

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2022**

**Número de Inscripción: 1782**

**Número de Repertorio: 3964**

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

1.- Con fecha veintiséis de Mayo del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1782 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302588718	BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO	COMPRADOR
1705851226	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	VENDEDOR
1301596829	ANDRADE VELEZ PAUL DANILLO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION	1192914000	75028	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 26 mayo 2022

Fecha generación: jueves, 26 mayo 2022



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 5 8 1 3 5 T T 6 B E 5 H





Factura: 003-004-000033379



20221308003P00942

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308003P00942						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE MAYO DEL 2022, (9:36)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301596829	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705851226	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniante	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302588718	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABÍ		MANTA		MANTA			
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	120000.00						

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

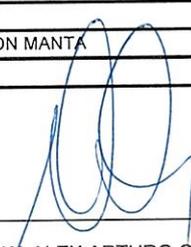


Escritura N°:	20221308003P00942						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA CERRADA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE MAYO DEL 2022, (9:36)						

OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302588718	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BALDWIN JENNIFER	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1307451953	ESTADOUNIDENSE	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	BANCO DEL PACIFICO S.A.
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		91603.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308003P00942
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE MAYO DEL 2022, (9:36)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308003P00942
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE MAYO DEL 2022, (9:36)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

  
 NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA  
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**

2022	13	08	03	P00942
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA  
QUE OTORGAN  
ARQUITECTO DANILO ANDRADE VÉLEZ Y  
MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA  
A FAVOR  
RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA  
CUANTÍA: USD \$ 120.000,00  
AVALUO: USD \$ 72.952,71  
CONSTITUCION DE HIPOTECA DETERMINADA,  
ANTICRESIS, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y  
GRAVAR  
QUE OTORGA  
RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA  
A FAVOR DEL  
BANCO DEL PACIFICO S.A.  
CUANTÍA: USD \$ 91603.65  
(DI 2 COPIAS)  
P.C.**

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

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veinticuatro (24) de mayo del dos mil veintidós, ante mí **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA,**

comparecen las siguientes personas: **UNO.-** Los cónyuges Arquitecto

**PAUL DANILO ANDRADE VELEZ**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero uno cinco nueve seis ocho dos guión nueve (130159682-9) y **MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete cero cinco ocho cinco uno dos dos guión seis (170585122-6), de estado civil casados entre sí; **DOS.-** El señor **RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero dos cinco ocho ocho siete uno guión ocho (130258871-8) de estado civil casado con disolución de la sociedad conyugal, documento que se acompaña como habilitante; **TRES.-** La Doctora **JENNIFER BALDWIN**, de estado civil divorciada, portadora de la cédula de identidad número uno, tres, cero, siete, cuatro, cinco, uno, nueve, cinco guión tres (130745195-3); en su calidad de Gerente del Banco del Pacifico S.A., con suficiente capacidad legal para comparecer a este acto, conforme lo acredita con la copia del Nombramiento, que se agregará a la matriz de este instrumento como documento habilitante; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana y estadounidense respectivamente, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: “**SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual consten los contratos de **COMPRAVENTA E HIPOTECA DETERMINADA, ANTICRESIS, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**



**GRAVAR**, que se contienen al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones.- **PRIMERA PARTE.- COMPRAVENTA: CLAUSULA**

**PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la suscripción de la presente escritura pública: **a)** Los cónyuges **Arquitecto PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** y **señora MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, por sus propios y personales derechos, y por los derechos que representan de la sociedad conyugal entre ellos formada, a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se los podrá denominar como **“LOS VENDEDORES”**; y, por otra parte **b)** El señor **RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA**, casado, con disolución de la sociedad conyugal, documento que se acompaña como habilitante, a quien en adelante y para efectos del presente contrato, se la podrá denominar como **“EL COMPRADOR”**.- **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

La parte vendedora, los cónyuges **Arquitecto PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** y **señora MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, son los únicos y exclusivos propietarios del bien inmueble consistente en el **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE: 8.90** metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO: 17,10** metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO: 17,10** metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS: 8.90** metros, lindera con calle pública. **Área total: 152,19** metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.-

**CLAUSULA TERCERA: HISTORIA DE DOMINIO.-** La Parte

Vendedora, los cónyuges **Arquitecto PAUL DANILO ANDRADE**

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica  
NOTARIO PUBLICO TERCERO

**VÉLEZ y señora MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA,** adquirieron el dominio del bien inmueble objeto de esta compraventa, mediante Escritura Pública de Compraventa que a su favor le hicieren los cónyuges señores Emigdio Oswaldo López Lucas y María Rita Gamboa Reyes, celebrada en la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, el treinta de agosto de dos mil dieciocho e inscrita en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta, el diez de septiembre de dos mil dieciocho, Número de Inscripción 2930, Número de Repertorio 6030, Folio Inicial 77557, Folio Final 77583. Con fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, fue inscrita la aprobación del Proyecto de la Urbanización LUXOR, según Resolución No. MTA-2019-ALC-058, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, dictada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, Mediante Oficio No. MTA-2019-SCGGD-558; propiedad de los cónyuges Paul Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda. Con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se encuentra inscrita Escritura Pública de Protocolización de Planos de la Urbanización Luxor. Documentos emitidos por el GAD de Manta; escritura otorgada en la Notaría Tercera de Manta el cuatro de septiembre del dos mil diecinueve. Según consta en la Escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera de Manta, el veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve e inscrita el treinta de septiembre de dos mil diecinueve, la Resolución MTA-2019-ALC, que corresponde a un Alcance a la Protocolización de Planos y Acta Entrega y Recepción de la Urbanización LUXOR, quedando Área verde y/o comunal No. 1: 822,21 m<sup>2</sup>, Lotes en garantía: Lote No. 7; 152,19 m<sup>2</sup>, Lote 8: 152,19 m<sup>2</sup>, Lote 9: 152,19 m<sup>2</sup>, Lote No. 10: 152,19 m<sup>2</sup> y Lote No. 11: 152,19 m<sup>2</sup>. Escritura en la que intervino el Arq. Paul Danilo Andrade Vélez, como propietario.- **CLAUSULA**



**CUARTA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, **LOS VENEDORES** dan en venta real y perpetua enajenación a favor de **EL COMPRADOR**, señor **RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA**, **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE: 8.90** metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO: 17,10** metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO: 17,10** metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS: 8.90** metros, lindera con calle pública. **Área total: 152,19** metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, ampliamente detallado en la Cláusula Segunda de este instrumento público, sin reservarse para sí ni para terceros, ningún derecho y declarando las partes que la compraventa se la hace como cuerpo cierto. Sobre este lote de terreno se encuentra construida una vivienda de dos plantas.- **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Esta venta la hacen **LOS VENEDORES**, sin reservarse para sí ningún derecho, transfiriendo por tanto la propiedad, posesión, uso y goce del bien motivo de la presente compraventa, a **EL COMPRADOR**, quien deja constancia de su aceptación. El precio convenido entre las partes por la presente Compraventa es de **CIENTO VEINTE MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 120.000.00)**, los mismos que son cancelados de la siguiente manera: El valor de **TREINTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 30.000)**, ya fue cancelado como cuota inicial y el saldo, esto es el valor de **NOVENTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$**

Ar. Alex Arturo Cevallos Chuga  
NOTARIO PUBLICO TERCERO  
DEL CANTON MANTA.

**90.000.00) será cancelado mediante crédito bancario con el Banco del Pacífico S.A.** Por lo que LOS VENDEDORES declara haber recibido los valores a su entera satisfacción, sin tener que reclamar nada en el presente ni en el futuro por este concepto.- **CLAUSULA SEXTA: RECONOCIMIENTO EXPRESO DEL JUSTO PRECIO POR PARTE DE LOS CONTRATANTES.**- Conscientes de que el bien inmueble motivo de este contrato de Compraventa garantizará operaciones crediticias de EL COMPRADOR, los contratantes, estos son LOS VENDEDOES y EL COMPRADOR, libres y voluntariamente, con pleno conocimiento de causa y sin mediar error, fuerza o dolo, términos que les son explicados por el señor Notario Público, declaran que el valor de esta Compraventa corresponde al precio real y justo que ellos han pactado y que se abstienen, a futuro, de iniciar cualesquiera acciones que perturben el legítimo dominio y posesión del bien inmueble, que por este contrato adquiere EL COMPRADOR, o que alteren las cláusulas de este contrato. En el supuesto de que, violando lo pactado en esta misma cláusula respecto al precio de esta Compraventa, cualquiera de los contratantes iniciase acción rescisoria por lesión enorme, esta no surtirá efecto mientras no se purifiquen las hipotecas y demás derechos reales constituidos sobre el bien inmueble que se enajena, todo al tenor del Art. 1835 del Código Civil.- **CLAUSULA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.**- LOS VENDEDORES, declaran que sobre el bien inmueble, materia de la presente Compraventa, no pesan gravámenes, juicios, prohibiciones o limitaciones, que afecten su goce o dominio, no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **CLAUSULA OCTAVA.- DECLARACIONES:** EL COMPRADOR declara conocer y aceptar el Reglamento Interno de la Urbanización "Luxor", sometiéndose a todas sus disposiciones de manera



obligatoria, reglamento del que se agrega una copia a la presente escritura pública, como documento habilitante.-**CLAUSULA NOVENA.-**

**ACEPTACIÓN.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de la presente Escritura por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con todo lo estipulado.- **CLAUSULA DECIMA: SOMETIMIENTO A**

**DOMICILIO.-** Las partes señalan domicilio en la ciudad de Manta y se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces de lo Civil de este Cantón.- **CLAUSULA UNDÉCIMA .- LOS VENDEDORES** facultan a

EL COMPRADOR, para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. Todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios que demande la legalización de esta escritura, incluidos los derechos del Notario Público y del Registrador de la Propiedad, son de cuenta de LA COMPRADORA.- **SEGUNDA PARTE.-**

**CONTRATO DE HIPOTECA DETERMINADA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-**

**CLÁUSULA PRIMERA: PARTES QUE INTERVIENEN.-** Intervienen en la celebración y otorgamiento de esta Escritura Pública, por una parte A)

EL BANCO DEL PACÍFICO S.A., debidamente representado por su Gerente, Doctora JENNIFER BALDWIN, institución a la que en adelante se la podrá designar como "EL BANCO" o "EL ACREEDOR"; y, B) El

señor RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA, casado con disolución de la sociedad conyugal, documentos que se acompaña como habilitantes, ,

por sus propios y personales derechos, parte a la que en adelante se la podrá designar simplemente como "LA PARTE DEUDORA".- **CLÁUSULA**

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La Parte Deudora ha solicitado al Banco un préstamo hipotecario para adquisición de la única vivienda familiar, hasta

por el monto de **NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TRES CON**

