



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

S/Ficha
c.38976
2044726
\$ 46581,96.

ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA

QUE OTORGA:

FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS - LOS ESTEROS

A FAVOR DE:

**MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y
CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO**

CUANTÍA: USD \$67.390,00

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

DE ENAJENAR Y GRAVAR

QUE OTORGA:

**MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y
CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO**

A FAVOR DE:

BANCO PICHINCHA C.A.

CUANTÍA: INDETERMINADA

ESCRITURA NÚMERO: 20161308006P00981

AUTORIZADA 22 DE JULIO DEL 2016

COPIA: PRIMERA

DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



Factura: 002-002-000002776



20161308006P00981

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20161308006P00981						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE JULIO DEL 2016, (14:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO BIESS - LOS ESTEROS	REPRESENTADO POR	RUC	0992714387001		VENDEDOR(A)	FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO
Jurídica	HGL&MCONSTRUCCIONES S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391766904001		VENDEDOR(A)	VICENTE ANTONIO GONZALEZ LIMONGI
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307873347	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	ESCOBAR ZAMBRANO CARLOS MEDARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307796886	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	EL LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA, SIGNADO CON EL NÚMERO VEINTISEIS DE LA MANZANA F; QUE FORMA PARTE DE LA URBANIZACIÓN MARATEA -LOS ESTEROS						
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	67390.00						

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

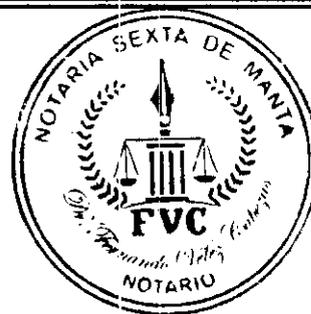
Escritura N°:	20161308006P00981
---------------	-------------------

ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE JULIO DEL 2016, (14:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307873347	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
Natural	ESCOBAR ZAMBRANO CARLOS MEDARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307796886	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	MARICELA DOLORES VERA CRESPO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	67390.00						

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO



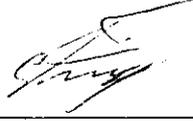
Escritura N°:	20161308006P00981						
ACTO O CONTRATO:							
PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE JULIO DEL 2016, (14:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	VERA CRESPO MARICELA DOLORES	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1308620325	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	BANCO PICHINCHA C.A.
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

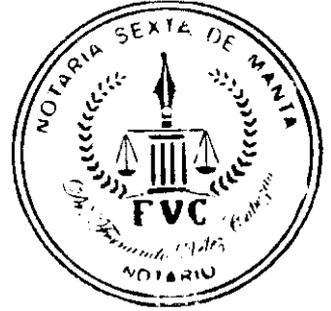
OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTIA DEL ACTO O
CONTRATO:

INDETERMINADA



NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 -----rio

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20161308006P00981**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-002-000002776**

5

6

7

COMPRAVENTA

8

QUE OTORGA

9

FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS – LOS ESTEROS

10

A FAVOR DE:

11

MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y

12

CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO

13

CUANTÍA: USD. 67.390,00

14

15

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

16

DE ENAJENAR Y GRAVAR

17

QUE OTORGA:

18

MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y

19

CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO

20

A FAVOR DE:

21

BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA

22

CUANTÍA INDETERMINADA

23

*****KVA*****

24

25

26 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia

27 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy viernes VEINTIDÓS DE

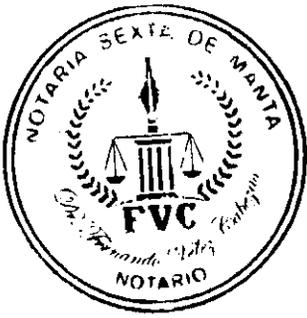
28 JULIO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante mí DOCTOR JOSE LUIS

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473



notariasextamanta@gmail.com



1 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,
2 comparecen: Por una parte **EL FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS – LOS**
3 **ESTEROS**, representado por su Fiduciaria, la compañía Fiduciaria Del
4 Pacífico S.A. FIDUPACIFICO, quien comparece representada a su vez por el
5 Ing. Francisco Esteban León Coronel en su calidad de apoderado especial
6 del Gerente General de la indicada Fiduciaria, Ing. David Cobo Barcia,
7 conforme consta de la copia certificada del poder especial otorgado en su
8 favor que se agrega como documento habilitante, a quienes se denominarán
9 como **“FIDEICOMISO” y/o “VENDEDOR”**; la **Compañía HGL&M**
10 **Construcciones S.A.**, debida y legalmente representada por su Gerente
11 General el señor Vicente Antonio Gonzalez Limongi, conforme consta de la
12 copia certificada del nombramiento otorgado en su favor que se agrega
13 como documento habilitante, parte a la que en adelante y para los efectos de
14 este contrato, se podrá denominar como **“CONSTRUCTOR”**; por otra parte
15 los cónyuges señores **MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y**
16 **CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO**, casados entre sí, en calidad
17 de **“COMPRADORES Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA”**, y, por
18 ultimo la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de
19 Gerente de la Sucursal Manta del **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA**
20 **ANONIMA**, tal como lo justifica con el documento que se adjunta como
21 habilitante, a quien en adelante se denominará como **“ACREEDOR**
22 **HIPOTECARIO Y/ O BANCO”**.- Los comparecientes son de nacionalidad
23 ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta a
24 excepción del primero de los nombrados quien se encuentra domiciliado en
25 la ciudad Quito, en tránsito por esta ciudad de Manta, legalmente capaces, a
26 quienes conozco de que doy fe, quienes me presentan sus documentos de
27 identidad, los mismos que en fotocopias debidamente certificadas agrego
28 como documentos habilitantes; y, me solicitan eieve a escritura pública, una



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



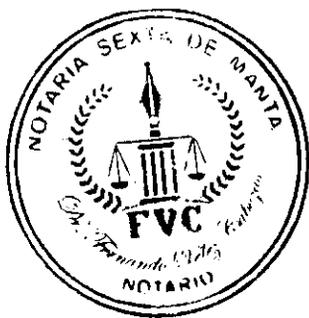
1 de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA**
2 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, contenida en la
3 minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo. " **SEÑOR NOTARIO:** En
4 el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que
5 consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION**
6 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA**
7 **PARTE: COMPRAVENTA.- CLÁUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES:**
8 Comparecen a la suscripción del presente contrato: a) Los cónyuges señores
9 **MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y CARLOS MEDARDO**
10 **ESCOBAR ZAMBRANO**, casados entre sí, por sus propios y personales
11 derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí,
12 parte a la que en adelante y para efectos del presente contrato se los podrá
13 llamar como "**COMPRADORES**" o "**LA PARTE COMPRADORA**" Se deja
14 expresa constancia que para fines de esta escritura pública, se utilizará la
15 palabra **COMPRADORES o LA PARTE COMPRADORA** de manera general,
16 aun cuando el género de quien compra sea femenino o que sean uno o más
17 los Compradores; b) El **Fideicomiso Mercantil Biess – Los Esteros**,
18 representado por su Fiduciaria, la compañía Fiduciaria Del Pacífico S.A.
19 FIDUPACIFICO, quien comparece representada a su vez por el Ing. Francisco
20 Esteban León Coronel en su calidad de apoderado especial del Gerente
21 General de la indicada Fiduciaria, Ing. David Cobo Barcia, conforme consta de
22 la copia certificada del poder especial otorgado en su favor que se agrega
23 como documento habilitante, parte a la que en adelante se le denominará
24 simplemente como "**FIDEICOMISO**" y/o "**VENDEDOR**"; y, c) La Compañía
25 **HGL&M Construcciones S.A.**, debida y legalmente representada por su
26 Gerente General el señor Vicente Antonio Gonzalez Limongi, conforme consta
27 de la copia certificada del nombramiento otorgado en su favor que se agrega
28 como documento habilitante, parte a la que en adelante y para los efectos de

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473



notariasextamanta@gmail.com



1 este contrato, se podrá denominar como “**CONSTRUCTOR**”. Las personas
2 que comparecen a este contrato, declaran ser de nacionalidad ecuatoriana,
3 mayores de edad, de profesión empleado particular, ingeniero civil, y
4 economista respectivamente, de estado civil casados, domiciliados en la
5 ciudad de Manta excepto el Ing. Francisco Esteban León Coronel, que se
6 encuentra domiciliado en la ciudad de Quito, de tránsito por ésta ciudad de
7 Manta, hábiles para contratar y contraer obligaciones, por tanto, se reconocen
8 mutuamente capacidad suficiente para la celebración de la presente escritura
9 pública. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Dos punto uno.**
10 Mediante escritura pública otorgada el diecinueve de mayo del dos mil once,
11 ante el Notario Décimo Noveno del cantón Quito, Doctor Fausto Enrique Mora
12 Vega, aclarada mediante escritura pública otorgada el nueve de noviembre del
13 dos mil once ante el mismo Notario; ambas inscritas en el Registro de la
14 Propiedad del cantón de Manta el veintinueve de Noviembre de dos mil once,
15 se constituyó el Fideicomiso Mercantil BIESS - LOS ESTEROS, en adelante el
16 FIDEICOMISO. **Dos punto dos.** El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Biess -
17 Los Esteros se constituyó con el objeto de conformar un patrimonio autónomo
18 que mantenga la tenencia y eventual administración del inmueble que se
19 aportó al Fideicomiso en la escritura pública referida en el numeral Dos punto
20 uno de esta misma cláusula, con el fin de desarrollar el proyecto inmobiliario
21 denominado “Urbanización Maratea -Los Esteros”, en adelante “el Proyecto
22 Inmobiliario” o “la Urbanización”, el mismo que se encuentra ubicado en la
23 parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que se
24 halla comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas generales:
25 **Frente (Sur):** trescientos diecisiete coma sesenta y seis metros, avenida ciento
26 ocho. **Atrás (Norte):** Partiendo desde el este hacia el oeste en ciento nueve
27 coma cincuenta y siete metros, avenida ciento cuatro; desde este punto hacia
28 el Sur en ciento cuarenta y cuatro coma cincuenta y tres metros, Colegio Bahía



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 de Manta; desde este punto hacia el Oeste en cuarenta y nueve punto veinticuatro
2 metros, Colegio Bahía de Manta; desde este punto hacia el Noroeste en nueve
3 coma treinta y cuatro metros, calle ciento quince; desde este punto hacia el Oeste,
4 en cuarenta y tres coma cero siete metros, con escuela Félix Alvarado; desde este
5 punto hacia el Norte, en cuarenta y cinco coma cero tres metros, escuela Félix
6 Alvarado; desde este punto hacia el Oeste en ciento diecinueve coma ochenta y
7 cinco metros, avenida ciento seis. **Costado derecho (Oeste):** Partiendo desde el
8 sur hacia el Norte, en setenta y seis coma cuarenta y dos metros, cancha Tres
9 Reyes; desde este punto en línea curva hacia el Oeste, doce metros; desde este
10 punto hacia el Oeste en sesenta y cinco coma dieciséis metros, cancha Tres
11 Reyes; desde este punto hacia el Norte en doce coma veintiséis metros, con Liga
12 Barrial San Pablo de Manta; desde este punto hacia el Oeste en treinta y cuatro
13 punto diecisiete metros, con Liga Barrial San Pablo de Manta; desde este punto
14 hacia el Norte en cuarenta y seis punto veintiocho metros, con calle ciento catorce.
15 **Costado Izquierdo (Este):** doscientos noventa metros lindera con calle ciento
16 dieciséis. El área total del inmueble así delimitado es de setenta mil cuatrocientos
17 noventa y tres coma doce metros cuadrados. **Dos punto tres.** Con fecha
18 veintinueve de febrero del dos mil doce, se suscribió entre el Fideicomiso Mercantil
19 Inmobiliario Biess - Los Esteros y la compañía HGL&M Construcciones S.A. un
20 Contrato de Servicios de Construcción por medio del cual, ésta asumió las
21 obligaciones que constan en dicho instrumento. **Dos punto Cuatro.** El Gobierno
22 Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante Resolución No.
23 001-ALC-M-JEB-2012 de fecha trece de febrero del dos mil doce, aprobó el
24 proyecto "Urbanización Maratea -Los Esteros" **Dos punto Cinco.** Mediante
25 escritura pública otorgada el veintiocho de diciembre del dos mil doce ante Ab.
26 Elsy Cedeño Menéndez, Notaria Encargada de la Notaria Cuarta del Cantón
27 Manta, debidamente inscrita en el Registro del Propiedad del mismo cantón el
28 doce de enero del dos mil trece, se protocolizaron los planos de la Urbanización
Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)



Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 del Conjunto Habitacional Maratea los Esteros". Forma parte de este Conjunto
2 Habitacional el lote de terreno y vivienda signado con el número veintiséis de
3 la manzana F ubicada en la Urbanización Los Esteros Maratea, de la
4 Parroquia Los Esteros del cantón Manta provincia de Manabí, que es objeto
5 del contrato, y que se prometió en venta mediante escritura de Promesa de
6 Compraventa, celebrada el cuatro de febrero del dos mil quince, ante el
7 Notario Quinto del cantón Manta, Dr. Diego Chamorro Pepinosa.- **CLÁUSULA**
8 **TERCERA.- COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos y en
9 cumplimiento de las instrucciones establecidas en su contrato constitutivo, el
10 Fideicomiso Mercantil Biess - Los Esteros, representado por Fiduciaria del
11 Pacífico S. A. FIDUPACIFICO da en venta real y perpetua enajenación con
12 transmisión de dominio y posesión, a favor de los cónyuges señores **MARIA**
13 **GARDENIA TORRES CEVALLOS Y CARLOS MEDARDO ESCOBAR**
14 **ZAMBRANO**, el lote de terreno y vivienda, signado con el número veintiséis
15 de la Manzana F; que forma parte de la Urbanización Maratea -Los Esteros;
16 ubicado en la parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí.
17 Los linderos, dimensiones, superficies y demás características específicas del
18 inmueble objeto de esta compraventa, son los siguientes: **FRENTE:** diez
19 metros y calle cuatro; **ATRÁS:** diez metros y lote número diez; **COSTADO**
20 **DERECHO:** quince metros y lote número veinticinco; **COSTADO IZQUIERDO:**
21 quince metros y lote número veintisiete. Con un área total de ciento cincuenta
22 metros cuadrados.- No obstante expresarse superficies y linderos la
23 compraventa del inmueble materia de este contrato, se la hace como cuerpo
24 cierto, sin consideración a su cabida y comprenden todos los usos, costumbres
25 y servidumbres anexos al derecho de propiedad. Los Compradores aceptan la
26 venta que el Fideicomiso realiza en su favor, en los términos y condiciones
27 constantes en este contrato y escritura pública. **CLÁUSULA CUARTA.-**
28 **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado por las partes, por los



