuarios. Las entidades de aseo deberán recolectar las basuras de los contenedores de almacenamiento con una frecuencia tal que nunca se rebase la capacidad de contenido máxima del contenedor.

Art.105.- De la prohibición de depositar animales y basuras de carácter especial.- Se prohíbe la colocación de animales muertos, partes de éstos y basuras de carácter especial, en contenedores de almacenamiento de uso público o privado, en el servicio ordinario.

Art.106.- De la prohibición de quemar basuras.- Se prohíbe la quema de basuras en contenedores de almacenamiento.

Art.107.- De las obligaciones en caso de esparcimiento de basuras.- Cuando las operaciones de carga y descarga en contenedores de almacenamiento den origen al esparcimiento de basuras, éstas deberán ser recogidas por la entidad de aseo.

Art.108.- De la prohibición de instalar incineradores.- Se prohíbe la instalación de incineradores de desechos sólidos en las viviendas del complejo habitacional Los Esteros - Maratea.

Art.109.- De la prohibición de entregar basuras en incumplimiento de las normas.- Se prohíbe la entrega de desechos sólidos para recolección, en recipientes que no cumplan con los requisitos contemplados en el presente Reglamento.

Art.110.- De la responsabilidad conjunta por mala entrega de basuras.- En caso de que el productor de basuras las entregue a persona natural o jurídica que no posea autorización de la entidad de aseo, aquel y ésta responderán solidariamente de cualquier perjuicio causado por las mismas y estarán sujetos a la imposición de las sanciones que establezcan las autoridades pertinentes de la Urbanización.

Art.112.- De la colocación de los recipientes de recolección de basuras.- En el servicio ordinario los recipientes de recolección de las basuras deberán colocarse en la acera, evitando obstrucción peatonal o en los lugares que específicamente señale la entidad de aseo. Se prohíbe la entrada y circulación de los operarios de recolección en, con el fin de retirar las basuras.

Art.114.- De la permanencia de los recipientes en los sitios de recolección.- Los recipientes colocados en sitios destinados para recolección de basuras en el servicio ordinario, no deberán permanecer en tales sitios durante días diferentes a los establecidos por la entidad que preste el servicio.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Oficio No 709-DPUM-JOC
Manta, octubre 24 del 2014

Eco
Antonio González Limongi
GERENTE HGL&CONSTRUCCIONES S.A.
En su despacho.-

En atención a su disposición de atender comunicación suscrita por el Econ. Antonio González Limongi, Gerente HGL&M Construcciones S.A., en su parte pertinente señala: "...De acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior y en vista de la necesidad de realizar cambios en función del rediseño de la Urbanización aprobado por el CAD de Manta y el hecho de incorporar normativas que beneficien la coexistencia armónica de los copropietarios de la Urbanización Maratea, de acuerdo a la iniciativa armónica de los copropietarios y del FIDEICOMISO INMOBILIARIO BIESS-LOS ESTEROS, adjuntamos a la presente la REFUKIMA AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DE LA URBANIZACIÓN MARATEA, para que sea aprobado y entre en vigencia en los términos expresados en la Clausula Séptima-Sometimiento, contemplado en cada uno de los contratos de compra y venta suscritos por los copropietarios de la Urbanización ..."; una vez revisado la documentación que se anexa y a la que reposa en esta Dirección, le informamos a usted lo siguiente:

- El capítulo I, de normas técnicas; ordenamiento; ornato; descripción de la urbanización y de vivienda, y el Capítulo de Manejo de Desechos Sólidos son iguales al Reglamento aprobado bajo la Resolución Administrativa del Rediseño de la Urbanización el 18/12/2012.
- Se han incrementado los Capítulos: II de los Bienes Exclusivos; III de las Obligaciones y Prohibiciones sobre bienes exclusivos; IV del Directorio y EL VII Solución de Conflictos, los mismos que se relacionan con la Convivencia y Organización de los Propietarios; éstos capítulos adicionales precisan de ser socializados internamente entre los copropietarios ya existentes a esta fecha.
- Es importante indicarle que estos capítulos adicionales toman parte de los reglamentos de los Conjuntos Habitacionales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal; recordándoles que Maratea es una Urbanización.
- Por lo tanto es procedente el pedido, ya que tiene firmas de respaldo.