Ab. Alex Arturo Cevallos Chirva  
Notario Público Tercero

**65/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 93.603.65).** La parte deudora está dispuesta a caucionar la obligación antes señalada, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de determinada que es materia del presente contrato.- **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA DETERMINADA.-** En garantía y para seguridad real de la obligación señalada en la cláusula anterior, esto es el préstamo hipotecario otorgado para adquisición de la única vivienda familiar, incluyéndose además los correspondientes intereses, los gastos judiciales o extrajudiciales a los que hubiere lugar y demás cargos asociados al crédito descrito en la cláusula segunda de este instrumento, LA PARTE DEUDORA, constituye a favor del Banco del Pacífico S.A., primera y señalada Hipoteca determinada sobre el bien inmueble de su exclusiva propiedad que se describe a continuación: **LOTE NÚMERO CATORCE, DE LA URBANIZACIÓN LUXOR**, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, que tiene las siguientes medidas y linderos: Por **EL FRENTE:** 8.90 metros lindera con calle interna; **LATERAL IZQUIERDO:** 17,10 metros, lindera con Lote 15, **LATERAL DERECHO:** 17,10 metros, lindera con Lote 13; **ATRÁS:** 8.90 metros, lindera con calle pública. **Área total:** 152,19 metros cuadrados. Este Bien inmueble que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-14-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Del informe del Perito Avaluador del Banco, Dra. Cbr. Sofía Erazo Lopez de la empresa SERVIAVALUOS, de fecha diez de mayo de dos mil veintidós, consta que las medidas y linderos del bien que se hipoteca, coinciden con los detallados en el párrafo que antecede, agregando en su informe: **DIRECCION EN SITIO:** Calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, Valle del Gavilán , Urbanización Luxor , lote No. 14. **USO ACTUAL:**



el mismo. c) EL BANCO, podrá ejercer la acción real hipotecaria entre otros casos, en los siguientes: UNO) Al vencimiento de las obligaciones respaldadas por la hipoteca, que no fueren solucionadas oportunamente. DOS) En el evento de que la parte deudora vendiere o enajenare una parte o la totalidad del bien hipotecado sin el expreso consentimiento por escrito de EL BANCO aun cuando no estuviere vencido el plazo de las respectivas obligaciones; TRES) Si la parte deudora dejare de mantener el bien que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones; CUATRO) En el evento de que el inmueble hipotecado, por causas anteriores o posteriores a este contrato, sufriere deterioro o se depreciare en su valor por cualquier motivo de manera que no ofreciere seguridad suficiente a juicio de los representantes de EL BANCO; CINCO) Si terceras personas acreedoras o no de la parte deudora, obtuvieren secuestro, embargo, prohibición de enajenar, comiso o cualquier otra medida que limite el dominio sobre todo o parte de sus bienes o que pudiera traer como consecuencia la transferencia de los mismos; SEIS) Si la parte deudora sin expresa autorización del Banco, gravare el bien hipotecado en todo o en parte o limitare su dominio; SIETE) Si se produjere la situación de quiebra, insolvencia, liquidación o concurso de acreedores de la parte deudora. OCHO) Si se promoviere contra la parte deudora acción resolutoria, rescisoria, de petición de herencia, de reivindicación de dominio con relación al bien hipotecado; NUEVE) Si la parte deudora dejare de cumplir con un auto de pago en ejecución promovido por terceros; DIEZ) Si el Acreedor, fuere requerido a pagar suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de garantías extendidas por el acreedor, a solicitud de la parte deudora. ONCE) Si se dejare de pagar por la parte deudora los impuestos municipales, fiscales, provinciales o cualquier tipo de tributo, que gravan el inmueble. DOCE) Si la parte deudora se constituyere



deudora o garante de entidades que tengan jurisdicción coactiva, sin el consentimiento escrito de EL BANCO; TRECE) Si la parte deudora suspendiere el trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión demorase más de treinta días, salvo casos de fuerza mayor o fortuito debidamente comprobados a satisfacción del Banco; CATORCE) Si entre la parte deudora y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda poner en riesgo la normal actividad de la parte deudora a juicio de EL BANCO; QUINCE) Si la parte deudora dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores o para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; DIECISÉIS) En el evento de que la parte deudora infringiere una cualquiera de las estipulaciones de este contrato o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes; DIECISIETE) Si requerida la parte deudora se negare a presentar a EL BANCO, los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que anteceden; DIECIOCHO) Si la parte deudora no renovare cada vez que ésta se venza, la póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas que ampara el bien hipotecado; DIECINUEVE) Por cualquier otra causa que las partes hubiesen convenido. En cualquiera de los casos mencionados, bastará la aseveración del Acreedor hecha en la demanda, para que ésta surta todos los efectos legales, aunque la parte deudora se encontrare al día en el pago de sus obligaciones. Por tanto, el acreedor, podrá dar por vencida la totalidad de las obligaciones adeudadas y garantizada con la presente hipoteca y ejercer la acción ejecutiva o coactiva a elección del Acreedor, para el cobro de la totalidad de los créditos, con los correspondientes efectos legales, esto es, solicitando de inmediato el embargo del bien hipotecado.- **CLÁUSULA QUINTA: HISTORIA DE**

**DOMINIO.-** La parte deudora, el señor RONALD ANTONIO BAQUE

Ab. Alex Arturo Cevallos Chirva  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

GUEVARA, adquirió el dominio del inmueble que se hipoteca por el presente instrumento por compraventa que a su favor le hicieron los cónyuges **Arquitecto PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ y señora MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA** la misma se encuentra ampliamente detallada en la primera parte de este instrumento público. Para mayor historia en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado del Registrador de la Propiedad como documento habilitante.-

**CLÁUSULA SEXTA: ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACIÓN(ES).**-

La palabra obligación que es utilizada en las Cláusulas Segunda y Tercera de esta Escritura Pública, comprende el crédito hipotecario descrito en la Cláusula Segunda de este instrumento sus correspondientes novaciones, refinanciaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones así como los gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar y demás cargos relacionados con el crédito hipotecario antes referido. La parte deudora y el acreedor convienen expresamente en la reserva determinada en el Artículo mil seiscientos cincuenta y ocho del Código Civil.-

**CLÁUSULA SÉPTIMA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.**-

La parte deudora declara que el inmueble de su propiedad descrito en las cláusulas anteriores de este instrumento público, está libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no está afectado por acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de embargo o prohibición de enajenar y que independientemente de la presente hipoteca no está afectado por obligación alguna.-

**CLÁUSULA OCTAVA: ANTICRESIS.**- El Acreedor podrá en caso de mora de las obligaciones contraídas por la parte deudora y respaldadas por esta Hipoteca, tomar en anticresis el inmueble hipotecado para lo cual será suficiente la decisión del Acreedor, comunicada por escrito



a la parte deudora y con anticipación de por lo menos siete días. En este caso, la anticresis subsistirá hasta la total cancelación de la obligación respaldada por la presente hipoteca, inclusive los intereses, los cargos correspondientes, gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar.-**CLÁUSULA NOVENA: SEGURO.-** La parte deudora se obliga a contratar una póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas sobre el inmueble que se hipoteca, con una aseguradora que podrá ser de su elección, la cual deberá brindar condiciones de cobertura similares o mayores al seguro ofrecido por el Banco, hasta por el valor del mismo, el cual será determinado por los peritos designados conforme la normativa vigente; y a renovar tal póliza bajo las mismas condiciones, cada vez que ésta venza, de manera que el inmueble se encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones que respalda esta Hipoteca. La póliza deberá ser endosada a favor del Banco del Pacífico S.A. y si la parte deudora no cumpliere con tomar tal seguro o con renovar la póliza ocho días antes de que venza ésta, podrá hacerlo el Banco del Pacífico S.A. con cargo a que la parte deudora le reembolse el valor de la prima y gastos inherentes, con más el máximo de interés permitido por la ley, vigente a la fecha del desembolso, computado hasta el día en que hubiere efectuado tales pagos. En caso de siniestro EL ACREEDOR cobrará directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar, aplicando la suma que reciba como abono a las obligaciones de la parte deudora a discreción de EL ACREEDOR. Si el seguro no llegare a pagarse o si la compañía aseguradora quebrare o liquidare sus operaciones o si presentare dificultades para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de todas las responsabilidades y obligaciones que por este contrato asume la parte deudora.- **CLÁUSULA**

**DÉCIMA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

**GRAVAR.-** La parte deudora, declara que constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que mediante este mismo instrumento se hipoteca a favor de El Acreedor hasta tanto se encuentre vigente la obligación que dio origen al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá enajenarlo ni gravarlo bajo ningún modo si no consta expresamente la autorización del Banco del Pacífico S.A., autorización que se hará con la intervención del representante legal del mismo.- **CLÁUSULA UNDÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** El Banco del Pacífico S.A. por la interpuesta persona de su Gerente, Doctora Jennifer Baldwin, declara que acepta la hipoteca constituida en las cláusulas anteriores. El Acreedor señalado a través de su representante autorizado deja también constancia de que el ejercicio de la acción real hipotecaria que le corresponde a EL ACREEDOR en razón del gravamen hipotecario que se constituye será de conformidad con la ley, de lo estipulado en los documentos de obligación y la presente escritura de Hipoteca.- **CLÁUSULA DUODÉCIMA: LICITUD DE FONDOS.-** La parte deudora declara, expresamente, que los valores con los cuales abonará o cancelará la obligación detallada en este contrato, tienen origen y destino lícito y no provienen de actividades prohibidas por las Leyes del Ecuador. De igual manera, declara que la información que proporciona es verdadera y correcta, y autoriza al acreedor a realizar el análisis o la comprobación de esta declaración y a informar a las autoridades competentes en caso de investigación o determinación de transacciones que se consideren inusuales en relación a sus actividades y movimientos comerciales. En virtud de esta expresa e irrevocable autorización, la parte deudora declara que renuncia a instaurar por este motivo cualquier acción de tipo civil, penal o administrativa en contra del Acreedor, sus Representantes Legales, Funcionarios y Empleados. La parte deudora exime al Banco del



Pacífico S.A., de toda responsabilidad, inclusive respecto de terceros, si esta declaración fuese falsa o errónea.- **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:**

**DECLARACIONES.-** Uno) En caso de nulidad de cualesquiera de las cláusulas o disposiciones del presente contrato, todas las demás cláusulas y condiciones, derechos y obligaciones contenidas en el mismo permanecerán con plena vigencia y efecto jurídico hasta la total solución de las obligaciones que respalda. Dos) El propietario del bien que se hipoteca por este instrumento, declara que conoce que el Banco del Pacífico S.A. podrá ceder la hipoteca y todos los demás derechos y gravámenes que a favor del Banco del Pacífico S.A. se constituyen en este instrumento a favor de cualesquiera otra institución financiera o no, pública, privada o de economía mixta, si fuera del caso y así lo decida Banco del Pacífico S.A. Para tal efecto, el Banco del Pacífico S.A. o el cesionario deberán cumplir con las formalidades legales correspondientes para el perfeccionamiento de la cesión. Tres) La parte deudora declara que El Banco podrá aplicar como abono, a la obligación que la parte deudora mantenga a la orden o a favor del Acreedor, que se encuentre vencida o impaga, cualquier valor o depósito que a favor de la parte deudora, mantenga con el Banco del Pacífico S.A., para lo cual autoriza a cancelar anticipadamente cualquier depósito a plazo que exista a su favor. Cuatro) La parte deudora se obliga a permitir que el perito o peritos designados de conformidad con la normativa vigente, puedan efectuar los avalúos o inspecciones al inmueble hipotecado, en el momento que el Acreedor lo determine, obligándose a prestar todas las facilidades para tal efecto.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-**