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 inmuebles que son materia del presente contrato de compraventa, es de
2 SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA DOLARES DE LOS
3 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (USD\$67.390,00) valor que el COMPRADOR
4 ha pagado, paga y pagará de la siguiente manera: A la presente fecha el
5 COMPRADOR ha cancelado la suma de VEINTE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE
6 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$
7 20.217,00), el valor restante por pagar, esto es, la suma de CUARENTA Y SIETE
8 MIL CIENTO SETENTA Y TRES 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
9 DE AMERICA (USD \$ 47.173,00) cancelarán mediante crédito hipotecario que
10 concederá el BANCO PICHINCHA C. A. a su favor, valor que BANCO
11 PICHINCHA C. A., se compromete a acreditar directamente en la cuenta bancaria
12 del FIDEICOMISO, por lo que, una vez realizada la transferencia a su favor no
13 tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. En
14 virtud de lo cual autoriza expresamente al BANCO PICHINCHA C. A., para que,
15 con cargo a dicho préstamo pague directamente al VNEDEDOR, la totalidad del
16 precio referido dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de
17 inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad de Manta.
18 **CLÁUSULA QUINTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** El VENDEDOR,
19 transfiere a perpetuidad el dominio, uso y goce del inmueble materia de la
20 presente compraventa a favor de los COMPRADORES, con todos sus usos,
21 costumbres, servidumbres y derechos que les son anexos, declarando que sobre
22 dicho inmueble no pesa gravamen, prohibición de enajenar, o cualquier otra
23 limitación a su dominio, conforme consta del certificado otorgado por el
24 Registrador de la Propiedad del cantón Manta que se agrega como documento
25 habilitante. A pesar de esta declaración, el VENDEDOR responderá por el
26 saneamiento en los términos de la Ley. **CLÁUSULA SEXTA.- DECLARACION**
27 **DE LICITUD DE FONDOS:** LOS COMPRADORES declaran juramentadamente
28 que los valores que ha entregado y que entregará como precio por el inmueble

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473





1 que adquiere por esta escritura pública, tienen un origen lícito y en especial no
2 provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación,
3 almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o
4 psicotrópicas. Así mismo declara que autoriza a la Fiduciaria Del Pacífico S.A.
5 FIDUPACIFICO a realizar el análisis que considere pertinente y a suministrar toda
6 la información que requieran las autoridades competentes en caso de
7 investigación y/o determinación de transacciones inusuales y sospechosas.
8 **CLÁUSULA SÉPTIMA.- SOMETIMIENTO:** LOS COMPRADORES se someten a
9 la Ordenanza de la Reglamentación Urbana de Manta, así como al Reglamento
10 Interno de Copropiedad de la "Urbanización Maratea -Los Esteros",
11 comprometiéndose a cumplirlos y respetarlos. **CLÁUSULA OCTAVA.-**
12 **DECLARACIÓN DE LOS COMPRADORES:** EI COMPRADOR se obliga a asumir
13 el pago de las expensas que le corresponden al inmueble que adquiere, desde el
14 momento en que estas sean fijadas de conformidad con lo dispuesto en el
15 Reglamento Interno de Copropiedad de la "Urbanización Maratea -Los Esteros",
16 eximiendo de cualquier responsabilidad a este respecto al VENDEDOR y al
17 Registrador de la Propiedad del Cantón Manta. **CLÁUSULA NOVENA.-**
18 **RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCION:** Quienes comparecen declaran
19 que conocen que la Fiduciaria no es comercializadora, constructora, gerente de
20 proyecto, promotora, fiscalizadora, ni participa de manera alguna en el proceso de
21 construcción de la "Urbanización Maratea -Los Esteros"; en consecuencia no es
22 responsable, ni puede serlo por la terminación oportuna, la calidad o la estabilidad
23 de la obra que conforma el indicado proyecto. Los comparecientes aclaran que la
24 compañía HGL&M Construcciones S.A., en calidad de Constructora de la
25 "Urbanización Maratea -Los Esteros", será responsable por cualquier vicio
26 existente en el inmueble objeto de este contrato, de tal manera que estos
27 perezcan o amenacen ruina, por vicio del suelo o en los materiales empleados en
28 la construcción de dicho inmueble. La compañía HGL&M Construcciones S.A.



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

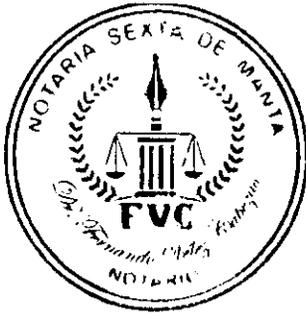


1 asume total responsabilidad por los trabajos de construcción por ella ejecutados
2 cuya ejecución hubiere contratado, por el lapso de diez años subsiguientes a la
3 fecha de suscripción de esta escritura pública, de conformidad con lo establecido
4 en el artículo 1.937 del Código Civil, por lo tanto está obligada al saneamiento en
5 los términos de Ley; excluyendo de esta manera al FIDEICOMISO y a su
6 Fiduciaria de toda responsabilidad en el saneamiento relativo a la calidad de
7 construcción del inmueble objeto del presente instrumento. **CLÁUSULA**
8 **DÉCIMA.- FACULTAD DE INSCRIPCIÓN:** El Comprador se obliga a inscribir la
9 presente escritura pública en el Registro de la Propiedad del cantón Manta y
10 entregar a la Fiduciaria, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la
11 fecha de celebración de la presente escritura, una copia certificada de la misma
12 con la razón de su inscripción en el indicado Registro. Esto sin perjuicio de que el
13 Fideicomiso o el Constructor, de creerlo conveniente para sus respectivos
14 intereses, puedan obtener dicha inscripción. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.-**
15 **IMPUESTOS Y GASTOS:** Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione
16 la celebración del presente contrato serán cubiertos por el Comprador, incluido el
17 impuesto a la plusvalía, en caso de generarse. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-**
18 **DECLARACIONES ESPECIALES:** La Parte Compradora declara expresa e
19 irrevocablemente que los términos y condiciones que constan en la presente
20 escritura pública son producto de un acuerdo libre y voluntario alcanzado entre el
21 Comprador, Vendedor y el Constructor, por lo que, en caso de que obtenga un
22 crédito con una institución financiera para cancelar el precio del inmueble objeto
23 de esta compraventa, dicha institución no tendrá ninguna responsabilidad en lo
24 que tiene que ver con la fijación del valor del precio del indicado inmueble, su
25 forma de pago y el valor que debe pagarse para cancelar los impuestos
26 municipales u otros que graven al inmueble; así como de cualquier otra
27 responsabilidad que tengan en relación con dicho acuerdo entre compradores y
28 vendedor. La Parte Compradora declara que ha inspeccionado el inmueble que
Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)



Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 adquiere a través del presente instrumento, por lo que se encuentra conforme con
2 el mismo y lo recibe a su entera satisfacción. Por consiguiente, realiza el pago del
3 precio del inmueble en la forma determinada en esta escritura pública, así
4 como ratifica que los términos y condiciones de la compra-venta del inmueble
5 son de única y exclusiva responsabilidad de la Parte Compradora, del
6 Vendedor y del Constructor, deslindando de responsabilidad a la institución
7 financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble objeto de
8 esta compraventa. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN,**
9 **DOMICILIO Y TRÁMITE:** Para solucionar cualquier controversia que pudiera
10 suscitarse en relación con este contrato, las partes renuncian domicilio y se
11 someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces de lo Civil con asiento
12 en la ciudad de Quito y al trámite de juicio ejecutivo o verbal sumario.
13 **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- ACEPTACION:** Las partes, en seguridad de
14 que todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato
15 son convenientes a sus respectivos intereses, aceptan este contrato y
16 escritura. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás solemnidades de
17 uso común así como los documentos necesarios para la plena validez y 
18 eficacia de esta escritura pública.- **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA**
19 **y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.-**
20 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura
21 pública: **Uno) Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora
22 Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta,
23 según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual,
24 en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar
25 **“ACREEDOR HIPOTECARIO” y/o “BANCO”**.- Se entenderá incluida dentro
26 de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el
27 exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos) Los cónyuges señores MARIA**
28 **GARDENIA TORRES CEVALLOS Y CARLOS MEDARDO ESCOBAR**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ZAMBRANO, por sus propios y personales derechos y por los que
2 representan de la sociedad conyugal formada entre sí, parte a la cual, en lo
3 posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**PARTE**
4 **DEUDORA HIPOTECARIA**" SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) La
5 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es los cónyuges señores **MARIA**
6 **GARDENIA TORRES CEVALLOS Y CARLOS MEDARDO ESCOBAR**
7 **ZAMBRANO**, son propietarios del inmueble consistente en un lote de
8 terreno y vivienda, signado con el número veintiséis de la Manzana F; que
9 forma parte de la Urbanización Maratea -Los Esteros; ubicado en la parroquia
10 Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno**) El
11 inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente
12 contrato por compra a **EL FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS - LOS**
13 **ESTEROS**.- **Uno punto dos**) Los linderos, dimensiones, superficie y demás
14 características del bien inmueble, según el título de dominio, son los
15 siguientes: **FRENTE**: diez metros y calle cuatro; **ATRÁS**: diez metros y lote
16 número diez; **COSTADO DERECHO**: quince metros y lote número veinticinco;
17 **COSTADO IZQUIERDO**: quince metros y lote número veintisiete. Con un área
18 total de ciento cincuenta metros cuadrados.- Para los efectos de este contrato
19 el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso
20 de que el objeto de este contrato involucre a dos o más.- **TERCERA**.-
21 **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**
22 **GRAVAR**: La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca
23 abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el
24 inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se
25 levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y
26 cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del
27 presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan
28 inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las



Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Tel.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el
2 futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin
3 ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se
4 hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es
5 entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en
6 los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada,
7 porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen
8 comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en
9 forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR**
10 **HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por
11 acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y
12 gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las
13 obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo
14 tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón
15 correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que
16 mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar
17 y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco,
18 obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la
19 enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES**
20 **GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo
21 dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince
22 del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de
23 garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,
24 esto es os cónyuges señores **MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS Y**
25 **CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO**, en forma individual o
26 conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el
27 futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o
28 agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



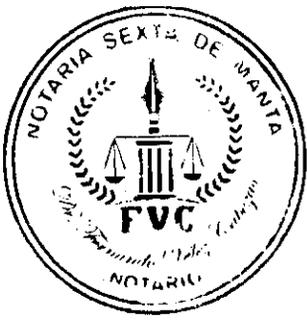
1 hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO**,
2 préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias,
3 solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios
4 bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan
5 responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n)
6 contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen
7 o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR**
8 **HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que
9 le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o
10 indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que
11 sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES**
12 **DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir
13 entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**,
14 los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y
15 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que
16 conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus
17 sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE**
18 **DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas
19 o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR**
20 **HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos
21 o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las
22 obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la
23 cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos
24 públicos o privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en
25 documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones
26 contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas
27 que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las
28 cuales aparezca la responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.-



Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 **b)** La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial,
2 en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes
3 documentos, posibilitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar
4 otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, y
5 contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo
6 facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las facilidades
7 crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas
8 obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso
9 de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO**
10 **VENCIDO: EI ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren
11 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere
12 contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y
13 anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en
14 cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las
15 acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: **a)**
16 Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus
17 obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; **b)** Si el inmueble
18 que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de
19 enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del
20 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras
21 medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la
22 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; **c)** Si **PARTE DEUDORA**
23 **HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas
24 condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir
25 garantías adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o perdido y/o destruido
26 el(los) bien(es) gravado(s); o si las garantías rendidas, incluida la presente
27 hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las
28 obligaciones caucionadas, siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 no constituya otras garantías a satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**
2 **d)** Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o
3 municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a
4 los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o en
5 caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere demandada
6 coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus
7 trabajadores, o si el patrimonio de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
8 sufre un detrimento que pueda llegar a poner en riesgo la garantía que por
9 este medio se constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; **e)** Si la
10 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se encontrare en situación de disolución,
11 liquidación, insolvencia o quiebra, de ser el caso; o si sus bienes fueren
12 embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o
13 existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; **f)** Si la
14 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o enajenare sus bienes en
15 cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones
16 financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o
17 existiera, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; **g)** Si
18 dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE**
19 **DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el
20 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes,
21 fondos de reserva, etcétera; **h)** Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**
22 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el
23 literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas
24 mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a
25 exhibirlos; **i)** Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas
26 naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la
27 prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la
28 preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; **j)** Si las



Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del
2 **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar
3 satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; **k)** Si se
4 destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o
5 comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se
6 siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA**
7 **HIPOTECARIA**; y, **l)** Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere
8 cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los
9 efectos previstos en literales precedentes, es de conocimiento y aceptación
10 expresa de las partes, que el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el
11 cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido. La **PARTE DEUDORA**
12 **HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de
13 los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro
14 gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las
15 gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.-**
16 **DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y
17 deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca
18 abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a
19 patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro
20 de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de
21 gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de
22 dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes
23 del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente
24 escritura pública como documento habilitante. **Dos)** Expresamente convienen
25 los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente
26 contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se
27 refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA**
28 **HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélaz Cabezas
NOTARIO

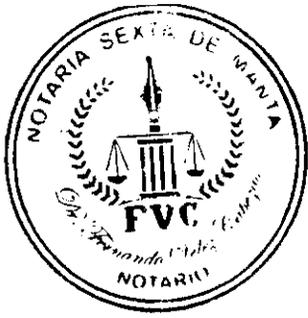


1 garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre
2 que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por
3 cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente
4 contrato por su naturaleza es indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE**
5 **SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un
6 seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus
7 mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras
8 mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro
9 deberá gozar de la conformidad del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo
10 con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas
11 emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De no
12 cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con
13 lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas
14 que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de
15 inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente
16 hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar
17 los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación
18 de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre
19 contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y
20 aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere
21 efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos
22 valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del
23 **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA**
24 **HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a
25 los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO**
26 por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el
27 cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los
28 riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA.**

Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Tel.: 052-381-473





1 **DECLARACION JURAMENTADA:** Los cónyuges señores **MARIA**
2 **GARDENIA TORRES CEVALLOS Y CARLOS MEDARDO ESCOBAR**
3 **ZAMBRANO**, con cédula de ciudadanía número uno tres cero siete ocho siete
4 tres tres cuatro guión siete, y, uno tres cero siete siete nueve seis ocho ocho
5 guión seis, solicitante del Crédito de Vivienda de Interés Público, de acuerdo a
6 las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera,
7 que establecen que se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés
8 público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la
9 adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor
10 comercial menor o igual a setenta mil dólares y cuyo valor por metro cuadrado
11 sea menor o igual a ochocientos noventa dólares, **declaro bajo juramento**
12 **que la vivienda que presento adquirir o construir con el crédito que se**
13 **me otorgue, es la única, ya que actualmente NO soy propietario de otra**
14 **vivienda.** Autorizo a la institución financiera otorgante del crédito, así como a
15 las autoridades para que soliciten y verifiquen esta información.- **DÉCIMA.-**
16 **ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE**
17 **DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor
18 del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y
19 señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del
20 presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y
21 gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que
22 afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR**
23 **HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su
24 favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca
25 abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.-**
26 **INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza
27 al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que
28 designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO



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



Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1 cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de
2 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen
3 por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados
4 por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.-**

5 **AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta
6 escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente
7 Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:**

8 Para el caso de controversias, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** hace una
9 renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del
10 lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta
11 escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el
12 inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR**
13 **HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo. Usted, señor Notario, se servirá
14 agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente
15 instrumento" (HASTA AQUÍ LA MINUTA).- Los comparecientes ratifican la
16 minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el doctor **DOCTOR**
17 **CESAR PALMA ALCIVAR**, Abogado, con matrícula profesional número trece
18 guión mil novecientos ochenta y cuatro guión cuatro del Consejo de la
19 Judicatura. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se
20 observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los
21 comparecientes por mi el Notario se ratifican y firman conmigo, e idónea, en
22 unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo de esta Notaria de todo
23 lo cual doy fe.-

24

25

26

27 **Ing. Francisco Esteban León Coronel**
28 **FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS – LOS ESTEROS**
29 **CÉD.-**



BANCO PICHINCHA C.A.