Atentamente,

Arq. Jonathan Orozco Cobena
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/204795
DE ALCABALAS**

Fecha: 27/12/2023

Por: 1,052.15

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

Vence: 27/12/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO

Identificación: 0502283229 **Teléfono:** S/N

Correo: crisan312@hotmail.com

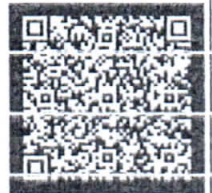
Adquiriente-Comprador: MANTUANO ANCHUNDIA MONSERRATE BETTY

Identificación: 1306292044 **Teléfono:** NA

Correo:

Detalle:

VE-586686



PREDIO: Fecha adquisición: 01/04/2016

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

2-04-47-16-000 80,934.58 176.21 URBANIZACION LOSESTEROS MARATEAMZ FLOTE 17



Precio de Venta
80,934.58

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	809.35	0.00		809.35
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	242.80	0.00	0.00	242.80
Total=>		1,052.15	0.00	0.00	1,052.15

Saldo a Pagar

N° 022024-111857

Manta, lunes 19 febrero 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 2-04-47-16-000 perteneciente a MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO con C.C. 0502283229 Y BASTIDAS PALMA DIANA NATALY con C.C. 0503244980 ubicada en URBANIZACION LOS ESTEROS MARATEA MZ-F LOTE 16 BARRIO URBANIZACION MARATEA PARROQUIA LOS ESTEROS cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$80,934.58 OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES 58/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$80,934.00 OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES 00/100.

NO GENERA UTILIDAD YA QUE EL PREDIO ANTERIOR ES MAYOR AL ACTUAL.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1112834EH3AJHR

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012024-108667

N° ELECTRÓNICO : 231291

Fecha: 2024-01-10

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-04-47-16-000

Ubicado en: URBANIZACION LOS ESTEROS MARATEA MZ-F LOTE 16

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 176.21 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0502283229	MOLINA HERRERA-CRISTIAN SANTIAGO
0503244980	BASTIDAS PALMA-DIANA NATALY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 28,193.60

CONSTRUCCIÓN: 52,740.98

AVALÚO TOTAL: 80,934.58

SON: OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES 58/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



11096255LAEJIU

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



Fecha de generación de documento: 2024-01-10 15:31:59

N° 022024-111826

Manta, lunes 19 febrero 2024

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO** con cédula de ciudadanía No. **0502283229**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: martes 19 marzo 2024

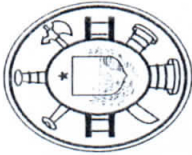
Código Seguro de Verificación (CSV)



1112803SOFTULW

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





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000181767

Contribuyente

Identificación

Control

Nro. Título

MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO

05xxxxxxxx9

000001027

562735

Certificado de Solvencia

Expedición

2024-02-19

2024-03-19

Descripción

Detalles

Año/Fecha

Período

Rubro

Deuda

Abono Ant.

Total

Mensual

Certificado de Solvencia

\$3.00

\$0.00

\$3.00

02-2024/03-2024

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

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2024-02-19 11:13 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



Ficha Registral-Bien Inmueble

49259

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24005885

Certifico hasta el día 2024-02-19:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Fecha de Apertura: lunes, 22 diciembre 2014

Parroquia: LOS ESTEROS

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACIÓN LOS ESTEROS- MARATEA

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA signado con el numero 16 de la MANZANA "F " DE LA URBANIZACIÓN LOS ESTEROS- MARATEA, de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta y con los siguientes linderos y medidas. FRENTE: 10,03m con Calle Principal. ATRÁS: 10,00m con Lote No. 2 y 18. COSTADO DERECHO: 17,22m con Lote No. 1 COSTADO IZQUIERDO: 18,02m con Lote No. 17. con una Área Total de: 176,21 m2. area de construcción ciento seis coma cuarenta y nueve metros cuadrados .