La parte deudora , advertido de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud de conformidad con las leyes

vigentes, y de las penas con las que se sanciona el delito de perjurio, bajo

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

juramento, declara: a) Que el bien descrito en la cláusula tercera del presente instrumento es su única vivienda familiar dentro del territorio nacional y que la obligación contraída con Banco del Pacífico S.A., garantizada con la presente hipoteca determinada, ha sido asumida con el propósito detallado en la cláusula segunda de este instrumento.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS.**- Todos los gastos de otorgamiento de esta Escritura Pública, inclusive los de registro, inscripción, impuestos, derechos y los de su cancelación en su oportunidad, serán pagados por la parte deudora, y por lo tanto, el Acreedor designado en este contrato, podrá cargarlo a su cuenta o cuentas. Así mismo, la parte deudora se obliga a pagar las actualizaciones del avalúo del bien hipotecado que establecen o establezcan las disposiciones legales vigentes y las políticas del Banco practicadas por el perito o peritos designados conforme las disposiciones legales correspondientes y que deberán encontrarse calificados por la Superintendencia de Bancos y por tanto, el acreedor podrá cargar a la cuenta de la parte deudora, el costo de tales actualizaciones.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- Las partes y de manera especial la parte deudora, declaran que renuncian domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los jueces de la ciudad de Manta o del lugar donde fuere reconvenido y a la vía coactiva o a la vía ejecutiva a elección del Banco. Para el efecto, la parte deudora, renuncia fuero, domicilio y vecindad y a la interposición de todos los recursos que pudieran favorecerle en el juicio.- **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se agregan para que formen parte integrante de esta Escritura Pública, los siguientes documentos habilitantes: a) Poder Especial con que legitima su intervención el representante legal del BANCO DEL PACIFICO S.A.; b) Certificado del Registrador de la



Propiedad correspondiente; c) Comprobante de pago de impuesto prediales; d) Certificado de Avalúos del Municipio; e) Reglamento Interno; f) Declaración Juramentada; entre otros.- **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: INSCRIPCIÓN.**- De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno de la Ley de Registro, cualquiera de los otorgantes quedan facultados para realizar los trámites tendientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato contenido en este instrumento. Cumpla usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de esta Escritura Pública cuya cuantía es por su naturaleza determinada.- (Firmado) Abogada **ZOBEIDA CEDEÑO VELEZ**, MATRICULA 13-1996-53 FORO DE ABOGADOS.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí. Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a las comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellas se afirman y ratifican en el total contenido de esta compraventa, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

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



**PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ**  
**C.C. 130159682-9**  
**DIRECCION: AVENIDA 7 Y CALLE 12 , OFICINA 211, MANTA**  
**TEF: 0999853304**  
**CORREO: oficinapailandrade@hotmail.com**



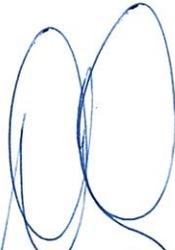
**MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**  
C.C. 170585122-6



**RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA**  
c.c. 130258871-8  
**DIRECCIÓN: EDIFICIO POSEIDON**  
**TELEFONO: 0998472480**  
**CORREO: ronaldbaque@hotmail.com**



**DRA. JENNIFER BALDWIN**  
C.I. 130745195-3  
**GERENTE DEL BANCO DEL PACIFICO S.A. RUC 0990005737001**  
**CALLE 13 Y AVENIDA 2**  
**TEF. 3731500**



**Abg. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**  
**NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA.**



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

**AB ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**  
**NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA**





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



N. 130745195-3

CÉDULA DE  
IDENTIDAD EXT  
APELLIDOS Y NOMBRES  
BALDWIN  
JENNIFER

LUGAR DE NACIMIENTO

Estados Unidos de América  
New York

FECHA DE NACIMIENTO 1978-03-12

NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE

SEXO F

ESTADO CIVIL DIVORCIADO



INSTRUCCIÓN  
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
DOCTORADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
BALDWIN RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
MOLINA MELLY

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUAYAQUIL  
2018-01-12

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2025-01-12

V3843V4442



000001432

DIRECCIÓN GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1307451953

**Nombres del ciudadano:** BALDWIN JENNIFER

**Condición del cedulao:** EXTRANJERO

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

**Fecha de nacimiento:** 12 DE MARZO DE 1975

**Nacionalidad:** ESTADOUNIDENSE

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** DOCTORADO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** BALDWIN RAFAEL

**Nacionalidad:** ESTADOUNIDENSE

**Datos de la Madre:** MOLINA NELLY

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 12 DE ENERO DE 2015

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE MAYO DE 2022

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



N° de certificado: 222-716-35058



222-716-35058

Ing. Fernando Alvear C.

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



**NIVEL DE INSTRUCCIÓN**  
**SUPERIOR**

**PROFESIÓN / OCUPACIÓN**  
**ARQUITECTO**

**V434412442**

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE**  
**ANDRADE RUBEN**

**APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE**  
**VELEZ MARUJA**

**LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN**  
**MANA**  
**2015-03-31**

**FECHA DE EXPIRACION**  
**2025-03-31**




DIRECTOR GENERAL      FIRMA DEL REGISTRADO


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

**CÉDULA DE CIUDADANÍA**      No. **130159682-9**

**APELLIDOS Y NOMBRES**  
**ANDRADE VELEZ**  
**PAUL DAMILO**

**LUGAR DE NACIMIENTO**  
**MANABI**  
**PORTOVIEJO**  
**PORTOVIEJO**

**FECHA DE NACIMIENTO** **1951-06-09**  
**NACIONALIDAD** **ECUATORIANA**

**SEXO** **M**

**ESTADO CIVIL** **CASADO**  
**MARIA EUGENIA**  
**HERRERA MIRANDA**








## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1301596829

**Nombres del ciudadano:** ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

**Fecha de nacimiento:** 9 DE JUNIO DE 1951

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ARQUITECTO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA

**Fecha de Matrimonio:** 14 DE NOVIEMBRE DE 1980

**Datos del Padre:** ANDRADE RUBEN

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** VELEZ MARUJA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 31 DE MARZO DE 2015

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE MAYO DE 2022

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



N° de certificado: 221-716-35252



221-716-35252

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
INGENIERO

E333313242

000782329

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**BAQUE LUCAS FRANCISCO CESAR**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**GUEVARA PARRALES ALBA MONSERRATE**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA**  
**2020-02-27**

FECHA DE EXPIRACION  
**2030-02-27**

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

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

N. 130258871-8

CELEBRACIÓN DE  
**CIUDADANÍA**

APELLIDOS Y NOMBRES  
**BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**

**MANTA**

FECHA DE NACIMIENTO **1961-05-02**

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **HOMBRE**

ESTADO CIVIL **CASADO**

**JACQUELINE AMALIA JAIRALA HABZE**





**CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTÓN: **MONTECRISTI**

PARROQUIA: **MONTECRISTI**

ZONA: **1**

JUNTA No. **0007 MASCULINO**

**BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO**

N° **98570450**

1302588718

CC N° **1302588718**







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1302588718

**Nombres del ciudadano:** BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 2 DE MAYO DE 1961

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** JAIRALA HABZE JACQUELINE AMALIA

**Fecha de Matrimonio:** 11 DE MARZO DE 1994

**Datos del Padre:** BAQUE LUCAS FRANCISCO CESAR

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** GUEVARA PARRALES ALBA MONSERRATE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 27 DE FEBRERO DE 2020

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE MAYO DE 2022

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



N° de certificado: 229-716-35130



229-716-35130

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





**Banco del Pacífico**

Tu banco favorito

Guayaquil, 12 de Noviembre de 2021

Señora Doctora

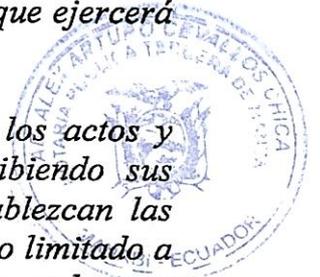
**JENNIFER BALDWIN MOLINA**

Ciudad.-

*De mis consideraciones:*

*En mi calidad de Presidente Ejecutivo del BANCO DEL PACÍFICO S.A., conforme a lo estipulado en el artículo Trigésimo Octavo del Estatuto Social de la Institución, cúmpleme comunicarle que he procedido a designarla Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pacífico S.A., por un período de 2 años contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento, por lo que ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco.*

*En el ejercicio de sus funciones usted podrá intervenir en todos los actos y contratos relacionados al giro ordinario del negocio, circunscribiendo sus actuaciones, en todo momento a las que de manera expresa establezcan las normas y políticas Institucionales pudiendo suscribir, entre otros y no limitado a ello, Cheques, cheques certificados, cheques de gerencia, así como endosar y cancelar pagarés, letras de cambio y en general documentos representativos de obligaciones, una vez verificado su cumplimiento; contratos relacionados a la operativa del negocio, tales como y sin que su enumeración sea taxativa o excluyente: contratos de cuenta corriente, cuentas de ahorros, uso de casilleros de correspondencia, de transporte de valores, servicios con o sin banca remota, como: audiomático, bancomático, intermático, movilmático, de servicios de cobro, recaudación y pago OCP, corresponsal no bancario, canales electrónicos, cobro de pensiones, y todos aquellos que bajo cualquier denominación correspondan a la operativa y giro normal del negocio bancario; suscribir contratos y/o formularios o solicitudes para emisión de Cartas de Garantía Bancarias, Cartas de Crédito, contratos de factoring, contratos de negociación en el mercado de futuros, Contratos de aceptaciones bancarias, contratos de Mutuo, Contratos de refinanciación, restructuración y Novación de obligaciones, Contratos con la Corporación Financiera Nacional para la implementación eficaz de líneas de Crédito de Redescuento, Contratos de constitución de garantías reales a favor del Banco, como Contratos de Prenda, Hipotecas, Fideicomisos, así como sus respectivas cancelaciones, Contratos de Daciones en Pago; Ceder y/o endosar y/o transferir a favor de terceros, certificados de pasivos, depósitos a plazo y/o avales, cesiones de cartera o activos en general, cuya venta o negociación haya*



sido debidamente aprobada por los niveles correspondientes, y en términos generales suscribir los documentos correspondientes a efectos de perfeccionar las transferencias, endosos y cesiones de los títulos valores antes señalados; otorgar Procuraciones Judiciales para el patrocinio y defensa del Banco en juicios o acciones constitucionales, realizar ante cualquier entidad del Sistema Financiero Nacional, gestiones de efectivización, cancelación y cobro de Garantías Bancarias y /o cualquier otro instrumento financiero, que conlleve o comprenda el cobro o realización de tales instrumentos, en beneficio y a favor del Banco; suscribir todo tipo de actos, contratos y documentos, que correspondan al giro ordinario de la actividad bancaria y financiera, y que de manera especial se circunscriba a las operaciones y atribuciones establecidas a las Instituciones del Sistema Financiero por el Código Orgánico Monetario y Financiero y en general de servicios provistos por el Banco a los clientes de la Sucursal Manta, contestar oficios de la Superintendencia de Bancos y a otras entidades de control, debiendo en todo tiempo acatar y circunscribir su actuación a lo que establecen las Políticas y los Manuales de Procedimiento del Banco, así como a los niveles de autorización por montos, que constan en los Manuales de crédito y de adquisiciones del Banco, en el Estatuto y en la Ley y Resoluciones aplicables al Sistema Financiero.