Quito, 23 de Junio de 2016

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

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

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

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

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

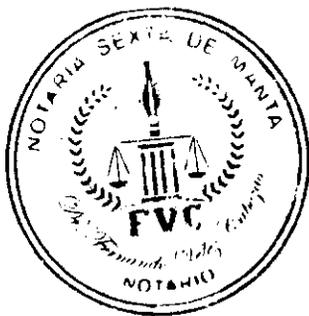
Atentamente
BANCO PICHINCHA C.A.

Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepte el cargo,

MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 24 de Junio de 2016

130862032-5



TRÁMITE NÚMERO: 3692



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

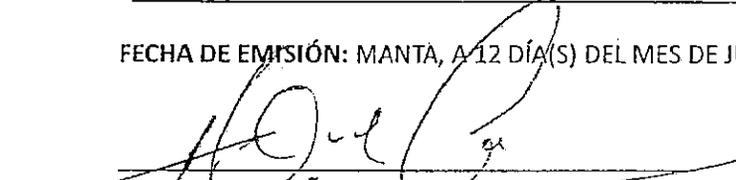
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	VERA CRESPO MARICELA DOLORES
IDENTIFICACIÓN	1308620325
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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


HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



Nº 130862032-5

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
VERA CRESPO MARICELA DOLORES
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PICHINCHA
PICHINCHA JERONIMO
FECHA DE NACIMIENTO 1975-08-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
CARLOS AUGUSTO MOYA JONIAUX



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ING. COMERC. EXT. INTEG.

A1133A1122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VERA CEDEÑO ANGEL CESAR
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CRESPO CASANOVA MARIA ROSA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-08-06
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-08-06



[Signature]

[Signature]

DIRECCIÓN GENERAL

RENDAOS CEEUDADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



103
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
103 - 0156
NÚMERO DE CERTIFICADO
VERA CRESPO MARICELA DOLORES
CÉDULA
1308620325

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTÓN	PARROQUIA	1
		ZONA

[Signature]

PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1308620325

Nombres del ciudadano: VERA CRESPO MARICELA DOLORES

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA

Fecha de nacimiento: 25 DE AGOSTO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.COMER.EXT.INTEG.

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MOYA JONIAUX CARLOS AUGUSTO

Fecha de Matrimonio: 23 DE ABRIL DE 1999

Nombres del padre: VERA CEDEÑO ANGEL CESAR

Nombres de la madre: CRESPO CASANOVA MARIA ROSA

Fecha de expedición: 6 DE AGOSTO DE 2013

Información certificada a la fecha: 8 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.08.08 14:58 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2214400



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION



Nº. 130787334-7

CÉDULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
TORRES CEVALLOS
MARIA GARDENIA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
JAMA
JAMA

FECHA DE NACIMIENTO 1973-12-02
NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL CASADO
CARLOS MEDARDO
ESCOBAR ZAMBRANO



INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
COMERCIANTE

E233313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TORRES REYNA MANUEL DEL JESUS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEVALLOS ESPINAR MARIA AUXILIADORA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA

2015-05-19

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-05-19

[Signature]

DIRECTOR GENERAL

[Signature]

FIRMA DEL CEDULADO



000478640



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014



013

013 - 0235

1307873347

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA

MANABI
PROVINCIA
JAMA
CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN
JAMA

0

PARROQUIA

1

ZONA

[Signature]

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA





REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1307873347

Nombres del ciudadano: TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/JAMA/JAMA

Fecha de nacimiento: 2 DE DICIEMBRE DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ESCOBAR ZAMBRANO CARLOS MEDARDO

Fecha de Matrimonio: 17 DE JULIO DE 1997

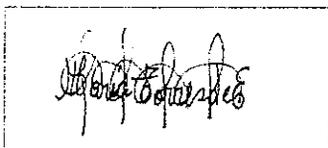
Nombres del padre: TORRES REYNA MANUEL DEL JESUS

Nombres de la madre: CEVALLOS ESPINAR MARIA AUXILIADORA

Fecha de expedición: 19 DE MAYO DE 2015

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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



Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2013.08.25 11:23:04 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541519



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

Nº 130779688-6



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
**ESCOBAR ZAMBRANO
CARLOS MEDARDO**

LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
MANTA
MANTA**

FECHA DE NACIMIENTO: 1974-02-17

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**

ESTADO CIVIL **CASADO**
**MARIA GARDENIA
TORRES CEVALLOS**



INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ESTUDIANTE**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ESCOBAR TIRADO WILSON GERMAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO MENDOZA LAURA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

MANTA

2015-05-19

FECHA DE EXPIRACIÓN

2025-05-19

E334312222



000479680

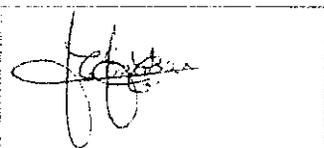
DIRECTOR GENERAL

FECHA DEL CÉDULA DO





CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1307796886

Nombres del ciudadano: ESCOBAR ZAMBRANO CARLOS MEDARDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 17 DE FEBRERO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA

Fecha de Matrimonio: 17 DE JULIO DE 1997

Nombres del padre: ESCOBAR TIRADO WILSON GERMAN

Nombres de la madre: ZAMBRANO MENDOZA LAURA MARIA

Fecha de expedición: 19 DE MAYO DE 2015

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.08.25 11:23:28 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541543





REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA 130526122-2
 GONZALEZ LIMONGI VICENTE ANTONIO
 MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA
 14 AGOSTO 1968
 002- 0311 01421 M
 MANABI/ JIPIJAPA
 JIPIJAPA 1968

Vicente Gonzalez



ECUATORIANA***** V2443V324E
 CASADO ANA LUISA VERA PALACIOS
 SUPERIOR EMPLEADO BANCARIO
 VICENTE ANTONIO GONZALEZ T
 MEEVA CELESTE LIMONGI TOALA
 MANTA 15/02/2011
 15/02/2023
 REN 3501046



044
 044-0007 1305261222
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
 GONZALEZ LIMONGI VICENTE ANTONIO

ESPAÑOL	ORGANIZACIÓN	1
PROVINCIA	CIUDAD	1
MANABI	PARROQUIA	1
CANTON	ZONA	1

15 FEBRERO DE 2023

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1305261222

Nombres del ciudadano: GONZALEZ LIMONGI VICENTE ANTONIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

Fecha de nacimiento: 14 DE AGOSTO DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO BANCARIO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VERA PALACIOS ANA LUISA

Fecha de Matrimonio: 1 DE DICIEMBRE DE 1995

Nombres del padre: GONZALEZ T VICENTE ANTONIO

Nombres de la madre: LIMONGI TOALA MELVA CELESTE

Fecha de expedición: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.08.25 14:24:45 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541585



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



E13331222

001107048

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y NOTARÍA



CEDULA DE N. 1706850664-4
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
LEON CORONEL
FRANCISCO ESTEBAN
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1961-05-16
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
SILVIA MARCELA
SUAREZ ROMAN

INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION ING. CIVIL
APELLIDOS Y NOMBRES LEON HECTOR GUIDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MUJER CORONEL SANCHEZ BLANCA
LUGAR Y FECHA DE ENTREDIC. QUITO
2013-01-31
FECHA DE EXPIRACION 2023-01-31

[Signature]

[Signature]

COMISION NACIONAL ELECTORAL CNEB



003

003 - 0146

1706850664

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
LEON CORONEL FRANCISCO ESTEBAN

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN 1
PROVINCIA LA CONCEPCION
QUITO 1
CANTÓN PARROQUIA ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1706850664

Nombres del ciudadano: LEON CORONEL FRANCISCO ESTEBAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 16 DE MAYO DE 1961

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.CIVIL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SUAREZ ROMAN SILVIA MARCELA

Fecha de Matrimonio: 5 DE NOVIEMBRE DE 1988

Nombres del padre: LEON HECTOR GUIDO

Nombres de la madre: CORONEL SANCHEZ BLANCA SUSANA DEL CARMEN

Fecha de expedición: 31 DE ENERO DE 2013

Información certificada a la fecha: 25 DE AGOSTO DE 2016

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

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.08.25 11:24:38 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2541620



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí



COMPROBANTE DE PAGO

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

000010024

[Empty box for identification or reference number]

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC : FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS
 NOMBRES : URB. LOS ESTEROS-MARATEA MZ-F LT. 26
 RAZÓN SOCIAL :
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
 CAJA: 23/06/2016 09:42:21
 FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: miércoles, 21 de septiembre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 R.U.C.: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0503504

8/24/2016 1:08

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTÍA \$67390.00, NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TIENE MAS DE 20 AÑOS ubicada en MANATEA de la parroquia LOS ESTEROS			2-04-47-26-000	150,00	46581,96	221348	503504
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
	FIDEICOMISO BIESS - LOS ESTEROS	URBANIZACIÓN LOS ESTEROS MARATEA M.Z.F LOTE 26	Impuesto principal		673,90		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		202,07		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		875,97		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		875,97		
1307873347	TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA	NA	SALDO		0,00		

EMISION: 8/24/2016 1:08 XAVIER ALCIVAR MACIAS

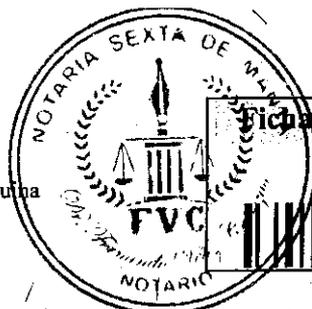
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



CANCELADO
 RESCRITA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



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



Ficha Registral-Bien Inmueble

49665



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

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16009605, certifico hasta el día de hoy 22/06/2016 8:49:11, la Ficha Registral Número 49665.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: **LOTE DE TERRENO**

Fecha de Apertura: martes, 27 de enero de 2015

Parroquia: **LOS ESTEROS**

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE NUMERO 26 DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACIÓN LOS ESTEROS, con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 10,00m.- calle 4. ATRÁS: 10,00m.- lote numero 10. COSTADO DERECHO: 15,00m.- lote numero 25. COSTADO IZQUIERDO: 15,00m.- lote numero 27. ÁREA TOTAL: 150,00m2. SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	45 25/ago./1951	40	41
COMPRA VENTA	COMPRVENTA	12 17/abr./1963	12	14
FIDEICOMISO	ACLARACIÓN	45 29/nov./2011	2.376	2.406
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL	44 29/nov./2011	2.320	2.375
PLANOS	PLANOS	4 12/ene./2013	45	93

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el: sábado, 25 de agosto de 1951 Número de Inscripción: 45 Tomo:1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 534 Folio Inicial:40
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:41
 Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 25 de agosto de 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000015392	JARAMILLO ARTEAGA MANUEL MARIA	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000015391	ALMEIDA BORJA LUCINDO	VIUDO(A)	MANTA	

Registro de : **COMPRA VENTA**

[2 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el: miércoles, 17 de abril de 1963 Número de Inscripción: 12
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 12
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
 Cantón Notaría: QUITO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Folio Inicial:12
Folio Final:14
22 JUN. 2016
Pag 1 de 4



Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 10 de abril de 1963

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000014711	CAJA DEL SEGURO	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000015392	JARAMILLO ARTEAGA MANUEL MARIA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000014709	POLI DEL Y	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	45	25/ago./1951	40	41

Registro de : FIDEICOMISO

[3 / 5] FIDEICOMISO

Inscrito el: martes, 29 de noviembre de 2011 Número de Inscripción: 45 Tomo:6
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 6942 Folio Inicial:2.376
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA DÉCIMA NOVENA Folio Final:2.406

Cantón Notaría: QUITO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de noviembre de 2011

Fecha Resolución:-

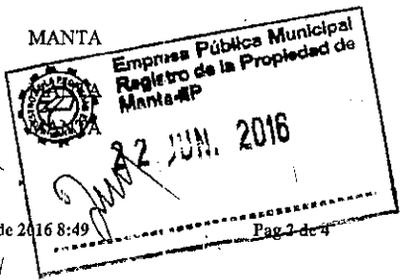
a.- Observaciones:

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 Título 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. 78. Con fecha Septiembre 24 del 2.013, 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 2.013.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACLARANTE	800000000054697	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS	NO DEFINIDO	MANTA	
CONSTITUYENTE	1760004650001	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000056883	FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO		
FIDUCIARIO	800000000054698	COMPANIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO	NO DEFINIDO		

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





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



	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	12	17/abr./1963	12	14
FIDEICOMISO	44	29/nov./2011	2.320	