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	45 sábado, 25 agosto 1951	40	41
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	12 miércoles, 17 abril 1963	12	14
FIDEICOMISO	ACLARACION	45 martes, 29 noviembre 2011	2376	2406
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL	44 martes, 29 noviembre 2011	2320	2375
PLANOS	PLANOS	4 sábado, 12 enero 2013	45	93
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	921 viernes, 01 abril 2016	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	384 viernes, 01 abril 2016	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	1091 miércoles, 29 noviembre 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES

Inscrito el: sábado, 25 agosto 1951

Número de Inscripción : 45

Folio Inicial: 40

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 534

Folio Final : 41

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 25 agosto 1951

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los derechos y acciones de un terreno ubicado en el Sitio Los Esteros de la Parroquia Urbana Tarqui, el que tiene la superficie aproximadamente de un ciento noventa y dos mil metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	JARAMILLO ARTEAGA MANUEL MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ALMEIDA BORJA LUCINDO	VUOTO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 17 abril 1963

Número de Inscripción : 12

Folio Inicial: 12

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 197

Folio Final : 14

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 abril 1963

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Caja del Seguro, representada por el Capitán Luis Arias Guerra, en su calidad de Gerente General de dicha Institucion y mediante autorizacion especial, un terreno ubicado en el sitio Los Esteros de la Parroquia urbana Tarquí de esta Cabecera Cantonal.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CAJA DEL SEGURO	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	JARAMILLO ARTEAGA MANUEL MARIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	POLI DEL Y	CASADO(A)	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 8] ACLARACION

Inscrito el: martes, 29 noviembre 2011

Número de Inscripción : 45

Folio Inicial: 2376

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6942

Folio Final : 2406

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA DÉCIMA NOVENA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 noviembre 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Aclaratoria de Fideicomiso Mercantil de Tenencia Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS- Los Esteros se Aclaran que la Superficie total del terreno que que el IESS da a Titulo de Fideicomiso Mercantil a favor del Fideicomiso BIESS. Los Esteros es de Setenta mil cuatrocientos noventa y tres coma doce metros cuadrados (70493,12M2). El Área sobrante COMPUESTA POR CINCO LOTES Lote uno de superficie de ocho mil cuatrocientos veintisiete coma cuarenta metros cuadrados en el que se halla construido y utilizado un equipamiento deportivo de cancha de fútbol. Lote Dos de superficie de seiscientos cincuenta y ocho coma veinte metros cuadrados en el que se halla construido y utilizando un equipamiento social de sede social. Lote tres de superficie dos mil ciento treinta y tres coma sesenta y nueve metros cuadrados en el que se halla construido y utilizando un equipamiento educativo de escuela. Lote Cuatro de superficie de cuatro mil seiscientos nueve coma setenta metros cuadrados en el que se halla construido y utilizando un mercado de abastos privado. Lote cinco de superficie de mil novecientos cuarenta y nueve coma ochenta y nueve metros cuadrados en la actualidad está baldío. La superficie total del área sobrante es de diecisiete mil ochocientos ocho coma ochenta y ocho metros cuadrados (17.808,88 M2) se reserva para el Si el constituyente Propietario (IESS), por lo que no es objeto de la presente Transferencia a título de Fideicomiso Mercantil. Se aclara que la presente inscripción se la hace con Demanda, que existe en contra del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) de fecha 05 de marzo del 2009 bajo el No. 76. Con fecha Septiembre 24 del 2013, bajo el No. 296, se encuentra inscrita Cancelación de Demanda dentro del Proceso No. 0457-2008, Ordenada por el Juzgado Vigésimo Primero De Lo Civil de Manabí- Manta de fecha Manta, 19 de Septiembre del 2013.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACLARANTE	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPANIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[4 / 8] FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: martes, 29 noviembre 2011

Número de Inscripción : 44

Folio Inicial: 2320

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6941

Folio Final : 2375

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA DÉCIMA NOVENA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 mayo 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria denominado BIESS Los Esteros. El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, es el Constituyente Ejecutante- Beneficiario del Contrato del Fideicomiso. Predio ubicado en el Punto Los Esteros de la Ensenada, Jurisdicción de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con una Superficie total de Ochenta y ocho mil trescientos dos metros cuadrados. (88.302m2). Se aclara que la presente inscripción se la hace con Demanda, la misma que fue inscrita de fecha 5 de Marzo del 2009, bajo el No. 78. Actualmente cancelada el 24 de septiembre del 2013 bajo el N. 296.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTITUYENTE	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL MERCANTIL DE TENENCIA ADMINISTRACION Y GESTION INMOBILIARIA DENOMINADO BIESS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPANIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 8] PLANOS