El Banco del Pacifico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de enero de mil novecientos setenta y dos. Aumentó su capital suscrito y pagado a la suma de USD.582'479.736, tal como consta de la Protocolización autorizada por la Notaría Quinta del cantón Guayaquil el veinticuatro de Junio de dos mil veintiuno e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el dos de Julio de dos mil veintiuno. Aumentó su capital autorizado a la suma de USD.601'000.000, mediante escritura pública otorgada el quince de Mayo de dos mil catorce ante la Notaría Décima Octava del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el catorce de Julio de dos mil catorce. El Estatuto Social actual del Banco del Pacífico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaría Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, el dieciséis de Febrero de dos mil diecisiete, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el cinco de Abril de dos mil diecisiete.

Atentamente,



**ECON. ROBERTO GONZÁLEZ MÜLLER**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**



Banco del Pacifico

Tercera hoja del nombramiento otorgado a la Dra. Jennifer Baldwin el 12 de noviembre de 2021 como Gerente de la Sucursal Manta

**Razón:** Acepto el nombramiento de Gerente de la Sucursal Manta, en los términos que ha sido estipulado, en consecuencia, de lo cual suscribo el mismo en la ciudad de Guayaquil, el doce de noviembre de dos mil veintiuno.

**JENNIFER BALDWIN MOLINA**  
**NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE**  
**CEDULA DE IDENTIDAD: 1307451953**  
**DIRECCION: CALLE 13 AVENIDA 2**



TRÁMITE NÚMERO: 6174

\*2961187LUATEBP\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAIMIENTO.....

NÚMERO DE REPERTORIO:	5083
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	20/12/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1455
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAIMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PACÍFICO S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BALDWIN JENNIFER
IDENTIFICACIÓN	1307451953
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	2 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIERRE DE AGENCIA: CIA. INSC. 345, REP. 883, F. 23/03/2021; TRASLADO DE AGENCIA INSC. 1067, REP. 3506, F. 21/09/2021; REV. RB. INSC. E.B.

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 20 DÍA(S) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021



Firmado digitalmente por:  
HORACIO  
ORDONEZ  
FERNANDEZ



HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

**Razón Social**  
BANCO DEL PACIFICO S.A.**Número RUC**  
0990005737001**Representante legal**  
• GONZALEZ MULLER ROBERTO**Estado**  
ACTIVO**Régimen**  
REGIMEN GENERAL**Inicio de actividades**  
19/01/1972**Reinicio de actividades**  
No registra**Cese de actividades**  
No registra**Fecha de constitución**  
19/01/1972**Jurisdicción**  
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL**Obligado a llevar contabilidad**  
SI**Tipo**  
SOCIEDADES**Agente de retención**  
SI**Domicilio tributario****Ubicación geográfica****Provincia:** GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** CARBO (CONCEPCION)**Dirección****Calle:** FRANCISCO DE PAULA ICAZA **Número:** 200 **Intersección:** CALLE PICHINCHA  
**Referencia:** DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**Actividades económicas**

- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.
- K64190102 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

**Establecimientos****Abiertos**  
126**Cerrados**  
37**Obligaciones tributarias**

- 2011 - DECLARACION DE IVA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

**Razón Social**  
BANCO DEL PACIFICO S.A.

**Número RUC**  
0990005737001

- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON
- ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4590 - IMPUESTO A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

## Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2021001951418  
Fecha y hora de emisión: 11 de agosto de 2021 10:28  
Dirección IP: 181.199.40.63

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.



# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
94905	2022/05/09 12:36	09/05/2022 12:36:00p. m.	782922	2022/05/09
A FAVOR DE	ANDRADE VELEZ PAUL DANILLO C.I.: 1301596829			

MANTA  
**CERTIFICADO de Solvencia**  
 CERTIFICADO N° 6362

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2)
DOCUMENTO VALIDO HASTA 2022/06/08		
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2
MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CUERPO		FORMA DE PAGO: EFECTIVO TITULO ORIGINAL
		<b>USD 3.00</b>

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI      Contribuyente Especial: NO      Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/073894  
 DE ALCABALAS**

Fecha: 05/19/2022      Por: 960.00  
 Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022      Vence: 19/05/2022

Tipo de Transacción:  
 COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Identificación: 1301596829

Teléfono: 052610816

Correo: CFD@HOTMAIL.COM

Adquiriente-Comprador: BAQUE GUEVARA RONALD ANTONIO

Identificación: 1302588718

Teléfono: NA

Correo:

Detalle: SE APLICA EL DESCUENTO POR SER DE LA 3ERA EDAD

VE-444543



**PREDIO:**      Fecha adquisición: 14/11/2019

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-19-29-14-000

72952.71

152.19

URB.LUXORLOTE14

120.000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	1.200.00	600.00	0.00	600.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	360.00	0.00	0.00	360.00
Total=>		1,560.00	600.00	0.00	960.00

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			600.00
Total=>				600.00

N° 052022-064019

Manta, lunes 09 mayo 2022

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ANDRADE VELEZ PAUL DANILO** con cédula de ciudadanía No. **1301596829**.

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

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

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

**Fecha de expiración: jueves 09 junio 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



164678OLCUMH6

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



N° 052022-065198

Manta, viernes 20 mayo 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**COMPRA VENTA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-19-29-14-000 perteneciente a ANDRADE VELEZ PAUL DANILO con C.C. 1301596829 Y HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA con C.C. 1705851226 ubicada en URB. LUXOR LOTE 14 BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$72,952.71 SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES 71/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$120,000.00 CIENTO VEINTE MIL DÓLARES 00/100. NO CAUSA UTILIDAD PORQUE EL VENDEDOR ES DE LA 3ERA EDAD



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: domingo 19 junio 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



165857QFY1271

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052022-064492

N° ELECTRÓNICO : 218932

Fecha: 2022-05-13

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-19-29-14-000

Ubicado en: URB. LUXOR LOTE 14

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 152.19 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1301596829	ANDRADE VELEZ-PAUL DANILO
1705851226	HERRERA MIRANDA-MARIA EUGENIA

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 16,132.14

CONSTRUCCIÓN: 56,820.57

AVALÚO TOTAL: 72,952.71

SON: SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES 71/100

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

“Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023”.



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales



Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



165151ETPB16J

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



Fecha de generación de documento: 2022-05-16 13:19:18

Ficha Registral-Bien Inmueble

75028

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22014219  
Certifico hasta el día 2022-05-06:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Fecha de Apertura: martes, 05 enero 2021  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: URBANIZACION LUXOR

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** LOTE NUMERO 14 DE LA URBANIZACION LUXOR, ubicado en la calle pública del Barrio Jesus de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE 8.90 lindera con calle interna, LATERAL IZQUIERDO 17,10 lindera con lote 15, LATERAL DERECHO. 17,10 lindera con lote 13, ATRAS: 8.90 calle pública. Area total 152.19M2.

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	COMPRAVENTA	2930 lunes, 10 septiembre 2018	77557	77583
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	99 lunes, 26 agosto 2019	1	1
PLANOS	PROTOCOLIZACION PLANOS	33 lunes, 30 septiembre 2019	1	1
PLANOS	AMPLIACION	34 lunes, 30 septiembre 2019	1	

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA  
[ 1 / 4 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 10 septiembre 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 agosto 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte del Lote de terreno ubicado en el Barrio Jesús Nazareth de la Parroquia y Cantón Manta. Con una Superficie total de: 5296,91m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ LUCAS EMIGDIO OSWALDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GAMBOA REYES MARIA RITA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS  
[ 2 / 4 ] RESOLUCION

Inscrito el: lunes, 26 agosto 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO

Número de Inscripción : 99

Número de Repertorio: 5156

Folio Inicial: 1

Folio Final : 1



DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 agosto 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN. Oficio No. MTA-2019-SCG&GD-558. Resolución No. MTA-2019-ALC-058. Resuelve Aprobar el Proyecto de la Urbanización Luxor de propiedad de los señores Paúl Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 4 ] PROTOCOLIZACION PLANOS

Inscrito el: lunes, 30 septiembre 2019

Número de Inscripción : 33

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5895

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Planos de la Urbanización Luxor de propiedad de Arq. Paúl Danilo Andrade Vélez y Sra. Maria Eugenia Herrera Miranda. Documentos emitidos por el GAD de Manta Se adjunta No.de Ficha 68064, lote de terreno ubicado en el Barrio Jesus de Nazareth de la parroquia y Cantón Manta. Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC-058, de Aprobación de la Urbanización "LUXOR" OF. MTA.2019-SCG&gd-558 Manta, Agosto 19 del 2019

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 4 ] AMPLIACION

Inscrito el: lunes, 30 septiembre 2019

Número de Inscripción : 34

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5896

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Alcance a la Protocolización de Planos de la Urbanización LUXOR, perteneciente al Arq. Paul Danilo Andrade Vélez Acta Entrega y Recepción 11 de Septiembre del 2019 mediante Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC .La Urbanización Luxor, ubicado en la calle pública del Barrio Jesus de Nazareth Area Verde y/o Comunal No 1: 822,21 M2 Lotes en garantía lote No. 7 :152,19M2 , Lote 8: 152,19M2, Lote 9. 152,19M2, Lote No. 10:152,19M2, y Lote No. 11:152,19M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
PLANOS	2
Total Inscripciones >>	4

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

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

Emitido el 2022-05-06

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22014219 certifico hasta el día 2022-05-06, la Ficha Registral Número: 75028.



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 3/3

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 3 0 1 8 K D V D V J 6



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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 461274

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-19-29-14-000	152.19	\$ 8218.26

2022-05-09 13:27:03			
Dirección	Año	Control	Nº Título
URB. LUXOR LOTE 14	2022	558479	461274

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	1301596829
HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	1705851226

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.55	-0.28	0.27
MEJORAS 2013	3.96	-1.98	1.98
MEJORAS 2014	4.19	-2.10	2.09
MEJORAS 2016	0.12	-0.06	0.06
MEJORAS 2017	3.48	-1.74	1.74
MEJORAS 2018	6.34	-3.17	3.17
MEJORAS 2019	0.74	-0.37	0.37
MEJORAS 2020	5.23	-2.62	2.61
MEJORAS 2021	1.02	-0.51	0.51
SOLAR NO EDIFICADO	16.44	0.00	16.44
TASA DE SEGURIDAD	0.82	0.00	0.82
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 30.06</b>
<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 30.06</b>
<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>

Fecha de pago: 2022-01-13 19:34:01 - PARRALES ANCHUNDIA VERÓNICA  
 VIVIANA El lote se encuentra registrado como 3ra edad  
 Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2168762615712

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
INFORME DE REGULACIÓN URBANA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 11-05-2022

N° CONTROL: RU-05202206569

PROPIETARIOS: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO Y OTROS.  
UBICACIÓN: URB. LUXOR LOTE 14  
C. CATASTRAL: 1192914000  
PARROQUIA: MANTA

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:  
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

\* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CÓDIGO B203  
OCUPACIÓN DE SUELO PAREADA -B  
LOTE MIN: 200.00  
FRENTE MIN: 10.00  
N. PISOS: 3  
ALTURA MÁXIMA 12.00  
COS: 50  
CUS: 150  
FRENTE: 3.00  
LATERAL 1: 3.00  
LATERAL 2: 0.00  
POSTERIOR: 3.00  
ENTRE BLOQUES: 6

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)

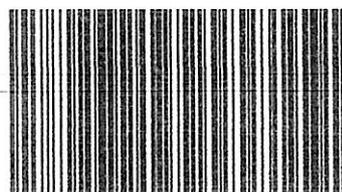
FRENTE: 8.9m -Lindera con calle interna,  
ATRÁS: 8.9m -Calle pública.  
C.IZQUIERDO: 17.1m -Lindera con lote 15  
C.DERECHO: 17.1m -Lindera con lote 13.  
ÁREA TOTAL: 152.19 m2

USO DE SUELO: URBANO -  
CONSOLIDADO

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

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

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1135130NY0QDVBS

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Se procede a comunicar la siguiente observación, el predio que solicitó el trámite de regulación urbana no figura con los metros cuadrados (m2) del lote mínimo en base a lo establecido en el PUGS establecido en el año 2021. El predio tiene una codificación B203 con lote mínimo de 200 m2 sin embargo el lote en cuestión posee 152.19 m2, Por ende el usuario puede pedir una rectificación mediante una inspección del predio para la reforma de la ocupación de suelo, con la Dirección de Planeamiento terri

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT. a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo



**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**

2020	13	08	003	P00161
------	----	----	-----	--------

**DECLARACIÓN JURAMENTADA**

**QUE OTORGA**

**PAUL DANILO ANDRADE VELEZ**

**Y**

**MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA**

**A FAVOR DE ELLOS MISMOS**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**(DI 2 COPIAS)**

**M.M.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy lunes veintisiete (27) de enero del dos mil veinte (2020), ante mí **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen: con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente declaración; el señor **PAUL DANILO ANDRADE VELEZ**, ecuatoriano, con cédula de identidad número 130159682-9; y, la señora **MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, ecuatoriana, con cédula de identidad número 170585122-6; casados entre sí, domiciliados en la ciudad de Manta; casados entre sí, por sus propios y personales derechos en calidad de **DECLARANTE**. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas



copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertido a los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta declaración, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta declaración sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, manifiesta bajo juramento que rinde ante mí previa advertencia de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad: **DECLARAMOS BAJO JURAMENTO: "NO EXISTE ADMINISTRADOR LEGALMENTE NOMBRADO DENTRO DEL PROYECTO INMOBILIARIO URBANIZACIÓN "LUXOR", UBICADO EN EL BARRIO JESUS DE NAZARETH PARROQUIA MANTA, DE LA CIUDAD DE MANTA; POR LO TANTO NO EXISTE ADMINISTRACIÓN, NI RECAUDACION DE EXPENSAS; EN EFECTO DECLARAMOS QUE NO ADEUDAMOS VALOR ALGUNO POR CONCEPTO DE ALICUOTAS O EXPENSAS, EXIMIENDO AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD; Y, NOTARIO PUBLICO DE TODA RESPONSABILIDAD.- HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN.-** Los declarantes fundamentan esta declaración en las leyes establecidas para el efecto.- **HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN.-** La Cuantía de la presente escritura por su naturaleza es **INDETERMINADA**. Para la celebración y otorgamiento de la presente declaración juramentada se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que le fue por mí al compareciente, aquel se ratifica en la aceptación de su contenido firma conmigo



en  
de

f)  
C.  
(  
f)  
C.

en unidad de acto. se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente  
declaración juramentada. de todo lo cual **DOY FE.-**

g) PAUL DANILO ANDRADE VELEZ  
C.C. 130159682-9

h) MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA  
C.C. 170585122-6



**AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**  
**NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA  
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA



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

**INSCRIPCIÓN DE MATRIMONIO**

Tomo 1 Pág. 205 Acta 207

En Quito Provincia de Quito  
 hoy día 07 de Mayo de 2022 a las 10:00 horas de mil novecientos veinte y dos años.  
 El que suscribe, Jefe de Registro Civil, extiende la presente acta del matrimonio de: **NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA**  
 nacido en Quito, el 2 de enero de 1984, de nacionalidad Ecuatoriana, de profesión Estadístico, de estado con Cédula N° 12.345.678, domiciliado en Quito, anterior Desconocido, hijo de Desconocido y de Alba Linares.  
**NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: JAIRALA HAZZE MADRIGAL**  
 nacida en Quito, el 23 de agosto de 1984, de nacionalidad Ecuatoriana, de profesión Estadística, de estado con Cédula N° 12.345.678, domiciliada en Quito, anterior Desconocido, hijo de Desconocido y de Concepción Haza.  
 LUGAR DEL MATRIMONIO: Quito FECHA: 07 de Mayo 2022

En este matrimonio legitimación a sus hijos comun... llamados...

OBSERVACIONES:  
El Contrayente presenta la documentación de ley...

FIRMAS:  
 [Firma de Ronald Antonio Baque Guevara]  
 [Firma de Jairala Hazze Madrighal]

Disuelto por sentencia de Divorcio de Juez  
 con fecha de de de 19...  
 se archiva de de de 19...  
 f.) Jefe de Oficina

La separación conyugal, judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fue declarada mediante sentencia del Juez de de de 19...  
 con fecha de de de 19...  
 cuya copia se archiva de de de 19...  
 f.) Jefe de Oficina

Se declaró la nulidad de este matrimonio mediante sentencia del Juez de de de 19...  
 con fecha de de de 19...  
 cuya copia se archiva de de de 19...  
 de de de de 19...

JEFATURA CANTONAL DE REGISTRO CIVIL DE MANA, 9 de Febrero del 2001. - RAZON: Disuelta la Sociedad Conyugal entre el Sr. RONALD ANTONIO BAQUE GUEVARA y la Sra. JAQUELINE AMALIA JAIRALA HAZZE Madrigal, Escritura Publica extendida por la Notaria, Primera del Cantón Manabí, con fecha 31 de Enero del 2001. - x x x x x x x x x x  
 Luis [Firma] Jefe de Oficina del Registro Civil de Manabí



Información certificada a la fecha: 24 DE MAYO DE 2022  
 Emisor: PAZMIÑO CEVALLOS NADIA PAMELA



*F. Alvear*  
 Ing. Fernando Alvear C.

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



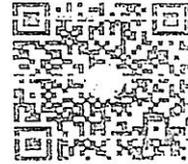
# COMPROBANTE DE PAGO

02/09/2019 10:58:17

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C.R.I.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TÍTULO N°
ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	1301596829	NA	481880	4431491
<b>OBSERVACIÓN</b>		<b>TÍTULOS VARIOS</b>		
FORMULARIO DE APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS PARA EDIFICACIONES, PARA APROBACIÓN DE LUXOR-ÁREA TOTAL PREDIO 5296.91, AVALUO TOTAL 150 M2, TOTAL AVALUO 794535 D. LA CANTIDAD DE \$1589.08. 02/09/2019 10:58:16 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>	
		APROBACION DE PLANOS	1589.08	
		<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>1589.08</b>	
		<b>VALOR PAGADO</b>	<b>1589.08</b>	
		<b>SALDO</b>	<b>0.00</b>	



Este documento está firmado electrónicamente.
Código de Verificación (CSV):
T1566182144
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web <a href="http://www.manta.gob.ec">www.manta.gob.ec</a> opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_



OFICIO MTA-2019-SCG&GD-558  
Manta, 19 de Agosto de 2019

Señores  
Paúl Danilo Andrade Vélez  
María Eugenia Herrera Miranda  
Ciudad

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, anexo un ejemplar de la Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC-058 de Aprobación de la Urbanización "LUXOR" de propiedad de los señores Paul Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda, ubicado en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth -Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, emitida por Ab. Agustín Intriago Quijano, Alcalde de Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Ab. Dalton Pazmiño Castro  
SECRETARIO DE CONCEJO GENERAL Y  
GESTIÓN DOCUMENTAL



RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2019-ALC-058

AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que,** el Art. 241.- de la Constitución de la República del Ecuador expresa: *"... La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados. ..."*
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art. 321. de la Constitución de la República del Ecuador expresa: *"... El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada,*



comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. ..."

Que, el Art 426 - de la Constitución de la República del Ecuador establece que "Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad; ..."

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley. a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...";

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Lo corresponde al Alcalde o Alcaldesa: b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...";

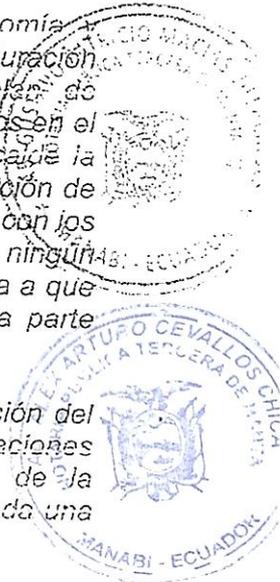
Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala "... El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal

o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: ...” a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana. ...”

Que, el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "... Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial..."

Que, el Art. 303 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, señala "... De la Sección 3era. de la aprobación de urbanizaciones expresa, "... El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización, contempla cuatro instancias que emitirán sus informes, cada una de ellas, en el término máximo de quince días. ...”

Que, el Art. 306 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo expresa, "... REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación: a. Solicitud dirigida al Alcalde, por el o los propietarios o por su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del proyecto; b. Certificado de aprobación del anteproyecto; c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; d. Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad actualizado; e. Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada); f. Aprobación del Estudio de los Sistemas de la Red de agua potable y alcantarillado emitido por EPAM, de las instalaciones eléctricas emitido por CNEL, de la red de telefonía emitido por CNT, así como en la de cálculo estructural el cual constará en el lugar correspondiente a planificación la firma del profesional responsable de este diseño en particular; g. Copia del pago de los valores de los Medidores de



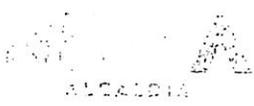
*[Handwritten signature]*

Consumo de Agua Potable (EP- Aguas de Manta), para cada uno de los lotes definidos en el proyecto; h. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental del GADMC-Manta. i. Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Manta; j. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo; k. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras; l. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas; m. Reglamento interno notariado; n. Seis copias del proyecto de urbanización, a una escala legible, sobre el plano topográfico actualizado con respaldo magnético... i. Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes; ii. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo y propuesta de niveles de acuerdo a la topografía del lugar; iii. División en lotes, producto del diseño urbanístico con sus respectivos cuadros de áreas; iv. Plano manzanero; v. Plano de implantación general; vi. Plano de Lotización indicando la forma de ocupación (COS) y uso de suelo (CUS) de las edificaciones; vii. Plano de Vías y niveles; viii. Fachadas y cortes generales; ix. Detalles y diseño de Viviencia tipo si la tuviera; x. En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal y de las áreas de centralidad y recreativas, que incluyen cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta; xi. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; Número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales; En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de los representantes legales, y cumpliendo con todas las normas descritas en esta Ordenanza. ...”

Que, el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo expresa APROBACION. - Una vez entregada toda la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GADMC-Manta, mediante Acto Administrativo, tal como se indica en la CCOTAD, aprobará mediante Resolución cualquiera de los tres tipos de Fraccionamiento que se realicen dentro de los límites del Cantón Manta, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano...”

Que, el Art. 308 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo expresa ENTREGA DE LAS COPIAS DE LOS PLANOS. - Luego de la aprobación del Fraccionamiento, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado; y entregará las seis copias restantes a las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano, Gestión Jurídica, Avalúos y Catastros; al Registrador de la Propiedad del Cantón; y, al propietario.

Que, el Art. 309- De la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo expresa; PROTOCOGLIZACION. "... La Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del GADMC-Manta, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse...”



FIRMES CON  
EL CARTEÑO

El urbanizador se obliga a entregar en la Secretaría General del GADMC-Manta, cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, que a su vez serán distribuidas para los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Manta; Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; y, Secretaría General Municipal.

Que, el Art. 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo expresa: **GARANTIA PARA URBANIZACIONES.** - En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Manta, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura. Las garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes. En el primer caso la garantía será por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de infraestructura de la urbanización de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas, cabe indicar que el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías. En el segundo caso pueden dejar en garantía un área de terreno que sea equivalente al 25% de área neta vendible a favor del GADMC-Manta".

Y Que, mediante memorando MAT-DPO-2019-378-M de fecha 10 de junio de 2019, suscrito por el Arq. Galo Álvarez González Director (E) de Planificación Ordenamiento Territorial, informa lo siguiente: "... En función a lo que establece el Artículo 306.- Requisitos para el Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, el promotor- propietario de la urbanización **Luxor**, ha presentado los requisitos (...) .. Analizada toda la documentación antes descrita se ha determinado lo siguiente: 1.- Los cónyuges **Paul Danilo Andrade Vélez** y **María Eugenia Herrera Miranda**, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaría Sexta de Manta el 30 de agosto de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 10 de septiembre de 2018, son propietarios de un área de terreno de 5.296,91m<sup>2</sup>, posee la clave catastral: 1-19-08-82-000, se ubica en la calle Pública del barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la parroquia Manta de nuestro cantón. De acuerdo a la Información Registral - Ficha Registral 68064 emitida el 18 de septiembre de 2018 por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio antes descrito se encuentra libre de gravamen. 2.- El área útil a urbanizar es 5.296,91m<sup>2</sup> que corresponde al 100%; de esta área para lotes (área vendible) se destinan 3.195,99m<sup>2</sup> equivalente al 60,04%, para áreas verdes y/o comunales se utilizan 822,21m<sup>2</sup> que corresponde el 15,52% y los restantes 1.278,71m<sup>2</sup> (24,14%) se lo utilizan en vías y aceras. Estos porcentajes de uso de suelo antes descritos están acordes a lo especificado en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, vigente y al COOTAD. Dentro de los 3.195,99m<sup>2</sup> destinados para lotes (área vendible) se ha planificado 2 manzanas para distribuirse en 21 lotes con un área única de 152,19m<sup>2</sup>. 3.-La conectividad de la urbanización **LUXOR** con la trama vial de la ciudad se la realiza a través de una vía Pública, la misma que cuenta con toda la infraestructura básica. La trama vial de la urbanización comprende una vía Principal de 10,90m de ancho (incluye aceras de 1.20m. de ancho) de doble



63/

sentido. 4.- De acuerdo al cronograma valorado presentado y que posee la firma de responsabilidad técnica del Arq. Paul Andrade Vélez, el presupuesto total de todas las obras de urbanismo e infraestructura alcanza los USD \$ 177.414,48 y su plazo de ejecución es de 6 meses a partir de la suscripción de la Resolución administrativa. 5.-La calle planificada tiene las especificaciones técnicas siguientes: mejoramiento e: 0,30m, base granular e: 0,20m, carpeta asfáltica e: 2", las aceras serán de hormigón simple espesor de 0,07m. Con respecto a las garantías de cumplimiento de ejecución de las obras de infraestructura la compañía promotora-propietaria ha manifestado acogerse a lo que establece el artículo 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, vigente, de entregar a esta Municipalidad 5 lotes de los planificados por un área total de 760,954m2. Con los antecedentes expuestos. Y en base a lo que estipula los artículos 307, 308 y 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo. Se considera factible la petición requerida por el Sr. Arq. Paul Danilo Andrade Vélez - promotor - propietario, para la aprobación definitiva de la Urbanización LUXOR. Una vez otorgada la resolución administrativa de Aprobación de la Urbanización LUXOR, emitiremos internamente a la Dirección de Gestión Jurídica, la descripción de las medidas, linderos y área de los lotes destinados para área verdes y de los 5 lotes destinados para garantía.

**Que,** mediante Oficio No.: O-DACR-JMC-2019-0184 de fecha junio 18 del 2018, suscrito por el Arq. Jose Maldonado Cavallos Director de Avalúos, Catastro Y Registros, quien informa lo siguiente: "...Revisada la información existente en los archivos y Sistema Mante Gis se constató que la propiedad a la que se hace alusión consta catastrada con el código N°1190882000 a nombre de Herrera Miranda María Eugenia y Andrade Vélez Paul, la misma que se encuentra ubicada en Barrio Jesús de Nazareth, según consta en la ficha Registral N°68064 emitida por el Registro de la Propiedad con las siguientes medidas y linderos..." Frente: 117.82 m y lindera con calle publica (14.00 metros) Atrás: 118.08 m Lindera con la Urbanización Mar Azul Costado Derecho: 44.91 m Lindera con Simón Pisco Costado Izquierdo: 44.91 m Lindera con área sobrante del vendedor Área Según Escritura: 5296.91 m2 Código Catastral N°1190882000, el mismo que no presenta deuda por Impuestos Prediales.

**Que,** mediante oficios No.: O-DOPM-EML-2019-0311 de fecha Julio 02 de 2019 y Oficio No.: I-OO. PP-BFSP-2019-028 Julio 2 de 2019, suscrito por el Ing. Emilio Macías Loor Director de Obras Públicas, informa lo siguiente: "...De conformidad con el artículo 306 de Ordenanza de Normas de Urbanismo y Arquitectura del Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Manta, el cual determina los "REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION", en el literal i. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas, en base a los planos y detalles de vía estipulado en el literal n. Título VII, he procedido a revisar el cronograma valorado de trabajo presentado por el promotor Arq. Paul Andrade Vélez, de igual manera el proyecto se encuentra respaldado la aprobación de las obras de infraestructura de las empresas CNFI FP mediante oficio No. CNEL-MAN-DIST-2018-2752-M de fecha 4 de diciembre del 2018, EPAM mediante oficio # EPAM GG JVEM 2018-1062-OF. De fecha 10 de octubre de 2018, el promotor cuenta además con la aprobación del PMA

aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental del GADM de Manta mediante oficio # O-DGA-MJSIV-2018-0443 de fecha 16 de noviembre del 2018, planos del sistema contra incendios por parte del Cuerpo de Bombero con fecha 19 de diciembre del 2018, el informe de aprobación del anteproyecto por parte de la Dirección de Planificación mediante oficio # 4 94-DPOT-JZO de fecha 26 de septiembre del 2018, informe de riesgo por parte de la Dirección de Gestión de Riesgo del GADM de Manta de fecha 24 de octubre del 2018. En razón de lo antes expuesto y dejando indicado que las aprobaciones antes mencionadas son responsabilidad de cada institución y de las diferentes Direcciones del GAD de acuerdo a sus competencias, me permito indicar que el Cronograma presentado cumple con lo requerido y las obras de pavimentación se encuentran de acuerdo a los diseños utilizados por el GAD para el tipo de tráfico que van a soportar las calles dentro del proyecto, por lo tanto salvo su mejor criterio sugiero se APRUEBE el cronograma presentado de conformidad a nuestra competencia...."

Que, Mediante informe N.º MTA-PS-2019-0107-I, de fecha, 10 de Julio de 2019, suscrito por el Ab. David Arturo Villarroel Vera, en calidad de Procurador Síndico en su parte pertinente expresa: " Acogiendo lo informes técnico de las Direcciones de las Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastro y Obra Pública, de que es factible la aprobación definitiva de la Urbanización LUXOR, los cónyuges Paul Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaría Sexta de Manta el 30 de agosto de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, bajo el número 2930 de fecha 10 de septiembre de 2018, son propietarios de un área de terreno de 5.296,91m<sup>2</sup>, posee la clave catastral# 1-19-08-82-000, se ubica en la calle Publica del barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la parroquia Manta de nuestro cantón. De acuerdo a la Información Registral-Ficha Registral 68064 emitida el 18 de septiembre de 2018 por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio antes descrito se encuentra libre de gravámen.

En virtud de lo expuesto y de las atribuciones conferidas en el Art 306 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador.

#### RESUELVE:

Art. 1.- Aprobar el proyecto de la Urbanización LUXOR, de propiedad de los señores Paul Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda, esto es al amparo de las normas expuesta en la presente resolución y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; Obra Pública; Avalúo y Catastro; y Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

Art. 2.- Aprobado el proyecto de Urbanización LUXOR se procederá a la suscripción del Acta Entrega Recepción de los lotes en garantía, áreas verdes y áreas comunales, la misma que deberá ser remitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.



Art 3.- Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial; y Avalúo, Catastros y Registro den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informe que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Art 4.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada y al Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintitrés días del mes de julio del dos mil diecinueve.



AGUSTÍN INTRIAGO QUIJANO  
ALCALDE DE MANTA

# URBANIZACIÓN "LUXOR"

## REGLAMENTO INTERNO

### CONSIDERANDO

Que, la Urbanización "LUXOR", está localizada dentro de los límites de la Zona Urbana de la Ciudad de Manta, por lo cual, las construcciones que se realicen deben estar normadas de acuerdo a la Ordenanza del **Reglamento Urbano de Manta (RUM)**.

Que, es necesario contar con un **REGLAMENTO INTERNO** que norme físicamente un desarrollo ordenado y convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento al interior de la urbanización "LUXOR"

### ACUERDA

Establecer el presente Reglamento Interno para la Urbanización "LUXOR", misma que se encuentra en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, cuyo promotor es el Arq. PAUL ANDRADE VÉLEZ.

### CAPITULO PRIMERO DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

**Artículo 1.-** El presente Reglamento se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Manta; a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; a otras ordenanzas vigentes; y, a los planos y normas técnicas del proyecto de urbanización "LUXOR".

**Artículo 2.-** Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los lotes en que se divide la urbanización, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, etc.

**Artículo 3.-** Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda



persona que adquiriera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la urbanización.

**Artículo 4.-** La Urbanización "LUXOR", debidamente aprobada por las instituciones que determina la ley, se localiza al noroeste de la ciudad de Manta, en un predio con los siguientes linderos:

**NORTE:** Propiedad Sr Simón Pisco  
**SUR :** Propiedad privada  
**ESTE :** Urbanización mar Azul  
**OESTE:** Vía publica

**Artículo 5.-** El Uso de Suelo principal se establece como Residencial de Baja Densidad.

**Artículo 6.-** La Urbanización y el fraccionamiento se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; EPAM; CNEL; CNT; y, mediante Resolución de la Función Ejecutiva del GAD Municipal de Manta.

En consecuencia, los lotes de la Urbanización "LUXOR", son unifamiliares, tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos; no podrán ser subdivididas, vendidas o gravados por partes, ni aún, a títulos de participaciones sucesorias.

**Artículo 6.-** Las autorizaciones concedidas por el GAD Manta y otras instituciones, determinadas en el artículo anterior, está condicionada a la obligación del Promotor - Urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización y equipamiento, de conformidad con los planos aprobados, memorias técnicas y con las normas de este Reglamento.

Los costos totales de las obras de urbanización serán de cuenta del Urbanizador, sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna para con la ejecución de las obras de urbanización.

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR - URBANIZADOR

**Artículo 7-** Los trabajos que se obliga a realizar el Promotor - Urbanizador para habilitar las viviendas a transferir a los particulares son los siguientes:

- a) Levantar edificaciones para pórtico de acceso, área de recreación, espacios verdes.
- b) Calles vehiculares, aceras, bordillos, de conformidad con lo programado.
- c) Cerramiento perimetral de la urbanización.

- d) Muros de contención, de conformidad con lo programado.
- e) Instalación de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, pluvial, inclusive las acometidas y descargas domiciliarias.
- f) Instalación de la red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones para servicios domiciliarios y alumbrado de calles.

En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por sectores o total.

**Artículo 8.- PLAZO DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANISMO.** - El plazo para la construcción y entrega de las obras de Urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo al Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

Si por causas debidamente justificadas, el Urbanizador no cumpliera con el plazo previsto, podría solicitar al GAD Municipal de Manta, que le amplíen el plazo.

**Artículo 9.- SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANISMO.** - El urbanizador permitirá el acceso a la fiscalización Municipal y de otras instituciones relacionadas con las infraestructuras, para que efectúe las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de las mismas, con sujeción a éste Reglamento

### CAPÍTULO TERCERO DE LOS BIENES PARTICULARES

**Artículo 10.- BIENES PARTICULARES.** - Son bienes particulares y, por tanto, de dominio exclusivo, el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y la o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

**Artículo 11.- DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES.** - Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados única y exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo.

La construcción de obras para un uso de suelo diferente y no autorizado en la aprobación de la Urbanización por el GAD Manta, y a éste Reglamento, será catalogado como infracción y deberá ser denunciado inmediatamente al GAD Manta por quienes administren la Urbanización, debiendo el infractor merecer la sanción que corresponda.



**CAPÍTULO CUARTO**  
**DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE**  
**VIVIENDAS**

**Artículo 12.-** Los propietarios de los lotes deberán respetar las normas de ocupación (COS), y utilización (CUS) del suelo, que se detallan en el respectivo plano del proyecto.

**Artículo 13.- RETIROS. -**

Fachada frontal a la acera	5.00 m. (de la calle principal, caso esquinero)
Laterales mínimas	Por ser lotes menores a 10 m se adosaran a un mismo lado
Fachada posterior	3.00 m.

**a. Retiro Frontal:**

**Retiro frontal de 5.00 m.-** Es el límite establecido a los 5.00 m. del lindero frontal del lote hacia el interior, (desde acera hacia fachada casa).

**b. Retiro Lateral. - 1.80 m**

**c. Retiro posterior de 3.00 m.-** Es el límite establecido desde los 3.00 m. del lindero posterior, hacia el interior del lote. Cuando la fachada de la edificación de la planta alta posterior límite con los 3 metros de retiro, solamente se permitirá vanos para puertas y ventanas.

**Artículo 14.-** Las alturas máximas permitidas son:

En viviendas	7.00 m.
En equipamiento urbano	4.50 m. Sobre la vía adyacente.

**Artículo 15.-** Se considera como espacio libre, aquellos donde no está permitida la edificación.

**Artículo 16.-** Todas las edificaciones de servicios comunales serán de uso de la Urbanización; y, las edificaciones de las viviendas serán de uso privado.

**Artículo 17.-** En cuanto a la silueta urbana, el conjunto habitacional dispondrá en sus edificaciones un equilibrio de todos sus elementos, en la búsqueda de un armonioso entorno.

**Artículo 18.-** Todas las edificaciones y ampliaciones serán realizadas con estructuras sismo resistente y materiales perdurables de acuerdo a los siguientes elementos:



Cimentación : Hormigón armado  
Pisos: Planta baja y planta alta – hormigón armado.  
Paredes: Bloques  
Cubiertas: Hormigón Armado,  
Carpintería: Madera-hierro.  
Cerramiento: El muro perimetral del conjunto habitacional será de 2.60 metros de altura, y los muros medianeros entre lotes será de 2.50 metros.

**Artículo 19.-** Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, SS.HH. y corredores deberán tener relación directa con el exterior.

**Artículo 20.- AUMENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE UNA VIVIENDA:** Por ser esta una urbanización que se entregará con viviendas terminadas y con planos aprobados por el GAD Manta, queda prohibido realizar modificaciones que distorsionen el proyecto arquitectónico, tanto en lo individual como en el conjunto de la urbanización.

**Artículo 21.- SOLICITUD DE MEDIDORES DE SERVICIOS BÁSICOS.** - Cada copropietario debe acercarse a las oficinas de la Empresa Pública Aguas de Manta (EPAM), Empresa Eléctrica (CNEL) para solicitar los requisitos del Medidor de su vivienda, y a las oficinas de CNT para solicitar su línea telefónica.

Las descargas de aguas servidas como de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable, eléctrica y telefónica de cada edificación o solar, deben conectarse a las redes instaladas en la Urbanización.

**Artículo 22.- SUPERVISIÓN DE LA OBRA DE EDIFICACIÓN.** - La Municipalidad como las Empresas Públicas proveedoras de servicios, procederán a la supervisión de las obras de edificación ejecutada por los particulares, en base a los documentos técnicos aprobados.

## CAPÍTULO SEXTO DE LOS BIENES COMUNES

**Artículo 23.- DE LOS BIENES COMUNES.** - Se consideran bienes comunes toda la obra de equipamiento urbano, tales como parques y edificios para eventos, áreas para uso recreativo pasivo y activo, pórtico de acceso, así como la infraestructura vial, Hidrosanitario, eléctrica, telefónica, hasta las conexiones domiciliarias con los solares, y extendiendo su límite físico hasta los linderos de la urbanización destinadas a dar servicio a los usuarios.

**Artículo 24.- DEL USO Y USUFRUCTO DE LAS ÁREAS COMUNES Y SERVICIOS PÚBLICOS** - Las áreas comunes, podrán ser utilizados libre y voluntariamente por los propietarios de los lotes de la Urbanización, así como las personas que bajo su responsabilidad inviten. El acceso a los servicios públicos, se lo realizará a través de la infraestructura disponible en la urbanización y estará regulado por este reglamento y por las instituciones públicas correspondientes.

**Artículo 25.- OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.** - La constituyen:

a). **Pórtico de acceso.**- A la urbanización de 2 carriles con control de seguridad

b). **Parque No. 1.** Se ubica en el ingreso a la urbanización y cuenta con los siguientes equipamientos:

Administración

Salón de eventos

SS.HH. H/M

Piscina y SS.HH. H/M

Área verde y juegos infantiles

**Artículo 26.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** - La constituyen:

a). **Vías.** - Las vías serán asfaltadas y jerarquizadas según su función, y conservarán las características contempladas en los diseños.

b). **Aceras.** - Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas, serán jerarquizadas y conservarán las características contempladas en los diseños.

c). **Alcantarillado Sanitario.** - Tuberías; pozos de revisión; descargas domiciliarias de aguas servidas; accesorios; estaciones de bombeo, líneas de impulsión, etc.

d). **Alcantarillado Pluvial.**- La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías a los cauces naturales existentes,

e)- **Redes de Agua Potable.** - Contará con una red de distribución de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control, de desagüe y de aire; así como, la instalación de hidrantes correctamente ubicados.

f). **Redes eléctricas y telefónicas.** - Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con acometidas domiciliarias. Para la implementación de los postes se deberá conservar las alturas estipuladas en el proyecto.



**Artículo 27.- PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES.** - Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasarán a ser propiedad Municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.

**Artículo 28- PROPIEDAD DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN COMUNALES Y DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.** - Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual, previo a su registro, se requerirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan.

Las obras relacionadas a infraestructuras y servicios básicos como sistemas hidrosanitarios; eléctrico; y, telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente.

Una vez recibido los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, pudiendo delegar su administración al Organismo Administrativo o al Promotor - Urbanizador.

#### CAPÍTULO SÉPTIMO UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO

**Artículo 29. - DEL TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.** - El tránsito vehicular interno, estará regida por las leyes del Ecuador. Como la Urbanización es de tipo cerrado y no está integrada directamente a la malla urbana de la ciudad, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará regulado, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

**Artículo 30.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS VERDES COMUNALES.** - Las áreas comunales son de uso de los habitantes permanentes de la urbanización, con las limitaciones que señale la ley y el presente Reglamento, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

**Artículo 31.-** Cada familia que habite en la urbanización tendrá derecho a un número máximo de tres invitados a las áreas comunales, esta cifra, podrá reducirse en función de la naturaleza del área o por alguna fecha en especial que demande su uso intensivo.

Este uso corresponde únicamente al dueño del lote y su familia, entendiéndose por familia solamente a él, el cónyuge, los hijos bajo su dependencia y a los padres de los dueños del lote.



**Artículo 32.-** Los parques y áreas verdes comunales serán utilizados por los copropietarios y usuarios, según el uso natural que corresponda.

**Artículo 33.- DEL SALÓN DE EVENTOS.** - Las fiestas, reuniones sociales y celebraciones privadas se realizarán en las áreas o lugares comunitarios destinados para tal efecto; eventos que se realizarán en horarios establecidos, sin alterar la paz de los vecinos y sin atentar contra la seguridad de los demás ni las buenas costumbres. La lista de invitados y de quienes vayan a prestar el servicio deberá ser entregada a la administración con siete días de anticipación al evento, para efecto de seguridad y establecer los costos a pagar a la administración para solventar los gastos de servicios públicos, limpieza y seguridad. De considerarlo necesario, la administración destacará un guardia de seguridad adicional en el área o sector del evento con costo de quien realice la celebración.

**Artículo 34. - DE LA PISCINA. -**

- a) La piscina no podrá ser usada por un número mayor de aquel que su tamaño y capacidad permita.
- b) La piscina deberá ser usada dentro de los horarios y días establecidos por la administración.
- c) Se prohíbe el ingreso de comidas preparadas, utensilios de cocina, botellas de vidrio o plástica, bebidas alcohólicas, cigarrillos, vehículos, animales domésticos o mascotas al área de la piscina.
- d) Los alimentos o bebidas que se consuman a través del bar, o que sean llevados por el copropietario, se servirán en las áreas determinadas para el efecto; así, comidas, refrescos, bebidas tolerantes y de moderación se servirán en el bar ubicadas frente a la plaza.
- e) Niños menores de cinco años no podrán ingresar sin la compañía de un adulto.
- f) Prohibido el ingreso de personas en estado etílico.
- g) Se deberá usar traje de baño y ducharse antes de usar la piscina.
- h) No desperdiciar agua de duchas y servicios higiénicos, ni arrojar basura.
- i) El área de piscina no será usada como zona de baile.
- j) Se exceptúa el uso los días de mantenimiento.
- k) Las escuelas de Natación que se crearen para los habitantes de la urbanización tendrán horarios específicos previa determinación; y serán regulados por la administración a fin de garantizar el uso equitativo de los demás copropietarios y sus familias.

**Artículo 35.- MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD.** - Es de competencia de los propietarios sufragar los costos por servicios de mantenimiento de las áreas comunales y equipamiento urbano; la seguridad mediante la vigilancia diurnas y nocturnas en zonas definidas como lo son el acceso controlado en el pórtico de la Urbanización y las que decida Organismo Administrativo o por parte del Promotor - Urbanizador.



**. CAPÍTULO OCTAVO  
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDAD, Y NORMAS DE CONVIVENCIA DE  
LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 36.- DERECHOS. -**

Los Propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento, los mismos que son:

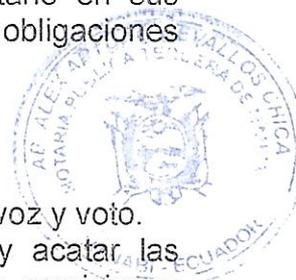
- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes establecidas y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

**Artículo 37.- OBLIGACIONES. -**

- a) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto.
- b) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.
- c) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidos a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la vivienda haya permanecido cerrada, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
- d) A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce. Estos goces



denominados expensas serán determinados en primera instancia por el Promotor - Urbanizador; y, una vez que la urbanización esté desarrollada y ocupada por lo menos el 60%, por el Organismo Administrativo

- e) A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.
- f) Los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes de la Urbanización, estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado, las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.
- g) Cuando el propietario, estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para la incorporación de cláusulas especiales en las escrituras de compraventa, como es el caso de las servidumbres y otras; así como, del Registro de propietarios que debe llevar el Organismo Administrativo o del Promotor - Urbanizador.

#### Artículo 38.- RESPONSABILIDAD. -

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada vivienda están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas.

Es obligación del propietario o usuario de las viviendas, mantener sus áreas verdes; de no hacerlo, la administración la hará con cargo al propietario con el objeto de mantener la característica y condición de la urbanización.

Independientemente de la responsabilidad Municipal de mantener el aseo de aceras y calles, cada propietario o usuario de vivienda, será responsable de mantener el aseo del área de calles y aceras frente a su propiedad; y de las calles frente a áreas comunales lo será la administración.

El propietario de un lote, será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provienen de imprudencia o negligencia de sus



dependientes, o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador. encargada de la administración y cuidado de la urbanización.

En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador encargada de la administración y de los bienes de la Urbanización, podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el quince por ciento del valor de las obras efectuadas.

Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.

#### **Artículo 39.- NORMAS DE CONVIVENCIA.**

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización, establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la urbanización.
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares para acciones inadecuadas, debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- d) No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la urbanización.
- e) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las viviendas trascienda las mismas, por lo que se deberá respetar lo que establecen las Ordenanzas Municipales y este Reglamento.
- f) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante, de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, infamante o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- g) Para la recolección de los desechos sólidos, se regirán a lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Desechos Sólidos vigentes; sobre todo, en la disposición en lugar seguro y ordenado en cada domicilio, y su correcta coordinación con los horarios de recolección que realiza el GAD Manta
- h) No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa del Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador.

- i) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la urbanización.
- j) Previa cita, y con su consentimiento, el propietario podrá a su discreción, permitir la inspección de los inmuebles de la urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente reglamento.
- k) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda.

## CAPÍTULO NOVENO DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

### Art. 40.- PROHIBICIONES. -

Está prohibido a los Copropietarios, Arrendatarios y Usuarios:

- a) Arrojar basura en calles, aceras, parques, demás áreas comunales o cualquier otro lugar de la urbanización; debiendo los habitantes de la urbanización instruir en este sentido a sus visitantes.
- b) Mantener la basura en la parte externa de las casas; en los días de recolección la basura se sacará una hora antes que pase el recolector y se depositará en los lugares acondicionados para el efecto.
- c) Mantener animales domésticos ( perros, gatos, o cualquier otra mascota ) sueltos libremente en los lugares comunitarios de la urbanización; éstos podrán pasear acompañados de sus respectivos dueños, siempre y cuando estén debidamente sujetos con collares, cadenas arneses y/o bozales si lo ameritare. Se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes de la urbanización.
- d) En cuanto a los excrementos de los animales, es responsabilidad de cada copropietario y/o arrendatario, recogerlos y limpiar el lugar; no es responsabilidad del personal de aseo y mantenimiento de la urbanización realizar este trabajo.
- e) Dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en la veredas, bordillo, parterres, vías y solares vacíos o en las áreas de circulación y comunales.
- f) Construir cercas en el frente de retiro frontal de las viviendas, se exceptúa el uso de pequeñas cercas ornamentales únicamente de sistema de enrejado hasta una altura máximo de 90 centímetros.
- g) Los retiros frontales de las viviendas, están destinados obligatoriamente a áreas verdes u ornamentales.
- h) Reparar o realizar mantenimiento de vehículos en la vía pública o áreas comunales.
- i) Parquear en la vía pública, preferentemente los vehículos se parquearán en los garajes de cada una de las viviendas.

- j) Dañar cualquier objeto, instalación o estructura de propiedad de toda la comunidad de la urbanización, todo daño que se efectuare deberá ser reparado por cuenta y costa de quien lo causare o de su representante, de ser el caso.
- k) Arrendar o conceder derechos de uso o habitación en una vivienda para fines distintos a vivienda familiar. El ocupante de una vivienda no podrá destinarlo para uso diferente que el de vivienda familiar. Deberán respetarse las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos y la seguridad de sus moradores;
- l) Realizar en la vía pública o áreas comunales cualquier acto que atente contra la moral y las buenas costumbres.
- m) Realizar cualquier tipo de ruido que afecte la privacidad y tranquilidad de los demás habitantes de la urbanización.
- n) El manejo de cualquier tipo de vehículos por parte de menores de edad, cuyo uso no sea permitido por la ley o en razón de la edad.
- o) Conducir bicicletas o vehículos de motor en áreas verdes o en áreas no destinadas para uso vehicular.
- p) Al conducir dentro de la ciudadela se deberá respetar todas las normas de tránsito y la velocidad no será superior a 30 kilómetros por hora.
- q) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general dentro de la urbanización.
- r) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.
- s) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, área verdes de la urbanización.
- t) No disparar armas de fuego dentro de la urbanización.
- u) No instalar desagües de cualquier tipo a la vía pública; la violación de esta disposición será sancionada por la Institución Pública encargada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cuenta del infractor.
- v) El aparcamiento de todo tipo de vehículos en los espacios comunales, recreativos y sobre las aceras.
- w) No se podrán modificar las alturas de los bordillos ni destruirlos por ningún motivo
- x) La preparación de hormigón en la vía y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de estas.
- y) Ingerir bebidas alcohólicas en las vías, aceras, parques, y en general en los espacios públicos de la Urbanización.
- z) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.
- aa) No se permitirán por ningún concepto el cierre de las vías y las aceras, por constituir bienes de uso público; sobre el uso de las áreas verdes y comunales estarán debidamente reguladas.
- bb) No se permitirán por ningún concepto la quema de monigotes de año viejo o de otros elementos en las vías vehiculares y aceras, este acto deteriora el asfalto de las vías, y, por ser bienes de uso público, los responsables de los daños cubrirán los costos de reposición, y serán multados por la autoridad Municipal competente.



**Artículo 41.- DE LAS SANCIONES.** - Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el quince por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la urbanización así como también al derecho al servicio de guardianía, y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble; y, en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, tiene el derecho de querrellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la reposición, reparación o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

#### . CAPÍTULO DECIMO DEL REGLAMENTO INTERNO

**Artículo 42.- REFORMAS AL REGLAMENTO.** - Cualquier reforma al presente Reglamento Interno, deberá ser aprobada inicialmente, en su orden, por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador; por el M.I. Concejo Cantonal de Manta, previo los informes de los Departamentos Pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**Artículo 43.-** Sancionado este Reglamento, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.



**Artículo 41.- DE LAS SANCIONES.** - Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el quince por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la urbanización así como también al derecho al servicio de guardianía, y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble; y, en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la reposición, reparación o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.



#### . CAPÍTULO DECIMO DEL REGLAMENTO INTERNO

**Artículo 42.- REFORMAS AL REGLAMENTO.** - Cualquier reforma al presente Reglamento Interno, deberá ser aprobada inicialmente, en su orden, por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador; por el M.I. Concejo Cantonal de Manta, previo los informes de los Departamentos Pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**Artículo 43.-** Sancionado este Reglamento, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

AB. PAUL DURDANE UÉLEZ  
1301596829