[4 / 5] **FIDEICOMISO**

Inscrito el : martes, 29 de noviembre de 2011 **Número de Inscripción:** 44
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6941
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA DÉCIMA NOVENA
Cantón Notaría: QUITO
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de mayo de 2011
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria denominada **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.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CONSTITUYENTE	1760004650001	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDEICOMISO	800000000068557	FIDEICOMISO MERCANTIL MERCANTIL TENENCIA ADMINISTRACION Y GESTION INMOBILIARIA DENOMINADO BIESS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO	MANTA	
FIDUCIARIO	800000000054698	COMPANIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A NO DEFINIDO FIDUPACIFICO	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	800000000054697	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	12	17/abr./1963	12	14

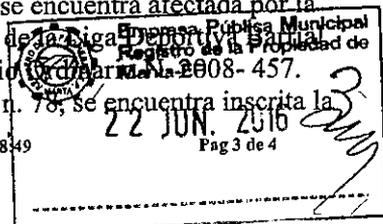
Registro de : PLANOS

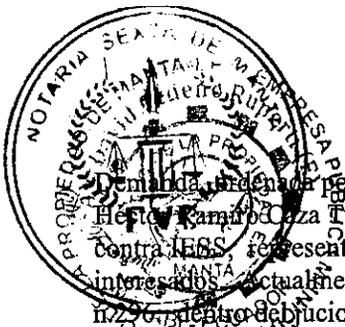
[5 / 5] **PLANOS**

Inscrito el : sábado, 12 de enero de 2013 **Número de Inscripción:** 4 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 425 Folio Inicial:45
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:93
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de diciembre de 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 area 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 No. 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 Hector Ramirez Coza Tipan por los derechos que representa de la Liga Deportiva Barrial San Pablo de Manta en contra de BISS, representada por el Director General Sr. Econ. Fernando Guijarro Cabezas y también posibles interesados. Actualmente dicha Demanda se encuentra cancelada con fecha 24 de septiembre del 2013, bajo el número de expediente número 457-2008.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000056883	FIDEICOMISO BISS LOS ESTEROS	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	44	29/nov./2011	2.32C	2.375
FIDEICOMISO	45	29/nov./2011	2.376	2.406

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
FIDEICOMISO	2
PLANOS	1
<< Total Inscripciones >>	5

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

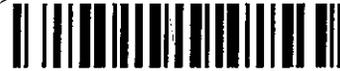
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 8:49:11 del miércoles, 22 de junio de 2016

A petición de: MANAPROIN S.A

Elaborado por : ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

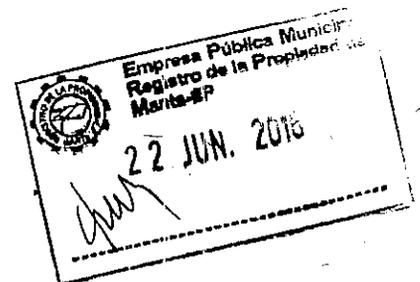


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



AB. JOSE DAVID CEDENO RUPERTI
Firma del Registrador (E)





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 052951



REGULACIÓN URBANA
(LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL No.- 982-2016
FECHA DE INFORME: 17/03/2016

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO: FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS
 UBICACIÓN: CONJUNTO HABITACIONAL MARATEA - LOS ESTEROS - LOTE F-26 MANZANA F
 C. CATASTRAL: 2-04-47-26-000
 PARROQUIA: LOS ESTEROS

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO:	B-303
OCUPACION DE SUELO:	PAREADO
LOTE MIN:	300
FRENTE MIN:	10
N. PISOS:	3
ALTURA MÁXIMA:	10.50
COS:	0.60
CUS:	1.80
FRENTE:	3.00
LATERAL 1:	0.00
LATERAL 2:	2.00
POSTERIOR:	2.00
ENTRE BLOQUES:	6.00

3.- USO DE SUELO:

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

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

4- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SEGÚN ESCRITURA:

FRENTE: 10.00 m y Calle 4
 POSTERIOR: 10.00 m y Lote # 10
 POR UN COSTADO: 15.00 m y Lote # 25
 POR EL OTRO COSTADO: 15.00 m y Lote # 27
 ÁREA TOTAL: 150,00 m2

SI:
 NO:

OBSERVACIONES:

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos;

Arq. Roberti Ortiz Zambrano

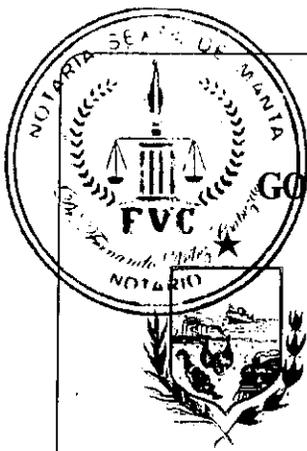
ÁREA DE CONTROL URBANO

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

J.L.D.



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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 131331

Nº 131331

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 38976

Fecha: 17 de marzo de 2016

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

El Predio de la Clave: 2-04-47-26-000

Ubicado en: URBANIZACION LOS ESTEROS MARATEA MZ-F LOTE 26

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 150,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

FIDEICOMISO BIESS - LOS ESTEROS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	9750,00
CONSTRUCCIÓN:	36831,96
	46581,96

Son: CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS

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

C. P. A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 077733

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a FIDEICOMISO BIESS - LOS ESTEROS
ubicada en URBANIZACION LOS ESTEROS MARATEA MZ-F LOTE 26
cuyo valor es \$ 46581.96 CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES CON 70/100 CTVS
de cuyo CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE HIPOTECARIO asciende a la cantidad

21 DE MARZO 2016

JZM.

Manta, de del 20



[Firma]
Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 106714



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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de
FIDEICOMISO BIESS - LOS ESTEROS

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

Manta, 21 de MARZO de 20 2016

**VALIDO PARA LA CLAVE
2044726000 URBANIZACION LOS ESTEROS MARATEA MZ-F LOTE 26**

Manta, veinte y uno de marzo del dos mil diesiseis.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana ...
RECAUDACION



G A D Manta



AUTORIZACION

Nº. 151-980

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a **TORRES CEVALLOS MARIA GARDENIA.**, para que celebre Escritura del terreno, signado con el lote No. 26 manzana F, ubicada en la Urbanización Maratea y que pertenece al Fideicomiso Biess Los Esteros, Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente:	10,04m. – Calle 4.
Atrás:	10.00m. – Lote No. 10.
Por el costado derecho:	15.00- Lote No. 25.
Por el costado izquierdo:	15.00m-Lote No. 27.
Área total:	150,00m²

Manta, 17 de Marzo del 2016


 Arq. María Jose Pisco Sánchez.
DIRECCION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE CONTROL URBANO



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

CFZ.

Manta, 29 Septiembre de 2014.

Economista.

VICENTE ANTONIO GONZALEZ LIMONGI.

Nacionalidad: Ecuatoriana.

C.C. No. 130526122-2

Dirección: Avenida 2 entre las calles 12 y 13, edificio del Bank, 3er Piso oficina 311

Ciudad: Manta.



De mi consideración:

Cúmplame poner en su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por la Junta General Universal Extraordinaria de la **Compañía HGL&M CONSTRUCCIONES S.A.** celebrada el día 26 de diciembre del 2011, ha sido usted designado en el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía por un periodo de cinco años, que se contarán a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

En virtud del cargo conferido, le corresponde los deberes y atribuciones que le confieren el Estatuto y la Ley.

La compañía **HGL&M CONSTRUCCIONES S.A.** se constituyó mediante contrato constante en la Escritura Pública número 6.384 del 30 de Septiembre del 2009, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, a cargo del Doctor Simón Bolívar Zambrano Vlnaces, contrato que fue aprobado por el Señor Intendente de Compañías de la ciudad de Portoviejo mediante Resolución S.C.D/C.P.09.0497 del 6 de Octubre del 2009, y registrado en el Repertorio Mercantil bajo el número 892 y anotada en el Repertorio General con el número 1694 de fecha 13 de octubre del 2009.

Cordialmente,-

ABG. JUAN CARLOS GONZALEZ LIMONGI
SECRETARIO AD-HOC

Manta, 29 de septiembre de 2014.

RAZÓN:

Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la Compañía HGL&M CONSTRUCCIONES S.A.

VICENTE ANTONIO GONZALEZ LIMONGI
C.C. 130526122-2

Registro Mercantil de Manta



TRÁMITE NÚMERO: 6277

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	4746
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	30/09/2014
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	901
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	29/09/2014
FECHA ACEPTACION:	29/09/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	HGL&M CONSTRUCCIONES S. A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1305261222	GONZALEZ LIMONGI VICENTE ANTONIO	GERENTE GENERAL	CINCO AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 30 DÍA(S) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2014

HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



CERTIFICACION

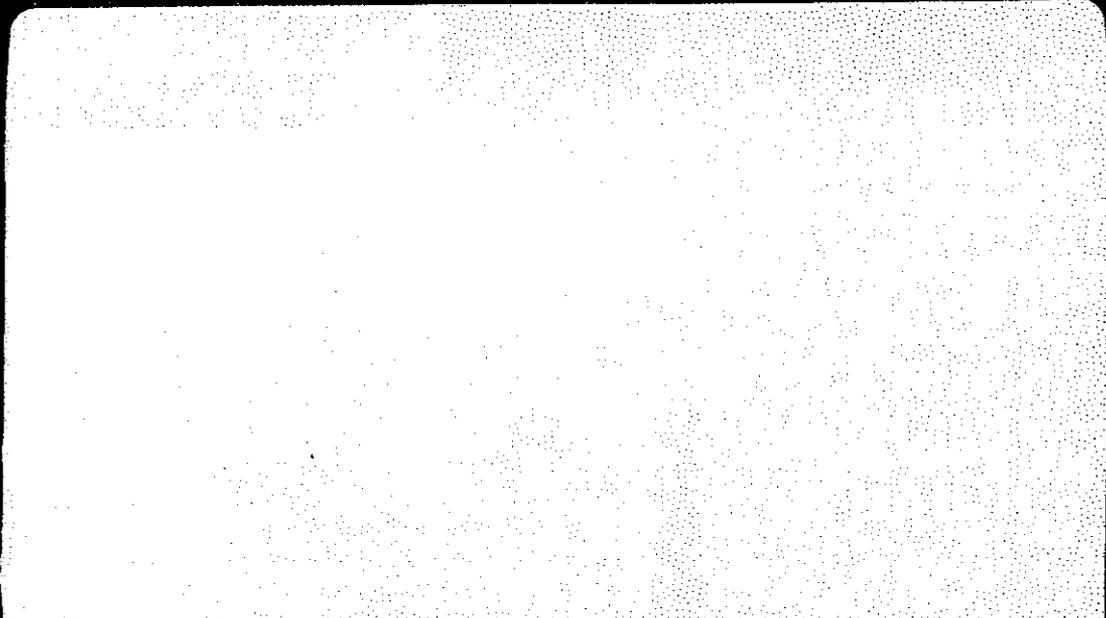
En mi calidad de Administrador de la Urbanización Maratea - Los Esteros, certifico que la vivienda de la manzana "F" lote # "26", registrada a nombre del **FIDEICOMISO BIESS LOS ESTEROS**, no adeuda por concepto de alcótuas de mantenimiento de la Urbanización hasta el mes de Abril del 2016.

Es todo cuanto puedo manifestar en honor a la verdad.

Atentamente,

Verónica Valles

Maria Verónica Valles López
C.C. 130630893-1
**ADMINISTRADORA DE LA
URBANIZACIÓN MARATEA
FIDEICOMISO BIESS-LOS ESTEROS**



COPIA No Décimo Quinta

FECHA: 19 JUL 2013

NOTARIA VIGESIMA SEXTA

Del Distrito Metropolitano de Quito

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO

Diego de Almagro N30-134 y Av. República
Telf: 2 540-889 / 2 541-052 / 2 220-373
notaria26@andinanet.net • QUITO - ECUADOR



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIAL

CIUDADANIA No 091114661-1

COBO BARCIA DAVID HUMBERTO
GUAYAS/GUAYACUIL/CARBO /CONCEPCION/

27 ABRIL 1967
010- 006604929 M

GUAYAS/ GUAYACUIL
CARBO /CONCEPCION/

[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO



EQUATORIANO***** 48434643
CASADO GLADYS TUTIVEN PESANTEZ
SUPERIOR ING.CIVIL

MARIDO COBO
ENCARNACION BARCIA
GUAYACUIL 03/06/2004

03/06/2016
REN 0794613
Gys



123

123 - 0003

0911146611

NÚMERO DE CERTIFICADO

CEGULA

COBO BARCIA DAVID HUMBERTO

GUAYAS
PROVINCIA
DAULE
CANTÓN

CIRCONSCRIPCION
LA ALBORA

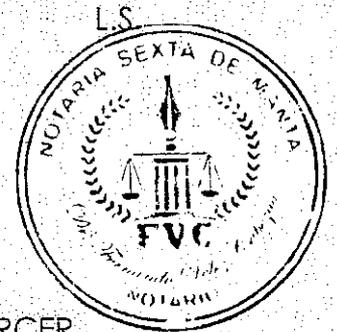
4
ZONA

EL PRESIDENTE/AE DE LA JURTA

2013	17	01	26	P4150
------	----	----	----	-------



QUITO, A 19 DE JULIO DEL 2013



PROTOCOLIZACIÓN DE LA COMPULSA DEL TERCER
TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PODER
ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR INGENIERO DAVID
HUMBERTO COBO BARCIA, EN CALIDAD DE GERENTE
GENERAL DE LA COMPAÑÍA FIDUCIARIA DEL PACÍFICO
SOCIEDAD ANÓNIMA "FIDUPACÍFICO" A FAVOR DEL
INGENIERO FRANCISCO ESTEBAN LEÓN CORONEL

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 15

COPIAS)

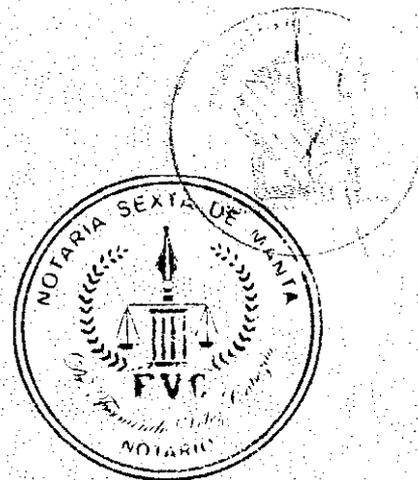


PAGINA EN
BLANCO

PROTOCOLIZACION



FIDUCIARIA
DEL PACÍFICO S.A.



SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de Escrituras Públicas actualmente a su cargo, sírvase incorporar y protocolizar la Tercera Copia Certificada del Poder Especial otorgado por el Ing. David Cobo Barcia en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de la Compañía Fiduciaria Del Pacífico S.A. FIDUPACÍFICO, a favor del ingeniero Francisco Esteban León Coronel, ante la Notaria Octava del cantón Guayaquil, Dra. Norma Morán de Rendón, con fecha 6 de marzo del 2.013.

Atentamente

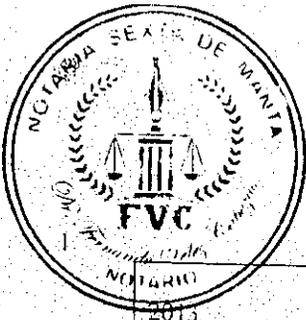
Dr. Xavier Troya Andrade

ABOGADO. Matrícula 4.036 C.A.P.

Guayaquil: P. Icaza N° 220 y Pedro Carbo, Edif. Anexo 1 del Banco del Pacífico, piso 6
Telfs. (593-4) 2565-075 Fax (593-4) 2560-409

Quito: Av. Shyris N.37-313 y el Telégrafo, Edificio Rubio piso 10
Telfs. (593-2) 2 265-100 Ext. 230 Fax: Ext. 243





CHILE 320 Y AGUIRRE - 1er. PISO
 TELÉFONOS: 2533448 - FAX: 2328985 - Cel.: 099610334
 E-MAIL: dra_normiderendon@hotmail.com
 E-MAIL: dra.normi.notaria8@gmail.com
 GUAYAQUIL - ECUADOR

2013	9	01	8	F00239
------	---	----	---	--------

2 AÑO PROVINCIA CANTÓN NOTARIA SECUENCIAL

3
 4 ESCRITURA No. 239 PODER ESPECIAL QUE OTORGA
 5 EL SEÑOR INGENIERO DAVID
 6 HUMBERTO COBO BARCIA, EN
 7 CALIDAD DE GERENTE GENE
 8 RAL DE LA COMPAÑIA FIDUCIA
 9 RIA DEL PACIFICO SOCIEDAD
 10 ANONIMA "FIDUPACIFICO"
 11 CUANTIA: INDETERMINADA.

Dr. F. Moran de Rendon
27 de Marzo 2013

12 En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas,
 13 República del Ecuador, hoy seis de Marzo del dos mil trece,
 14 ante mí Doctora **NORMA MORAN DE RENDON**, Notaria
 15 Octava de este cantón, comparece el señor Ingeniero **DAVID**
 16 **HUMBERTO COBO BARCIA**, quien declara ser de estado civil
 17 casado, de profesión Ingeniero Civil, por los derechos que
 18 representa en calidad de GERENTE GENERAL de la
 19 **COMPAÑIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO SOCIEDAD**
 20 **ANONIMA " FIDUPACIFICO"**, conforme lo justifica con el
 21 nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien en
 22 lo posterior se podrá llamar **LA PODERDANTE**. El
 23 compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad,
 24 domiciliado en esta ciudad, con capacidad civil necesaria y suficiente
 25 para obligarse y contratar a quien de conocer personalmente doy fe,
 26 por haberme exhibido su cédula de identidad. Bien instruido en el
 27 objeto y resultado en esta escritura de PODER ESPECIAL al que





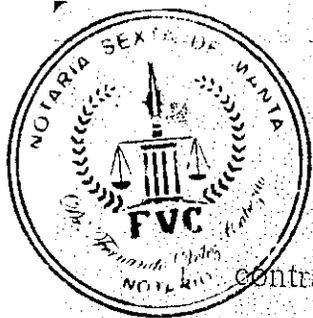
1 procede como queda indicado con amplia y entera libertad, para
 2 su otorgamiento me presenta la minuta que es del tenor siguiente.
 3 **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo,
 4 sírvase insertar una en la cual conste un Poder de Factor de Comercio que
 5 se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones **PRIMERA.-**
 6 **COMPARECIENTES:** Comparece a la celebración y otorgamiento del
 7 presente instrumento el señor Ingeniero DAVID HUMBERTO COBO
 8 BARCIA, en su calidad de Gerente General de la compañía Fiduciaria del
 9 Pacífico Sociedad Anónima FIDUPACÍFICO, conforme consta de la copia
 10 certificada del nombramiento otorgado en su favor que se agrega y forma
 11 parte de este instrumento público; a la que en adelante, se podrá denominar
 12 como "MANDANTE", "PODERDANTE" o "FIDUCIARIA";". El
 13 compareciente es mayor de edad, de estado civil casado, de nacionalidad
 14 ecuatoriana, domiciliado en el cantón Daule, provincia del Guayas, hábil
 15 para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: DOS.**
 16 **UNO.- LA COMPAÑÍA FIDUCIARIA DEL PACÍFICO SOCIEDAD**
 17 **ANONIMA FIDUPACÍFICO,** se constituyó mediante escritura
 18 pública otorgada el catorce de julio de mil novecientos noventa y
 19 cuatro, ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, doctora
 20 Norma Plaza de García, e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón
 21 el veintiséis de julio de mil novecientos noventa y cuatro, bajo la
 22 denominación de Administradora de Fondos "Contifondos" cambiando
 23 ésta a la actual denominación conforme consta de la escritura de cambio
 24 de nombre y reforma integral del estatuto social otorgada el cinco de
 25 agosto del dos mil tres, ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil e
 inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el quince de octubre
 del dos mil tres. **DOS. DOS.-** En sesión de directorio de la
 compañía Fiduciaria del Pacífico Sociedad Anónima Fidupacifico





1 Uno.- Asistir, intervenir y de ser necesario emitir su voto en
 2 cualquier comité reunión, junta o directorio en los cuales la Mandante
 3 tenga interés y específicamente en aquellos Fideicomisos que se
 4 encuentren bajo administración o en aquellas sociedades en la cuales esta
 5 mantenga participaciones o acciones. Integrar organizaciones afines con
 6 el propósito de velar por los intereses de la compañía frente al mercado
 7 y a los diversos organismos tributarios y de control; Dos.-
 8 Suscribir a nombre de la Poderdante y de los negocios
 9 fiduciarios que esta administra, contratos de todo tipo; entre ellos: De
 10 crédito, inversión, trabajo, comisión, prestación de servicios, cuenta
 11 corriente y de ahorros y cualquier otro, inclusive compraventa de
 12 activos, acordar términos de negociación, pagar, abonar o cancelar
 13 valores que se deriven de esos contratos; Tres.- Suscribir a nombre de
 14 la compañía y de los negocios fiduciarios que administra, cuantos
 15 documentos sean necesarios para presentar a instituciones públicas o
 16 privadas, nacionales o extranjeras, constituyentes y beneficiarios de
 17 negocios fiduciarios, clientes, de acuerdo al objeto social de la
 18 Fiduciaria; Cuatro.- Representar a la Poderdante ante los organismos
 19 de control que regulan su actividad o ante cualquier autoridad que tenga
 20 potestad sobre ella; suscribir en nombre de la Mandante y de los
 21 negocios fiduciarios que administra, los reportes e informes que deben
 22 ser presentados a dichos organismos de control o autoridades, los
 23 recursos que le correspondan interponer Poderdante frente a terceros, por
 24 cualquier decisión administrativa, estatal, provincial, municipal y de las
 25 Instituciones de Control que gocen o no de autonomía, y en general
 26 cualquier otro documento necesario para la buena marcha y manejo de
 los negocios en los que tenga interés la Fiduciaria; Cinco.- Suscribir a
 nombre de la Poderdante y de los negocios fiduciarios que administra,





CALLE 320 Y AGUIRRE - 1ER. PISO
TELÉFONOS: 2533448 - FAX: 2328985 - Cel.: 099610334
E-MAIL: dra_normiderendon@hotmail.com
E-MAIL: dra.normi.notaria8@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

contratos de cualquier tipo; ya sean estos de constitución o cancelación
2 de hipotecas, prendas o de cualquier otro de garantía; contratos de
3 arriendo, anticresis y arrendamiento mercantil; , contratos bancarios en
4 general, cuenta corriente, sobregiro, avales bancarios, compraventa de
5 cartera, leasing, factoring, solicitar líneas de crédito e instrumentarlas,
6 suscribir pagares, girar, aceptar, endosar o avalizar letras de cambio,
7 como deudor principal, codeudor, deudor solidario, , y cualquier otro
8 valor o documentos de crédito, solicitar garantías bancarias, suscribir
9 contratos de dación en pago o establecer prohibiciones voluntarias de
10 enajenar; **Seis.-** Otorgar y suscribir la constitución, resciliación,
11 reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de
12 negocios fiduciarios, así como su participación en otros, respecto de los
13 cuales la Poderdante actúe como su Fiduciaria; **Siete.-** Efectuar
14 cesiones de participaciones, y de acciones e instrumentarlas. Asistir a
15 Juntas Generales de las Compañías que se encuentran dentro de los
16 fideicomisos en cuyo patrimonio existan acciones o participaciones de
17 compañías, emitir su voto y suscribir las actas
18 correspondientes; **Ocho.-** Suscribir constancias documentares,
19 así como otro certificado de ese género que permitan las normas
20 pertinentes; **Nueve.-** Contratar a nombre de la Fiduciaria y de los
21 Fideicomisos que esta representa, el personal necesario para su
22 operación, suscribir sus contratos de trabajo y las actas de finiquito de
23 relaciones laborales; solicitar vistos buenos y contestarlos y cumplir con
24 cualquier diligencia administrativa ante el Ministerio de Relaciones
25 Laborales o el IESS; **Diez.-** Realizar todas las actividades operativas y
26 de funcionamiento de la Fiduciaria, en el desarrollo de su actividad
27 diaria y para el cumplimiento de su objeto social; **Once.-**
28 Apoderado queda investido de la facultad de transigir y llegar a acuerdos





=

1 de cualquier tipo, pudiendo instrumentar dichos acuerdos para su plena
2 validez y efectos; **Doce.-** Suscribir a nombre de la compañía los
3 documentos que fueren necesarios con la finalidad de obtener y proveer
4 la información que fuere requerida por los organismos de control, así
5 como por otros organismos competentes, con relación a la actividad de la
6 compañía y de los negocios fiduciarios que administre; **Trece.-**
7 Intervenir a nombre de la compañía y de los fideicomisos que esta
8 administre, en las reuniones de organismos colegiados como Directorios,
9 Comités, Juntas Generales, entre otros, en los que tengan participación;
10 **Catorce.-** Intervenir a nombre de la compañía como representante o
11 administrador de los negocios fiduciarios en que la compañía como
12 fiduciaria o como administradora, estando facultada para ello a realizar
13 todas las acciones necesarias para el cabal cumplimiento de la gestión
14 fiduciaria y la correcta administración de los bienes
15 fideicomitidos; **Quince.-** Suscribir todos los actos y contratos
16 necesarios a nombre de los negocios fiduciarios que representa, como
17 contratos de préstamos, hipotecas, compraventas, daciones en pago,
18 entre otros, siempre y cuando así lo exija la naturaleza del fideicomiso y
19 sus atribuciones lo permitan; **Dieciséis.-** Invertir los valores existentes
20 en los negocios fiduciarios que administra la Poderdante, y negociar
21 tasas de interés con la finalidad de obtener el mejor rendimiento y
22 optimización de los indicados recursos; **Diecisiete.-** En general todos
23 los actos conducentes a la buena marcha y a la administración de la
24 Fiduciaria, y de manera especial, los negocios fiduciarios que
25 administra, de manera tal que no se pueda alegar en ningún momento
falta u oscuridad de poder para la realización de las actividades
necesarias para su correcto funcionamiento; **Dieciocho.-** El
Mandatario por intermedio y con el patrocinio de un abogado, podrá





CRILE 320 Y AGUIRRE - 18F. PISO
TELÉFONOS: 2533448 - FAX: 2328985 - Cel.: 099610334
E-MAIL: dra_normiderendon@hotmail.com
E-MAIL: dra.normi.notaria8@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 Presentar y contestar demandas ya sea en procesos de carácter civil,
2 laboral, penal, agrario, inquilinato, tributario, administrativo, arbitraje,
3 de mediación o de cualquier otro; cumplir con todos los actos que sean
4 necesarios para llevar adelante dichos procesos e incluso rendir
5 confesión e interponer toda clase de recursos, ya sea de apelación,
6 casación, nulidad, de hecho o de protección tipo, ya sea en
7 representación de los negocios fiduciarios que administra o en
8 representación de la Poderdante. El Apoderado podrá designar
9 Procurador Judicial en la persona de un abogado y otorgarle las
10 atribuciones constantes en el Artículo cuarenta y cuatro del
11 Código de Procedimiento Civil. **Diecinueve.-** Representar a la
12 Fiduciaria a a los negocios fiduciarios que administra ante el SRI y las
13 demás autoridades tributarias ya sea del poder central o de los gobiernos
14 provinciales o municipales. Solicitar y obtener el Registro Único de
15 Contribuyentes de los fideicomisos que administra y solicitar su
16 cancelación, anulación y actualización ante las autoridades competentes.
17 Realizar aquellas declaraciones e informes o escritos relacionados con
18 los negocios fiduciarios administrados requeridos por tales autoridades o
19 que de conformidad con la ley, o reglamentos pertinentes la Fiduciaria se
20 encuentre obligada a remitir. Podrá presentar ante las autoridades
21 tributarias solicitudes, peticiones, reclamos e interponer recursos cuando
22 así lo crea necesario, a nombre de la Mandante o de los negocios
23 fiduciarios administrados; **Veinte.-** Suscribir los Estados Financieros,
24 rendiciones de cuentas, memorias, informes de gestión y demás
25 documentos de los negocios fiduciarios administrados. Sin perjuicio
26 de que el señor Ingeniero Francisco Esteban León Coronel, en
27 ejercicio de este poder especial que se otorga a su favor, cumpla las
28 funciones de FACTOR DE COMERCIO de la Compañía FIDUCIARIA





1 DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA, FIDUPACIFICO, en la
2 sucursal que esta mantiene en el Distrito Metropolitano de Quito, es
3 necesario precisar que el ejercicio de las atribuciones conferidas
4 mediante este instrumento, serán extensivas a todos los negocios que en
5 dicha Sucursal se administren, por lo que podrá ejercer este mandato
6 dentro del territorio ecuatoriano, en todo lo relacionado a dichos
7 negocios. **CLÁUSULA CUARTA:** El APODERADO
8 responderá hasta de la culpa leve en el ejercicio de este poder. Se
9 entenderá que el Mandatario ha aceptado este poder y sus términos,
10 desde el momento en que lo ejecute de conformidad con lo dispuesto en
11 el Artículo dos mil veintiocho del Código Civil. **CLAUSULA**
12 **QUINTA: PLAZO.-** La duración del presente poder especial es
13 indefinida, sin perjuicio de la naturaleza esencialmente revocable del
14 mandato. En tal sentido el mandato podrá terminar, en cualquier
15 momento, por cualquiera de las causales establecidas en el artículo dos
16 mil sesenta y siete de la codificación del código civil y el artículo ciento
17 treinta y ocho del código de comercio. **CLAUSULA SEXTA:**
18 **PROHIBICION DE DELEGACION.-** El apoderado no
19 podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún caso,
20 salvo el caso de que lo haga a favor de un abogado a efectos de que este
21 pueda ejercer la procuración judicial de la Mandante. **CLÁUSULA**
22 **OCTAVA: GASTOS.-** Todos los gastos que demande la celebración y
23 otorgamiento de la presente escritura pública serán de cuenta y cargo de
24 FIDUPACÍFICO. Agregue usted señor Notario las demás
25 cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura. Firma
26 **ABOGADA DIANA RAMOS DE RENDÓN REGISTRO NUMERO**
27 **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO. HASTA AQUÍ LA**
28 **MINUTA QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA.**



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

CECULA DE CIUDADANIA No 09114661-1

COBO BARCIA DAVID HUMBERTO

GUAYAS / GUAYAQUIL / CARBO / CONCEPCION

27 ABRIL 1987

010-005604980

GUAYAS / GUAYAQUIL

CARBO / CONCEPCION



EQUATORIANA***** V434304042

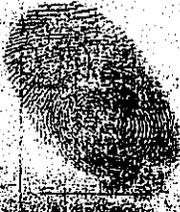
CANTON: GLADYS TUTIVEN PESANTES

PROFESION: ING. CIVIL

ENFERMERIA BARCIA

03/06/2004

REN 0794613




09114661-1

David Humberto Barcia

De conformidad con el numeral 5, del Art. 18 de la Ley Orgánica, reformada mediante Decreto 2.053, publicado en el E.O. el 13 de Abril de 1973, DOY FE que la fotocopia que antecede es igual a su original que me fue exhibida y que devolví al interesado.

Guayaquil, Marzo 7 2013

LA NOTARIA

[Signature]

Dra. Norma Morán de Rendón
NOTARIA OCTAVA DEL
CANTON GUAYAQUIL



**FIDUCIARIA
DEL PACIFICO S.A.**
BANCO DEL PACIFICO GRUPO FINANCIERO



Guayaquil, 25 de Noviembre del 2011

Señor Ingeniero
DAVID HUMBERTO COBO BARCIA
Ciudad -

De mi consideración:

Cumple informarle que en sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO, celebrada el día de hoy, usted ha sido elegido nuevamente para desempeñar el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía por el plazo estatutario de CINCO AÑOS. Este nombramiento reemplaza al que consta inscrito a su favor en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de diciembre del 2006.

El estatuto social vigente de la compañía consta de la escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Jenny Oyague Beltrán el 5 de agosto del 2003 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 15 de octubre del 2003.

En el ejercicio de su cargo usted tendrá las siguientes facultades y atribuciones constantes en el artículo noventa y dos del Estatuto Social:

Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía de manera individual.

Administrar la compañía, dirigir sus negocios y operaciones y realizar todos los actos y contratos que fueren necesarios para el cumplimiento de su objeto social, de las resoluciones de la Junta General, del Directorio; y, en general, para la buena marcha de la compañía, sujetándose a los requisitos y limitaciones que le imponen la ley y los presentes estatutos.

Comprar o vender inmuebles, y, en general, intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de bienes que implique transferencia de dominio o gravamen sobre ellos, previa autorización del Directorio.

Presentar al Directorio su informe bimestral sobre sus gestiones.

Presentar al Directorio un informe sobre los negocios, incluyendo cuentas, balances y demás documentos pertinentes.

Elaborar el Plan Estratégico para 3 años, el Plan Comercial y Presupuesto Anual de la compañía y someterlos a la aprobación del Directorio.

Hacer cumplir las resoluciones de la Junta General y el Directorio.

Otorgar poderes generales o especiales que autorizare el Directorio.

Tener bajo su cuidado y responsabilidad todos los bienes y la caja de la compañía.

Supervisar la contabilidad y archivo de la compañía.

Este documento es una copia de un original que se encuentra en el archivo de la Notaria Sexta de Maná.

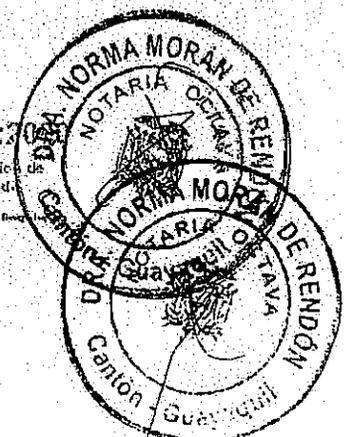
Este documento es una copia de un original que se encuentra en el archivo de la Notaria Sexta de Maná.

Este documento es una copia de un original que se encuentra en el archivo de la Notaria Sexta de Maná.

Este documento es una copia de un original que se encuentra en el archivo de la Notaria Sexta de Maná.



ISO 9001:2008
Sistema de Gestión de
Calidad Certificado





**FIDUCIARIA
DEL PACIFICO S.A.**

BANCO DEL PACIFICO GRUPO FINANCIERO

Presidir el Comité de Inversiones.

En general, tendrá las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la compañía, y todas las atribuciones y deberes determinadas en la ley para los administradores y, que estos estatutos no hayan otorgado a otro funcionario u organismo, así como las demás que determine el Directorio.

El presente nombramiento con su aceptación e inscripción en el Registro Mercantil servirá a usted como documento habilitante suficiente de su personería.

Éxito en sus gestiones.-

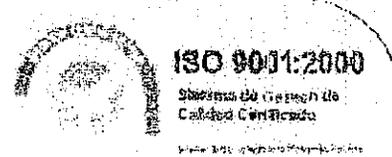
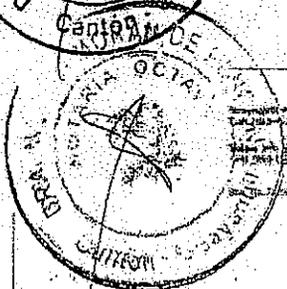
Atentamente.-

Abr. Victor Marcel Ramirez Bastidas
Secretario
Junta General Accionistas

Guayaquil, 25 de noviembre del 2011

Acepto el cargo de Gerente General

Jug. David Cabo Bherri
C.C. No. 09113661-1
Nacionalidad: ecuatoriana

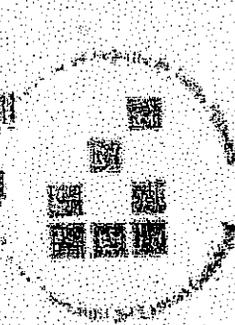


NUMERO DE REPERTORIO: 73.448
FECHA DE REPERTORIO: 01/dic/2011
HORA DE REPERTORIO: 11:23



En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

Con fecha primero de Diciembre del dos mil once queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO, a favor de DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, de fojas 201.477 a 201.478, Registro Mercantil número 21.559.



Xavier Rodas Garcés
XAVIER RODAS GARCÉS
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

REVISADO POR

de conformidad con el numeral 5, del Art. 18 de la ley...
en el... el 13 de abril de 1973, D.O. 1973...
Que la fotocopia que se le devuelve es igual a la original...
que se le devuelve y que devolví en el...
Guayaquil, Miércoles 7 2013

Norma Morán de Rendón
Dra. Norma-Morán de Rendón
NOTARIA OCTAVA DEL
CANTÓN GUAYAQUIL



NUMERO RUC:

00120788001

de pago bien en pais



FIUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIUCIACION

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

NO. ESTABLECIMIENTO: 0011 ESTADO: GUAYAS ASIENTO: 245 REGIMEN: ACTIVO

NOMBRE COMERCIAL: FIUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIUCIACION REGISTRO: FIC-0011

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: EMBAJAGUA Parroquia: CARBO CONDESA (Baria) Cantón: GUAYAS
CASA Número: 129 Intersección: PEDRO DABO RAMIREZ Y CARBO CONDESA (Baria) Cantón: GUAYAS
Edificio: BANCO DEL PACIFICO PISO 5 TELÉFONO: (022) 500 1100 FAX: (022) 500 1100

NO. ESTABLECIMIENTO: 0012 ESTADO: ASIENTO: 245 REGIMEN: ACTIVO

NOMBRE COMERCIAL: FIUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIUCIACION REGISTRO: FIC-0012

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: BENICAZAN Cumbra: DE LOS SIERRAS
TELEGRAFO Barrio: A DOS CUADRAS AL NORTE DEL ORIGEN DEL SIERRAS
02274843 Teléfono De Referencia: (022) 5600 Teléfono De Referencia: (022) 5610

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Usurario: ACVASQUEZ

Lugar de emisión: GUAYAS REGIMEN DE PAGO: ACTIVO





REGISTRO UNICO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES RAJONALES

NOMBRE COMERCIAL: ...
CLASE DE BIEN RAJONAL: ...
DIRECCION: ...
CANTIDAD: ...
VALOR: ...
FORMA DE PAGO: ...
FECHA DE EMISION: ...
LUGAR DE EMISION: ...
NOMBRE DEL NOTARIO: ...

DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...
DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...
DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...

DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...
DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...
DECLARACION DE RETENCIONES EN DEFERENCIA: ...
DECLARACION MENSUAL DE IVA: ...



SRigob...



TELÉFONOS: 2533448 - FAX: 2328985 - Cel.: 099610334
E-MAIL: dra_normiderendon@hotmail.com
E-MAIL: dra.normi.notaria8@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Quedan agregado a la matriz el nombramiento, y cédulas respectivas.

Para el otorgamiento de la presente escritura se observaron todos los preceptos legales. Leída que fue esta escritura de principio a fin en clara y alta voz por mí la Notaria al compareciente, éste la aprueba en todas sus partes, se ratifica en su contenido, y para constancia de lo expuesto firma en unidad de acto conmigo de todo lo cual doy fe.

p. COMPAÑÍA FIDUCIARIA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA " FIDUPACIFICO"

ING. DAVID HUMBERTO COBO BARCIA

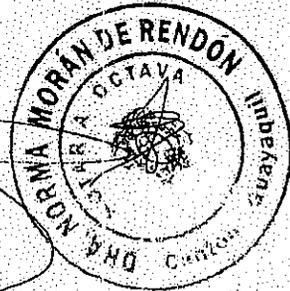
C.C.No. 091114661-1

C.V.No. no surge (certificado de inscripción)

RUC.No. 0991293336001

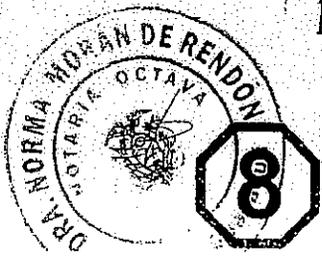
LA NOTARIA

Dra. Norma Morán de Rendón
NOTARIA OCTAVA DEL
CANTÓN GUAYAQUIL



SE OTORGO ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE TERCER TESTIMONIO QUE SELLO FIRMO Y RUBRICO EN GUAYAQUIL A LOS OCHO DIAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL TRECE. LA NOTARIA.

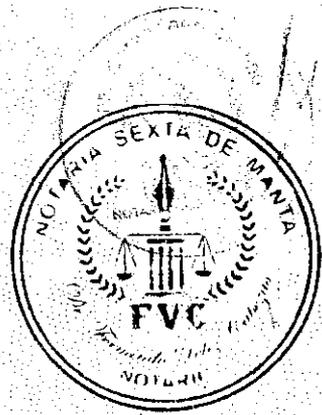
Dra. Norma Morán de Rendón
NOTARIA OCTAVA DEL
CANTÓN GUAYAQUIL



La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en 9 fojas útiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

Quito, a 19 JUL 2013

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO
DEL CANTÓN QUITO



RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN: A petición del señor Doctor Xavier Troya Andrade, portador de la matrícula profesional número cuatro mil treinta y seis del Colegio de Abogados de Pichincha, el día de hoy, en diez fojas útiles, en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Vigésimo Sexta del cantón Quito a mi cargo, protocolizo LA COMPULSA DEL TERCER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR INGENIERO DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA FIDUCIARIA DEL PACÍFICO SOCIEDAD ANÓNIMA "FIDUPACÍFICO" A FAVOR DEL INGENIERO FRANCISCO ESTEBAN LEÓN CORONEL.- Quito, a diecinueve de Julio del dos mil trece.-

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO

Se proto-



colizó en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Vigésimo Sexta del cantón Quito, a mi cargo, en fe de ello confiero esta DÉCIMO QUINTA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA COMPULSA DEL TERCER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR INGENIERO DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA FIDUCIARIA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANÓNIMA "FIDUPACÍFICO" A FAVOR DEL INGENIERO FRANCISCO ESTEBAN LEÓN CORONEL.- Firmada y sellada en Quito, a diecinueve de Julio del dos mil trece.-

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO





ESTA FOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR INGENIERO DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA "FIDUPACIFICO".-



Doy fe: Que revisada la matriz del **PODER ESPECIAL** que otorga el señor **INGENIERO DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA FIDUCIARIA DEL PACIFICO SOCIEDAD ANONIMA "FIDUPACIFICO"**, a favor del señor **INGENIERO FRANCISCO ESTEBAN LEÓN CORONEL**, no existe anotación marginal alguna que indique reforma o revocatoria al mandato contenido en la misma. La Notaria no se responsabiliza por la supervivencia del otorgante.-
Guayaquil, veintidós de Enero del dos mil dieciséis.- **LA NOTARIA.-**



[Handwritten signature]
Abg. Luz Marina Vásquez Cruz
Notaria Octava
del Cantón Guayaquil

ESPACIO
EN
BLANCO

Factura: 001-003-000019036



20160901008000031

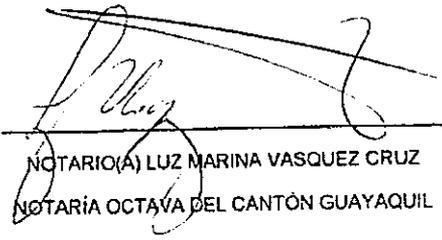
NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ
NOTARÍA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL
RAZÓN MARGINAL N° 20160901008000031



MATRIZ	
FECHA:	22 DE ENERO DEL 2016, (12:50)
TIPO DE RAZON:	VIGENCIA DE PODER
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	06-03-2013
NUMERO DE PROTOCOLO:	239

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991293396001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	06-03-2013
NUMERO DE PROTOCOLO:	


NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ
NOTARÍA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO
EN
BLANCO



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL



CIUDADANIA 091114661-1
COBO BARCIA DAVID HUMBERTO
GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/
27 ABRIL 1967
010- 0064 04929 M
GUAYAS/ GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/ 1967



EQUATORIANA***** V4842V4248
CASADO GLADYS TUTIVEN PEGANTES
SUPERIOR ING.CIVIL
MARIO COBO
ENCARNACION BARCIA
GUAYAQUIL 03/06/2001
03/06/2016

REN 0794613
Gys



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

004

004 - 0116 0911146611
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
COBO BARCIA DAVID HUMBERTO

GUAYAS
PROVINCIA
DAULE
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 0
LA AURORA
PARROQUIA 0
ZONA

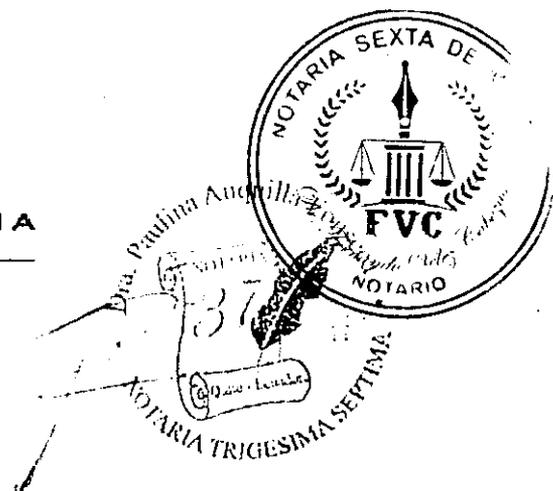
1.) PRESIDENTE DE LA JUNTA



Este certificado tiene validez para los
efectos de inscripción de bienes
de fecha 03/06/2014
Este certificado tiene validez para los
efectos de inscripción de bienes
de fecha 03/06/2014

ESPACIO
EN
BLANCO

**FIDUCIARIA
DEL PACÍFICO S.A.**



Guayaquil, 31 de marzo del 2014

**Señor
Ing. David Humberto Cobo Barcia
Ciudad.-**

De mis consideraciones,

Cúmpleme informarle que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico, celebrada el día de hoy 31 de marzo del 2014, usted ha sido elegido nuevamente para desempeñar el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía por el plazo estatutario de CINCO AÑOS. Este nombramiento reemplaza al que consta inscrito a su favor en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 de diciembre del 2011.

El estatuto social vigente de la compañía consta de la escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Jenny Ollague Beltrán, el 5 de agosto del 2003, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 15 de octubre del 2003.

En el ejercicio de su cargo usted tendrá las siguientes facultades y atribuciones constantes en el artículo trigésimo del Estatuto Social. Entre ellos la representante legal, judicial y extrajudicialmente de la compañía de manera individual.

Además, administrar la compañía, dirigir los negocios y operaciones y realizar todos los actos y contratos que fueren necesarios para el cumplimiento de su objeto social, de las Resoluciones de la Junta General, del Directorio; y, en general para la buena marcha de la compañía, sujetándose a los requisitos y condiciones que le imponen la Ley y los presentes estatutos.

Comprar o vender inmuebles, y, en general, intervenir en todo acto o contrato relativo a esta clase de bienes que implique transferencia de dominio o gravamen sobre ellos, previa autorización del Directorio.

Presentar al directorio su informe bimensual sobre sus gestiones.

Presentar al Directorio un informe sobre los negocios, incluyendo cuentas, balances y demás documentos pertinentes.

Elaborar el Plan Estratégico para tres años, plan comercial y presupuesto anual de la compañía someterlos a la aprobación del Directorio.

Hacer cumplir las Resoluciones de la Junta General y del Directorio.

Guayaquil: P. Icaza Nº 220 y Pedro Carbo, Edf. Anexo 1 del Banco del Pacífico, piso 6
Telfs. (593-4) 2565-075 Fax (593-4) 2560-409

Quito: Av. Shyris N.37-313 y el Telégrafo, Edificio Rubio p.5o 10
Telfs. (593-2) 2 265-100 Ext. 230 Fax: Ext. 243



ISO 9001:2000

Sistema de Gestión de
Calidad Certificado

www.sgs.com/certificados/clientes





**FIDUCIARIA
DEL PACÍFICO S.A.**

Otorgar poderes generales y especiales que autorice el Directorio.

Tener bajo su cuidado y responsabilidad todos los bienes y la caja de la compañía.

Supervigilar la contabilidad y archivo de la compañía.

Presidir el Comité de Inversiones.

En general, tendrá las facultades necesarias para el buen manejo y administración de la compañía, y todas las atribuciones y deberes determinada en la Ley para los administradores y, que estos estatutos no hayan otorgado a otro funcionario u organismo, así como las demás que determine el Directorio.

El presente nombramiento con su aceptación e inscripción en el registro Mercantil servirá a usted como documento habilitante suficiente de su personería.

Deseándole éxitos en el desempeño de las funciones encomendadas, suscribo.

Atentamente,


**AB. VICTOR MARCEL ROMERO BASTIDAS
SECRETARIO
JUNTA GENERAL ACCIONISTAS
FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**

Guayaquil, 31 de marzo del 2014

Acepto el cargo de Gerente General con el que se me ha distinguido.


**ING. DAVID HUMBERTO COBO BARCIA
C.C. No. 091114661-1**

Guayaquil: P. Icaza N° 220 y Pedro Carbo, Edif. Anexo 1 del Banco del Pacífico, piso 6
Telfs. (593-4) 2565-075 Fax (593-4) 2560-409

Quito: Av. Shyris N. 37-313 y el Telégrafo, Edificio Rubio piso 10
Telfs. (593-2) 2 265-100 Ext. 230 Fax: Ext. 243



ISO 9001:2000

Sistema de Gestión de
Calidad Certificado

www.sgs.com/certificados

Registro Mercantil de Guayaquil

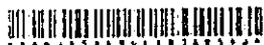


NUMERO DE REPERTORIO: 30.341
FECHA DE REPERTORIO: 27/jun/2014
HORA DE REPERTORIO: 15:29

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha ocho de Julio del dos mil catorce queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO, a favor de DAVID HUMBERTO COBO BARCIA, de fojas 27.304 a 27.306, Registro de Nombramientos número 8.825. 2.- Se tomo nota de este Nombramiento, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 30341



Guayaquil, 09 de julio de 2014

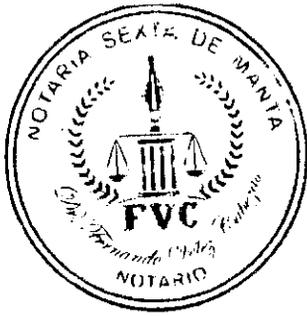
REVISADO POR:

Ab. César Moya Delgado
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DELEGADO

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
01-87-D-
por el Art. 12 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe de que el/los (s) antecedentes, es FIEL COPIA
ya fue presentado para este efecto y acta
25 JUL. 2014
Ab. Paulina Auquilla Fonseca
REGISTRADORA MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO





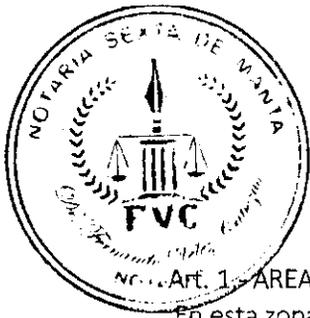
PAGINA 37
EN BLANCO



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 determinar las 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	AREAS 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	AREAS 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 FLORENCIA
	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
		3.923,33	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.- El 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 116, 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:

- a) En Cimentación zapata corrida de Hormigón Armado.
- b) Paredes de bloque enlucido terminado en 10 cm de espesor.
- c) Acabado de piso de cerámica de 40x40.
- d) Cubierta de Losa Alivianada 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:

El presente documento es una copia no controlada de un documento original. No se debe utilizar para fines legales o judiciales. Para más información, consulte al Notario.



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.- Pérgolas 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.



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.I. Concejo 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 Complejo Habitacional ya sea diurna como nocturna, cancelando las expensas establecidas por la administración.

Art.38.- Cada copropietario, se encargara de realizar el trámite de solicitud de los medidores a las entidades ya sea CNEL 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.



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 arbustos 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 sobresalgan un máximo de 0,50 mts del borde de la fachada.

Art.25.- Sectores de servicio.- Se consideran así a los lavaderos, tendedores, 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 ptos 2.1, 2.2, 2.3

Solamente se podrán proyectar tendedores 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 tendedores 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 utilizar 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 aparcamiento sobre aceras, igualmente no podrá modificar 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 éstas.

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

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

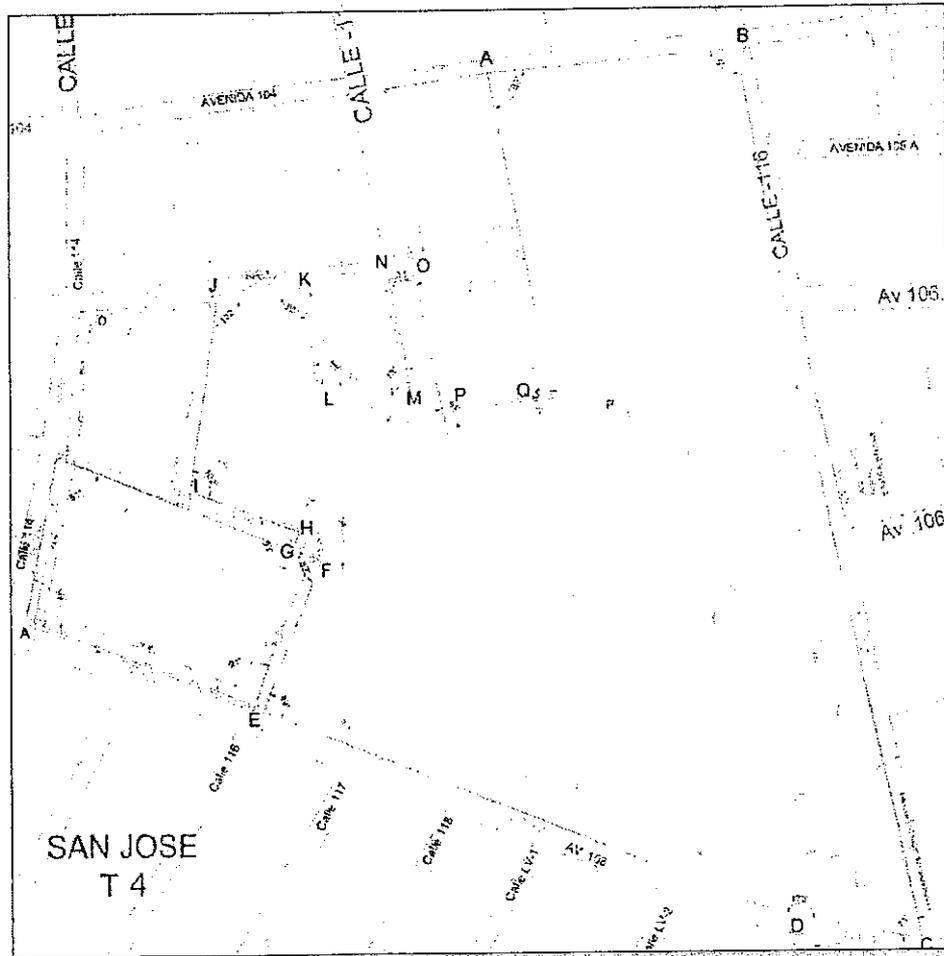
Art.30.- El saneamiento ambiental.- Se someterá al siguiente lineamiento:

1. Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico: (basura, desperdicios, etc.) en forma incontrolada, de tal manera que contaminen los elementos naturales básicos como el aire, agua, etc.



SECCION TERCERA.

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 sometieron 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 implementarse 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 detallan a continuación en el CUADRO DE PORCENTAJES DE USO DE SUELO del Proyecto.

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 Regulación 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.

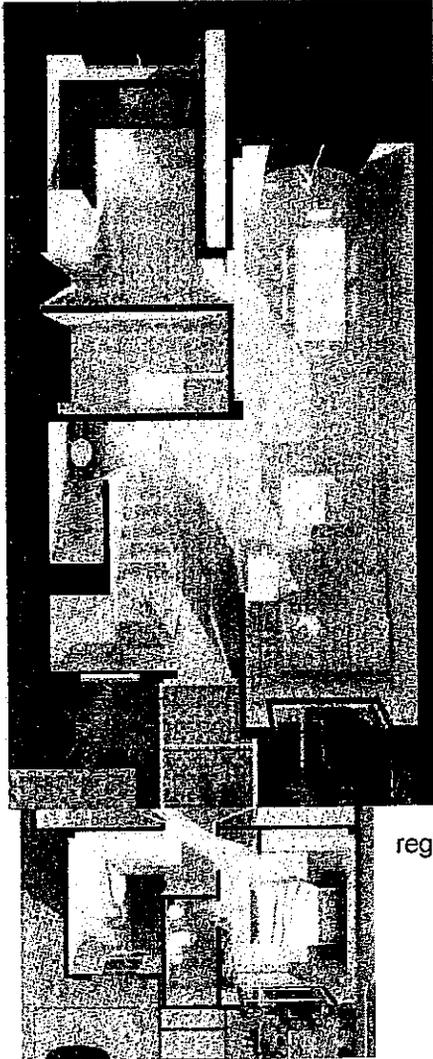
Art.46.- Densidad.- Conforme a la Ordenanza que Regulación Urbana del Municipio de Manta, la densidad neta estipulada es de 350 hab. /Ha. El área neta residencial del proyecto es de 6.7 Has., por consiguiente, la máxima habitabilidad final del proyecto es de 1650 Habitantes.

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, ½ 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 pareada, 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, ½ baño social, cocina, sala, comedor, lavandería, en un área aproximada de construcción de **113.32 m2.**

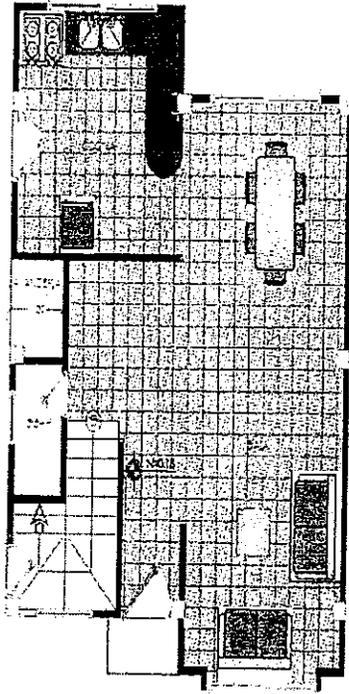
Todos los ambientes están diseñados para poseer iluminación y ventilación natural, en el caso de las ventanas de los dormitorios y área de sala comedor son ventanas de aluminio y vidrio (corredizas).

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.

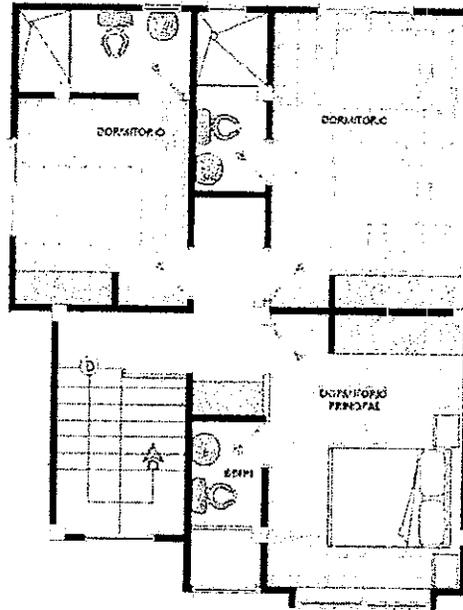
La estructura de las viviendas será de Hormigón Armado, paredes de 10 cms de espesor enlucidos, es importante indicar que aunque las casas tienen una implantación pareada, la estructura y paredes son independientes para cada casa.

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

3.2.3.- VILLA ROMA:

Vivienda de dos plantas, compuesta por 4 dormitorios, 2 baños completos, ½ baño social, cocina, sala, comedor, lavandería, en un área aproximada de construcción de **115.43 m²**.

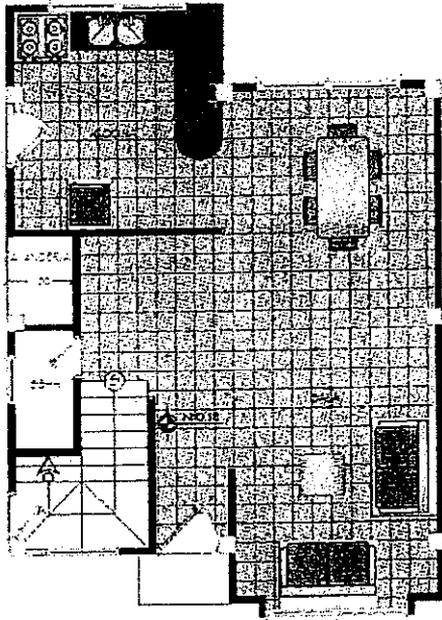
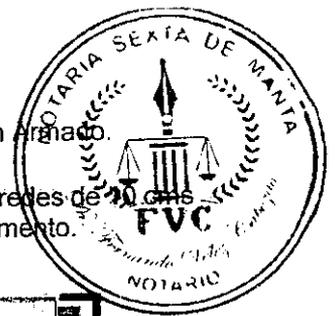
Todos los ambientes están diseñados para poseer iluminación y ventilación natural, en el caso de las ventanas de los dormitorios y área de sala comedor son ventanas de aluminio y vidrio (corredizas).

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.

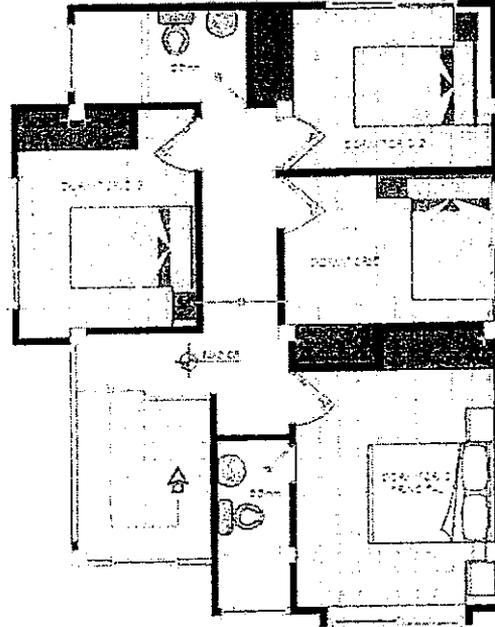
La estructura de las viviendas será de Hormigón Armado, paredes de 10 cms de espesor enlucidos, es importante indicar que aunque las casas tienen una implantación pareada, la estructura y paredes son independientes para cada casa.

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

El cerramiento, construido con estructura de Hormigón Armado (Ríostras y Pilares, paredes de 20 cms espesor revocados, de acuerdo a la norma a la que hace referencia el presente reglamento.



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

CAPITULO II

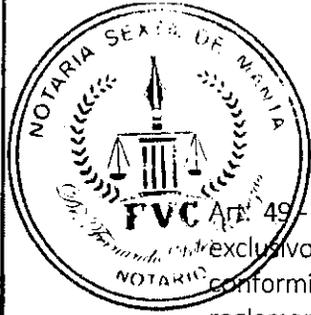
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 47.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: Las viviendas, patios frontales, traseros y laterales, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen la Urbanización Los Esteros "Maratea".

Art. 48.- 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, licoreras, 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 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.

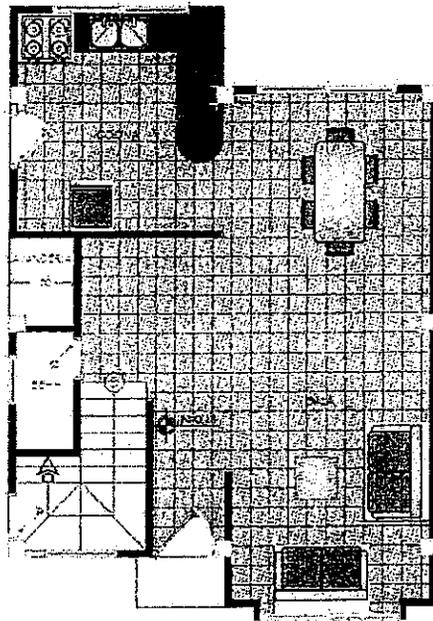
Art.52.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, 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;

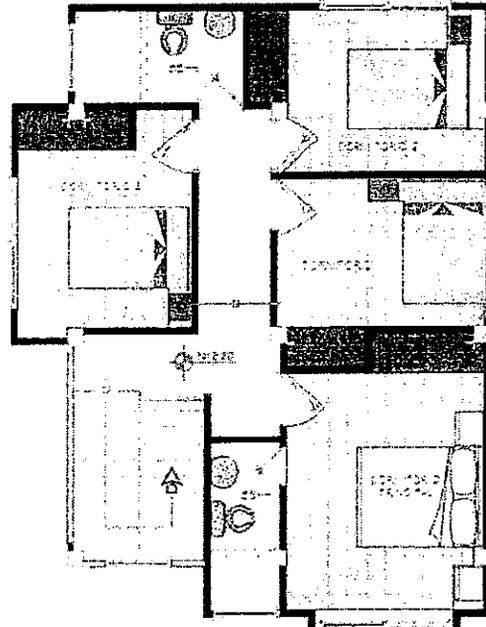


Las puertas exteriores de madera e interiores son de MDF, y la escalera de Hormigón Armado.

El cerramiento, construido con estructura de Hormigón Armado (Riostros y Pilares, paredes de 10 cm de 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. 47.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: Las viviendas, patios frontales, traseros y laterales, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen la Urbanización Los Esteros "Maratea".

Art. 48.- 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 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 parqueos, 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 alícuota, 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 urbanización 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 dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;



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.

La alícuota es el mecanismo por el cual los copropietarios podrán preservar, 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.

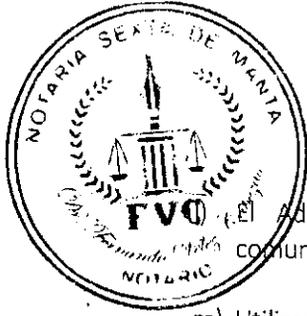
Art. 57.- Reparación de los bienes comunes.- El Administrador una vez que ha corroborado el daño y validado las reparaciones que se den a lugar a través del Reporte en el Formulario de Soluciones a Inconvenientes, aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por 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 facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. 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 distorsionen 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 la 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;



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.

No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, caminar por la urbanización sin la vestimenta apropiada.

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:

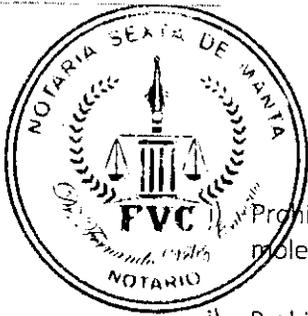
- a) El horario regular para el uso de la piscina será de martes a domingo de 09h00 a 19h00, salvo excepciones autorizadas por la Administración, los días lunes se destinará para dar mantenimiento;
- b) El acceso al área de la piscina se deberá realizar exclusivamente por la puerta de ingreso (terminante 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;



Art 58.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autoriza 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 facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. 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 distorsionen 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 la 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;



- 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 etílico 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;

Art 62.- Del uso de las áreas de juegos infantiles.- Los juegos infantiles podrán 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 ú otros se requieran no dar es uso. En dichas ocasiones la Administración avisara 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, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente;
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente 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 respetando 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, monopatinos, 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 quien responda 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 Guardías de Seguridad para el control de ingreso y uso de las mismas;



Prohibido el uso de flotadores tipo relajación o similares que ocupen excesivo espacio y causen molestias a los usuarios;

Prohibido realizar maniobras peligrosas (saltos mortales, piruetas, entre otros).

- k) Prohibido utilizar la piscina en estado etílico 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;

Art 62.- Del uso de las áreas de juegos infantiles.- Los juegos infantiles podrán 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 ú otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisara 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, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente;
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente 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 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 participe 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 quien responda 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;

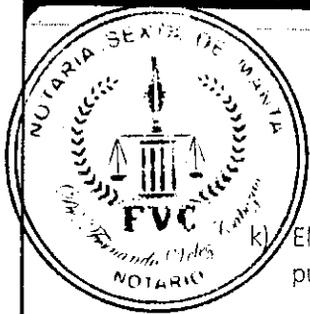
Art 65.- De la seguridad.- La seguridad de Urbanización Los Esteros "Maratea" estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año, quienes deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- 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



realizaren 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 solicitará adicionalmente una identificación que deberá ser registrada en la guardianía;
- 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 cedula en guardianía 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.



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 L 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 sustentara 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 está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior de la Urbanización y cualquier daño que ocasionen 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.
- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no 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 sustentara 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 sufriera 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.



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 URBANIZACIÓN L 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 sustentara 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 está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior de la Urbanización y cualquier daño que ocasionen será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.



Art. 69.- De los parqueos y áreas de ingreso.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garajes, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas 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 parqueos.

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

ART. 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 deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser 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;
- 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;

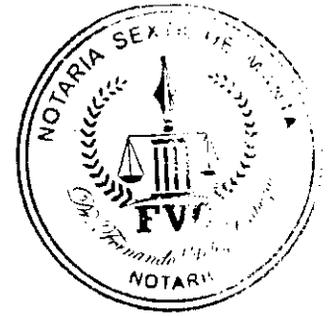


- e) Permitir a la persona que ejerza la administración de la urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- f) Notificar al Administrador de la urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada 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 emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- 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 habitado, 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.
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.



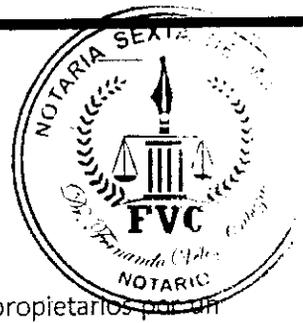
del Directorio. Las decisiones de este organismo serán tomadas por mayoría simple de votos de los Directores presentes. En caso de empate el Presidente contará con voto dirimente.

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 y sus funciones son:

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

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;



del Directorio. Las 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 y sus funciones son:

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

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;



g.- 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 deben 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 brindara toda la información correspondiente a la Asamblea de copropietarios cuando sea requerido.

i.- Mantener informado a, 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;

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.

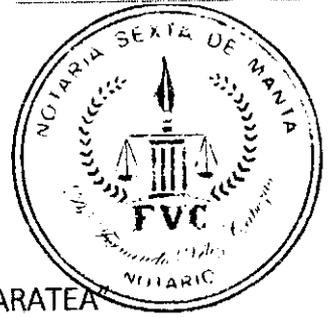
Art. 96.- En caso de ausencia temporal justificada del Administrador, le reemplazará con sus mismas atribuciones y responsabilidades la persona designada por el Directorio.

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 URBANIZACION MARATEPE

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.

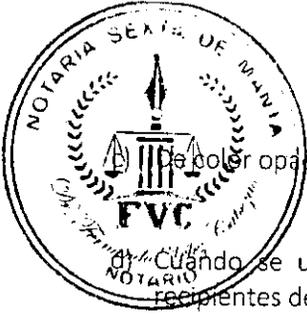
Art. 100.- De los recipientes para el almacenamiento de basuras.- Los recipientes utilizados para almacenamiento de basuras en el servicio ordinario deberán ser de tal forma que se evite el contacto de éstas con el medio y los recipientes podrán ser retornables o desechables.

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 moho 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 inobjtables.

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.



De color opaco, preferentemente.

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.
- 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.111.- 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.112.- 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.

Art. 113.- 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. 114.- 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.115.- 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. 116.- 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. 117.- 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.

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la celebración del segundo punto establecido en la convocatoria realizada por el Fideicomiso Biess-Los Esteros mediante oficio FP-Q-00126/2015, de fecha Quito, 14 de Enero de 2015, y su aplicación es de obligatoriedad de todos los miembros copropietarios de la Urbanización "Maratea".

ESPACIO
EN
BLANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

1

2

3

4

5

6

Vicente Antonio Gonzalez Limongi

7

Compañía HGL&M Construcciones S.A.

8

CÉD.-

9

10

11

12

13

MARICELA DOLORES VERA CRESPO

15

CÉD.- 130862032-5

16

GERENTE SUCURSAL MANTA

17

BANCO PICHINCHA C. A.

18

19

20

21

22

MARIA GARDENIA TORRES CEVALLOS

25

CÉD.- 130787334-7

26

27

28



Calle 101 y Av. 105 (Frente al Monumento del Pescador)

Telf.: 052-381-473

notariasextamanta@gmail.com



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

CARLOS MEDARDO ESCOBAR ZAMBRANO
CÉD.- 130779688-6

DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

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

Manta, a _____

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIA SEXTA