Inscrito el: sábado, 12 enero 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 diciembre 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PLANOS DE LA URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL LOS ESTEROS-MARATEA, de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta. Area de 70.493,12 m2. en el cual se encuentran ubicados los predios donde se desarrollara la Urbanización LOS ESTEROS-MARATEA. DE ESTA URBANIZACION SE HAN REALIZADO VARIAS VENTAS. Con fecha 5 de Junio del 2,013 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta en la que certifica que la Urbanización Los Esteros Maratea fue aprobada como urbanización y dicha área No se encuentra afectada por la Demanda propuesta por el señor Hector Ramiro Caza Tipan en calidad de presidente de la Liga Deportiva Barrial San Pablo de Manta en contra del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el juicio Ordinario N. 2008- 457. oficio fechado Manta 5 de Junio del 2,013. Con fecha 05 de marzo del 2009, bajo el n. 78, se encuentra inscrita la Demanda, ordenada por el Juzgado Primero de lo Civil de Manabí el 04 de febrero del 2009, propuesta por Héctor Ramiro Caza Tipan por los derechos que representa de la Liga Deportiva Barrial San Pablo de Manta en contra IESE, representada por el Director General Sr. Econ. Fernando Guizarro Cabezas y tambien posibles interesados. Actualmente dicha Demanda se encuentra cancelada con fecha 24 de septiembre del 2013, bajo el n.296. dentro del juicio número 457-2008.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 01 abril 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 febrero 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA USD 69,890,00 LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA signado con el numero 16 de la MANZANA "F " DE LA URBANIZACIÓN LOS ESTEROS- MARATEA. de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta y con los siguientes linderos y medidas.



Número de Inscripción : 4

Número de Repertorio: 425

Folio Inicial: 95

Folio Final: 93

Número de Inscripción : 921

Número de Repertorio: 2041

Folio Inicial: 0

Folio Final : 0

FRENTE: 10,03m con Calle Principal. ATRÁS: 10,00m con Lote No. 2 y 18. COSTADO DERECHO: 17,22m con Lote No. 1 COSTADO IZQUIERDO: 18,02m con Lote No. 17. con una Área Total de: 176,21 m2. area de construcción ciento seis coma cuarenta y nueve metros cuadrados

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	BASTIDAS PALMA DIANA NATALY	CASADO(A)	MANTA
CONSTRUCTOR	COMPANIA HGL&M CONSTRUCCIONES S.A		MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[7 / 8] PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

Inscrito el: viernes, 01 abril 2016

Número de Inscripción : 384

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2042

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 febrero 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA signado con el numero 16 de la MANZANA "F " DE LA URBANIZACIÓN LOS ESTEROS- MARATEA, de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta . con una Área Total de: 176,21 m2. area de construcción ciento seis coma cuarenta y nueve metros cuadrados

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	BASTIDAS PALMA DIANA NATALY	CASADO(A)	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[8 / 8] CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

Inscrito el: miércoles, 29 noviembre 2023

Número de Inscripción : 1091

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7551

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 noviembre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. Se cancela la hipoteca No.384 inscrita el 01 de abril del 2016 que pesaba sobre el inmueble consistente en el LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA signado con el numero 16 de la MANZANA "F " DE LA URBANIZACIÓN LOS ESTEROS- MARATEA, de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta . con una Área Total de: 176,21 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	MOLINA HERRERA CRISTIAN SANTIAGO	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	BASTIDAS PALMA DIANA NATALY	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:
COMPRA VENTA

Número de Inscripciones:
3

FIDEICOMISO	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	8

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 el 2024-02-19

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : VACA MONTESDEOCA GUILLERMO OSWALDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24005885 certifico hasta el día 2024-02-19, la Ficha Registral Número: 49259.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 5/5- Ficha nro 49259

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

Válido por 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 7 9 7 1 6 0 2 4 3 8 9



BanEcuador B.P.
20/02/2024 01:41:09 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1546093364
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: Japacheco
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT 3 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 8.00
Comision Efectiva: 0.51
IVA % 0.06
TOTAL: 8.57
SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador

20 FEB 2024

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-602-000002548
Fecha: 20/02/2024 01:41:35 p.m.

No. Autorización:
2002202401176818352000120566020000025482024134111

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 9999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57



**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario

BanEcuador

20 FEB 2024

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO