

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Incripción: 9

Número de Repertorio: 16

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

1.- Con fecha tres de Enero del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 9 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1308808672	ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER	COMPRADOR
1391813899001	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	3263401000	76920	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 03 enero 2023

Fecha generación: martes, 03 enero 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 7 9 1 5 7 H Q R 7 R 2 Q



Factura: 002-003-000053167



20221308006P04885

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20221308006P04885					
ACTO O CONTRATO:							
CANCELACIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		27 DE DICIEMBRE DEL 2022, (10:03)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20221308006P04885					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		27 DE DICIEMBRE DEL 2022, (10:03)					

OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO	REPRESENTA DO POR	RUC	1391813899001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	SIMÓN FILLAS SLEIMAN KHEIR

A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308808672	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTA DO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON

UBICACIÓN		
Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	92800.00
------------------------------	----------

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P04885
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE DICIEMBRE DEL 2022, (10:03)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (F)	
ESCRITURA N°:	20221308006P04885
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE DICIEMBRE DEL 2022, (10:03)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA
OBSERVACIÓN:	


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





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1RIO

2

3 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P04885

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000053167

5

6

7 ESCRITURA DE CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO
8 DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

9

10 OTORGADA POR:

11 BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

12 A FAVOR DE LA:

13 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO.

14 CUANTÍA: INDETERMINADA.

15

16 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

17

18 OTORGADA POR LA:

19 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO.

20 A FAVOR DEL SEÑOR:

21 MANUEL ALEXANDER ZAVALA PISCO.

22 CUANTÍA: US\$ 92.800,00.

23

24 ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA CON
25 PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.

26

27 OTORGADA POR EL SEÑOR:

28 MANUEL ALEXANDER ZAVALA PISCO.



1



A FAVOR DEL:

BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA.

CUANTÍA: INDETERMINADA.

DI 2 COPIAS

//CSL//

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes, **VEINTISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, ante mí **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del Cantón Manta; con plena capacidad, libertad y conocimiento, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de **"ACREEDOR HIPOTECARIO"** el **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA**, con RUC número **1790010937001**, debidamente representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, siete, ocho, cuatro, tres, cero, tres guion cinco (**130784303-5**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil casada, de cuarenta y ocho años, de profesión Ingeniera, domiciliada en esta Ciudad de Manta en la calle dos entre avenidas once y doce, Edificio Banco Pichincha, con número telefónico 052626844, correo electrónico lgcedeno@pichincha.com, por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial del **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA**, conforme consta con el poder que se adjunta como habilitante a la presente; por otra parte en calidad de **"VENDEDORA"** la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO**, con RUC número **1391813899001**, debidamente representada por el señor **SIMÓN ELIAS SLEIMAN KHEIR**, portador de la cédula de identidad número cero, nueve, seis, cero, seis, cinco, ocho, tres, cinco, guion nueve (**096065835-9**), nacionalidad venezolana, estado civil soltero, de cuarenta y ocho años de edad, de ocupación Las Permitas por la Ley,



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 domiciliado en esta ciudad de Manta en la Urbanización Santa María, casa número
2 1A, con número telefónico 0999960789, correo elias_sleiman123@hotmail.com, por
3 los derechos que representa en calidad de Gerente General, conforme consta del
4 nombramiento que se adjunta como documento habilitante; por otra parte, en calidad
5 de **"COMPRADOR Y DEUDOR HIPOTECARIO"** el señor **MANUEL ALEXANDER**
6 **ZAVALA PISCO**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, ocho,
7 ocho, cero, ocho, seis, siete, dos (**1308808672**), nacionalidad ecuatoriana, estado civil
8 divorciado, de cuarenta y cinco años de edad, de profesión Ingeniero Civil, domiciliado
9 en esta Ciudad de Manta en la calle 11 y avenida 7, con número telefónico
10 0987838591, correo electrónico zavalamanuel1977@gmail.com, por sus propios y
11 personales derechos. Los comparecientes se encuentran hábiles en derecho para
12 contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme
13 exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente
14 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos
15 los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así
16 como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al
17 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa
18 o seducción; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la
19 Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la Obtención de su información
20 en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil,
21 Identificación Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaría, que se
22 agregará como documento habilitante del presente contrato, me piden que eleve a
23 escritura pública las siguientes minutas: **"SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de**
24 **Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Cancelación Parcial de**
25 **Hipoteca y Levantamiento de Prohibición de Enajenar; Compraventa; y, Constitución**
26 **de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar, la misma que se**
27 **haya establecida bajo el siguiente tenor: PRIMERA PARTE: CANCELACIÓN**
28 **PARCIAL DE HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR**



1 **Y GRAVAR.- PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Interviene en la celebración de la
2 presente escritura pública, como única parte, el **BANCO PICHINCHA C.A.**,
3 legalmente representado por la s señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**,
4 en su calidad de **APODERADA ESPECIAL DEL BANCO PICHINCHA C.A.**, de
5 conformidad con el nombramiento cuya copia se acompaña. La señora **LIZMARINA**
6 **GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**, es ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada
7 y domiciliada en la ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Mediante
8 escritura pública otorgada el once de agosto del año dos mil veintiuno, celebrada ante
9 la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del
10 cantón Manta, el diecisiete de agosto del año dos mil veintiuno, la compañía
11 **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO**, en su
12 calidad de **DEUDORA HIPOTECARIA** con el Banco Pichincha C.A., constituyó
13 primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, sobre los inmuebles de
14 su propiedad consistentes varios lotes de terreno, de la manzana A desde los lotes 1
15 al 12, manzana B desde los lotes del 1 al 10 y lote 22 de la misma manzana B,
16 ubicados en el Conjunto Habitacional Terraza Santa María, ubicado en el Sector
17 Nueva Esperanza, de la Parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, provincia de
18 Manabí. Dentro del cual se encuentra el lote de terreno y construcción signado con el
19 número **UNO**, de la manzana **B**, con la clave catastral **3263401000**, cuyos linderos,
20 dimensiones, y superficie, se especifican en la mencionada escritura de constitución de
21 hipoteca. **TERCERA: CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA Y**
22 **LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.-** Con estos
23 antecedentes, y previo acuerdo de las partes, la señora **LIZMARINA GEOKASTA**
24 **CEDEÑO LEÓN**, en la calidad en la que comparece, **CANCELA PARCIALMENTE**
25 **LA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR** constituida
26 mediante escritura pública otorgada el once de agosto del año dos mil veintiuno,
27 celebrada ante la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, inscrita en el Registro de
28 la Propiedad del cantón Manta, el diecisiete de agosto del año dos mil veintiuno.



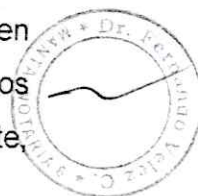


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Realiza la **cancelación Parcial** en referencia al lote de terreno, signado con el número
2 **UNO**, de la manzana **B**, del Conjunto Habitacional Terraza Santa María, ubicado en
3 el Sector Nueva Esperanza, de la Parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, provincia
4 de Manabí, con la clave catastral 3263401000. **TERCERA: ACLARACIÓN.-** Se deja
5 expresa constancia de que esta cancelación parcial de hipoteca abierta y prohibición
6 de enajenar y gravar no altera ni modifica en nada ninguna de las restantes
7 obligaciones pendientes de pago contraídas a favor del Banco del Pichicha C.A., de
8 la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO**, que
9 consten de documentos públicos o privados, hasta su total solución o pago. **CUARTA:**
10 **ANOTACIÓN Y GASTOS.-** Se tomará nota de este particular en el Registro de la
11 Propiedad del Cantón de Manta, al margen de la correspondiente inscripción siendo
12 de cuenta y cargo de la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.**
13 **CONSIOMARINO**, todos los gastos que se ocasionen, quien queda plenamente
14 autorizada a solicitar dicha inscripción, así como la marginación correspondiente a
15 este contrato. **QUINTA: CUANTÍA:** La cuantía del presente instrumento por su
16 naturaleza es indeterminada. **SEXTA:** El señor Notario se dignará tomar nota de este
17 levantamiento y cancelación parcial de hipoteca, y dispondrá que el señor Registrador
18 de la Propiedad se sirva anotar al margen de la inscripción original.- **SEGUNDA**
19 **PARTE: COMPRA-VENTA: PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al
20 otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la compañía
21 **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO**,
22 debidamente representada por el señor **SIMÓN ELIAS SLEIMAN KHEIR**, en su
23 calidad de **GERENTE GENERAL**, según consta del documento que se adjunta al
24 presente instrumento como habilitante, a quien en adelante se le denominará
25 simplemente **LA PARTE VENDEDORA**; y, por otra parte el señor **MANUEL**
26 **ALEXANDER ZAVALA PISCO**, por sus propios y personales derechos, a quien en
27 adelante se le denominará simplemente como **LA PARTE COMPRADORA**. Los
28 comparecientes son de nacionalidad venezolana y ecuatoriana respectivamente.





1 mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manta, de estado civil soltero y
2 divorciado respectivamente, hábiles para contratar y obligarse. **SEGUNDA.-**
3 **ANTECEDENTES.-** Declara **LA PARTE VENDEDORA**, que es la propietaria de un
4 bien inmueble consistente el lote de terreno y construcción signado con el número
5 **UNO**, de la manzana **B**, del Conjunto Habitacional Terraza Santa María, ubicado en
6 el Sector Nueva Esperanza, de la Parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, provincia
7 de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:**
8 Con ocho coma cinco metros y calle uno; **ATRÁS:** Con ocho coma cinco metros, y
9 lote número veinte de la manzana B; **COSTADO IZQUIERDO:** Con doce metros y lote
10 número veintidós de la manzana B; y, **COSTADO DERECHO:** Con doce metros y lote
11 número dos de la manzana B. **ÁREA TOTAL:** CIENTO DOS METROS CUADRADOS
12 (102,00m²). Clave Catastral número **3263401000**. La propiedad antes descrita fue
13 adquirida mediante escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaría Sexta
14 del cantón Manta, el once de julio del año dos mil diecinueve, inscrita en el Registro
15 de la Propiedad del Cantón Manta, el quince de julio del año dos mil diecinueve.
16 Posteriormente, con fecha dos de diciembre del año dos mil veinte, se encuentra
17 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura pública de
18 Rectificación de Medidas y Linderos, celebrada ante la Notaría Sexta del cantón
19 Manta, el dieciséis de noviembre del año dos mil veinte, donde tienen a bien rectificar
20 las medidas y linderos de acuerdo a Autorización de fecha nueve de julio del dos mil
21 veinte, emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros y Permisos Municipales GAD
22 Manta, quedando el lote de terreno ubicado en la Vía Circunvalación, tramo II,
23 parroquia Tarqui, cantón Manta, una vez que se ha realizado el respectivo
24 levantamiento planímetro del inmueble, posee las siguientes medidas y linderos:
25 **FRENTE:** Partiendo del P2 al P3 con cincuenta y cinco coma catorce metros (55,14m),
26 Continuando del P3 al P4 con cuarenta y nueve coma noventa y dos metros (49,92m)
27 siguiendo del P4 al P5 con treinta y ocho coma noventa y nueve metros (38,99m)
28 continuando del P5 al P6 con veintiuno coma noventa metros (21,90m), siguiendo del



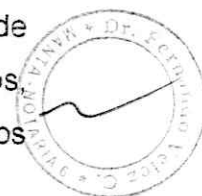


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 P6 al P7 con treinta y tres coma sesenta y dos metros (33,62m), lindera con Vía
2 circunvalación tramo II (área protección 40,00m desde el eje); ATRAS: Partiendo del
3 P1 al P13 con ciento seis coma setenta y cuatro metros (106,74m), lindera área de
4 protección; COSTADO DERECHO: Partiendo del P7 al P8 con ciento tres coma
5 cuarenta y siete metros (103,47m) desde éste punto gira hacia costado izquierdo del
6 P8 al P9 con tres coma noventa y un metros (3,91m); desde este punto gira hacia
7 atrás del P9 al P10 con dieciséis coma setenta y seis (16,76m), lindera con
8 urbanización Santa María; desde aquí gira hacia la izquierda del P10 al P11 con
9 cuarenta coma noventa y ocho metros (40,98m), continuando hacia el fondo del P11
10 al P12 con catorce coma cincuenta y ocho metros (14,58m) girando hacia la derecha
11 del P12 al P13 con cincuenta y cinco coma sesenta y tres (55,63m), lindera con Simón
12 Elías Sleiman Kheir; COSTADO IZQUIERDO: Ochenta y tres coma veinte metros
13 (83,20m), lindera Roberto Espinel. AREA TOTAL: DIECISIETE MIL SETECIENTOS
14 VEINTIDOS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (17722,32M2). Con
15 fecha, diecisiete de junio del año dos mil veintiuno, se encuentra inscrita en el Registro
16 de la Propiedad del cantón Manta, la Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-097,
17 de fecha 28 de Mayo del 2021, en la que el GADMC-Manta resuelve: Art.1.- Aprobar
18 el proyecto definitivo del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María" el cual se
19 encuentra situado entre dos terrenos, esto es: Lote 1: Ubicado en la vía
20 Circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral No.3-24-
21 02-34-000, con un área total de 17.722,32 m2; y, Lote 2: Ubicado en el sector
22 denominado Mazato (Nueva Esperanza), parroquia Eloy Alfaro (anteriormente
23 Parroquia Tarqui), cantón Manta, con clave catastral No. 3-24-02-10-000, con una
24 superficie total de 2.000 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de
25 Planificación Estratégica, el cual forma parte integral de la presente resolución. Con
26 fecha, nueve de julio del año dos mil veintiuno, se encuentra inscrita en el Registro de
27 la Propiedad del cantón Manta, la escritura pública de Protocolización de Planos,
28 celebrada ante la Notaría Sexta del cantón Manta, el dieciocho de junio del año dos





1 mil veintidós, donde se ha constituido el Conjunto Habitacional Terraza Santa María,
2 lote que se encuentra ubicado en el Sector denominado Mazato (Nueva Esperanza),
3 de la Parroquia Tarqui (actual parroquia Eloy Alfaro), del Cantón Manta. Lote 1)
4 Teniendo una superficie total de: DOS MIL METROS CUADRADOS. Lote 2) AREA
5 TOTAL: DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS COMA TREINTA Y DOS
6 METROS CUADRADOS (17722,32M2), sobre estos dos lotes de terreno se ha
7 constituido el CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZA SANTA MARÍA, compuesto de
8 7 Manzanas, que corresponden Manzana A - B - C - D - E - F - G. Con sus respectivas
9 áreas en Garantías, áreas verdes y comunales. ÁREAS EN GARANTIAS: MANZANA
10 G: LOTES 2,3,4,5,6; MANZANA F: LOTES 1,2,3,4,5,6,7; MANZANA E: LOTES
11 1,2,3,4,5,6,7,8; MANZANA D: LOTES 14,15,16,17,18,19,20. **TERCERA:**
12 **COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en
13 venta y perpetua enajenación a favor de la PARTE COMPRADORA, el lote de terreno
14 y construcción signado con el número **UNO**, de la manzana **B**, del Conjunto
15 Habitacional Terraza Santa María, ubicado en el Sector Nueva Esperanza, de la
16 Parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las
17 siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Con ocho coma cinco metros y calle
18 uno; **ATRÁS:** Con ocho coma cinco metros, y lote número veinte de la manzana B;
19 **COSTADO IZQUIERDO:** Con doce metros y lote número veintidós de la manzana B;
20 y, **COSTADO DERECHO:** Con doce metros y lote número dos de la manzana B.
21 **ÁREA TOTAL:** CIENTO DOS METROS CUADRADOS (102,00m2). Clave Catastral
22 número **3263401000**. No obstante, a determinarse los linderos, dimensiones y
23 superficie, se deja expresa constancia que la transferencia de dominio del INMUEBLE
24 materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo cierto. **CUARTA: PRECIO Y**
25 **FORMA DE PAGO.-** Las partes de mutuo acuerdo establecen como justo precio la
26 suma de **NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS**
27 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 92.800,00)**, pagados de la siguiente manera:
28 1.- CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES CON 27/100 DÓLARES DE LOS





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 4.673,27) cancelados previo a la firma de la
2 presente escritura en dinero en efectivo; y, 2.- El valor restante de OCHENTA Y OCHO
3 MIL CIENTO VEINTISÉIS CON 73/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
4 AMÉRICA (\$ 88.126,73), que serán pagados mediante crédito otorgado por el Banco
5 Pichincha C.A., por lo que las partes no tendrán reclamo alguno que hacer en el futuro
6 por este concepto. De igual forma las partes, estas son: **VENDEDORA** y
7 **COMPRADOR**, por el presente acto declaran bajo juramento que el precio del(los)
8 inmueble(s) objeto(s) del presente contrato es el que consta en esta cláusula e incluye
9 cualquier obra adicional, alícuota, parqueadero, bodega, patio, etcétera, que haya
10 adquirido el **COMPRADOR** a la **PARTE VENDEDORA** y que no existe ni ha existido
11 ningún acuerdo, contrato o pago adicional al que consta como precio en esta escritura.
12 Así mismo la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.**
13 **CONSIOMARINO**, debidamente representada por el señor **SIMÓN ELIAS SLEIMAN**
14 **KHEIR**, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, en mi(nuestra) calidad vendedor(s)
15 del(los) inmueble(s) declaro(mos) bajo juramento que he(mos) acatado y revisado el
16 cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 80 y 86 de la Ley
17 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y los artículos 56 y 57
18 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del
19 Suelo, así como con la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC y las normas
20 técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización – INEN.- **QUINTA:**
21 **TRANSFERENCIA.**- La **PARTE VENDEDORA** declara que está conforme con el
22 precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la **PARTE**
23 **COMPRADORA** el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este
24 contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación
25 se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres,
26 entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse
27 nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de determinarse la cabida
28 y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se



1 efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en
2 las cláusulas precedentes de esta compraventa.- **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-** La
3 PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE
4 VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por
5 evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.-
6 **OCTAVA: DECLARACIÓN.-** La PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que
7 se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni
8 prohibido de enajenar, salvo la cancelación de hipoteca que se levanta en la primera
9 parte de este instrumento, conforme consta en el Certificado del Registrador de la
10 Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE
11 VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni
12 resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o
13 de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.- La PARTE COMPRADORA
14 acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de su mutuo
15 interés.- **NOVENA: LICITUD DE LOS FONDOS.-** La PARTE COMPRADORA declara
16 que parte de los recursos que se pagan y se entregan por el precio pactado por la
17 compra del bien materia del presente contrato no proviene de ninguna actividad ilegal
18 o ilícita relacionada o vinculada con la producción, comercialización y/o tráfico ilícito
19 de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. En tal sentido, exime a la PARTE
20 VENDEDORA, de toda responsabilidad respecto de la veracidad de la información de
21 la declaración que efectúa, así como de cualquier responsabilidad que pudiere
22 generarse en caso de que la misma sea declarada falsa produciendo daños y
23 perjuicios a terceros. El saldo del precio convenido se paga con un crédito obtenido
24 en el sistema financiero.- **DÉCIMA: GASTOS.-** Todos los gastos, honorarios e
25 impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la
26 PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo
27 será dé cuenta de la PARTE VENDEDORA.- **DÉCIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN.-**
28 La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón
2 **DÉCIMA SEGUNDA: REGLAMENTO INTERNO.-** La PARTE COMPRADORA
3 declara que acepta de manera definitiva el Reglamento Interno del Conjunto
4 Habitacional Terraza Santa María, establecido por la PARTE VENDEDORA, y declara
5 sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad, así
6 como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad
7 del Proyecto. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de
8 Copropiedad. LA COMPRADORA se obliga a incorporar la presente cláusula en
9 cualquier transferencia de dominio del INMUEBLE objeto de este instrumento que
10 llegaren a realizar en el futuro. **DÉCIMA TERCERA: DECLARACIÓN**
11 **JURAMENTADA:** La compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO**
12 **S.A. CONSIOMARINO**, debidamente representada por el señor **SIMÓN ELIAS**
13 **SLEIMAN KHEIR**, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General,
14 según consta del documento que se adjunta al presente instrumento como
15 habilitante, declara bajo juramento que no se ha designado administrador que cobre
16 cuotas de mantenimientos o valores de expensas, lo que hace imposible la obtención
17 del respectivo certificado, por lo que, se exime de forma expresa al señor Registrador
18 de la Propiedad del cantón Manta y al señor Notario, de cualquier responsabilidad que
19 se suscitare con respecto de la presente declaración.- **DÉCIMA CUARTA:**
20 **ACEPTACIÓN.-** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente
21 instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos
22 intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso
23 de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta
24 y los artículos establecidos y regidos por el COGEP.- **TERCERA PARTE:**
25 **CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, Y**
26 **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES:**
27 Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) Banco Pichincha
28 **C.A.** legalmente representado por la señora **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO**





1 **LEÓN**, en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, según consta del documento que
2 se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este
3 contrato, se podrá denominar "**ACREEDOR HIPOTECARIO**" y/o "**BANCO**".- Se
4 entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el
5 Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos)** El señor **MANUEL**
6 **ALEXANDER ZAVALA PISCO**, por sus propios derechos, parte a la cual, en lo
7 posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**PARTE DEUDORA**
8 **HIPOTECARIA**".- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno)** La **PARTE DEUDORA**
9 **HIPOTECARIA**, esto es el señor **MANUEL ALEXANDER ZAVALA PISCO**, es
10 propietario del **inmueble** consistente en un lote de terreno y construcción signado con
11 el número **UNO**, de la manzana **B**, del Conjunto Habitacional Terraza Santa María,
12 ubicado en el Sector Nueva Esperanza, de la Parroquia Eloy Alfaro, del Cantón Manta,
13 provincia de Manabí.- **Uno punto uno)** El inmueble referido en el numeral anterior fue
14 adquirido por escritura de compraventa, que a su favor hiciera a la compañía
15 Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. Consiomarino, debidamente
16 representada por el señor Simón Elías Sleiman Kheir, en su calidad de Gerente
17 General, según se desprende en la segunda parte de este instrumento.- **Uno punto**
18 **dos)** Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble,
19 según el título de dominio, son los siguientes: **POR EL FRENTE:** Con ocho coma
20 cinco metros y calle uno; **ATRÁS:** Con ocho coma cinco metros, y lote número veinte
21 de la manzana B; **COSTADO IZQUIERDO:** Con doce metros y lote número veintidós
22 de la manzana B; y, **COSTADO DERECHO:** Con doce metros y lote número dos de
23 la manzana B. **ÁREA TOTAL: CIENTO DOS METROS CUADRADOS.** Clave Catastral
24 número 3263401000. Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma
25 singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato
26 involucre a dos o más.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN**
27 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**,
28 constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



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



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



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

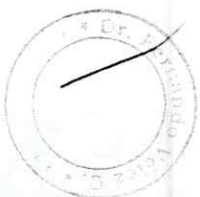


1 hubiere fijado en los correspondientes documentos, posibilitará a la **PARTE**
2 **DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades
3 crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la
4 cláusula cuarta, siendo facultativo para el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





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



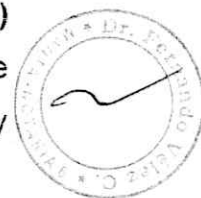


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 las obligaciones garantizadas con este gravamen; **k)** Si se destinare el inmueble a
2 actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias
3 estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas
4 causas contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, **l)** Si la **PARTE DEUDORA**
5 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este
6 contrato. **II)** Si a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE**
7 **HIPOTECARIA**, de existir, se le instaurare en su contra cualquier tipo de acción
8 judicial o administrativa que tenga relación con alguna actividad ilegal o delictiva o de
9 lavado de activos, o si el inmueble hipotecado se destinare a dichas actividades, o si
10 sobre las cuentas corrientes, de ahorro o inversiones de la **PARTE DEUDORA**
11 **HIPOTECARIA y/o PARTE GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se pudiesen
12 detectar transacciones inusuales e injustificadas. Para los efectos previstos en
13 literales precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el
14 **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total
15 de lo debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los
16 gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los
17 tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto
18 relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza.- **SÉPTIMA.-**
19 **DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja
20 expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se
21 encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a
22 ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad
23 correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición,
24 modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según
25 lo establece el certificado de gravamen del Registro de la Propiedad correspondiente
26 que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. **Dos)**
27 Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se
28 constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y





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



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

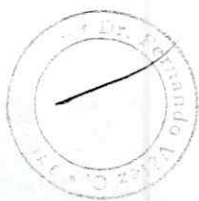


1 **DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor de
2 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente
3 sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento,
4 juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los
5 cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior.
6 De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca
7 abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La
8 presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.-
9 **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente
10 autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que
11 designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno,
12 siendo dé cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios
13 que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales
14 inspecciones.- **DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo
15 estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que la **PARTE**
16 **DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus
17 obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores necesarios de
18 las cuentas corrientes o de ahorros de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o
19 disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A.
20 para abonarse el valor de las obligaciones impagas, el valor por concepto de los
21 avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier
22 otro valor que el Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y
23 de las previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que el
24 Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso
25 de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera recursos en dicha Institución,
26 hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última.- **DÉCIMA TERCERA.-**
27 **CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya,
28 las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones





1 caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y
2 renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el
3 artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada
4 aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen
5 surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y contra terceros,
6 de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA CUARTA.- GASTOS Y**
7 **TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente
8 escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los
9 de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de la
10 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen por los
11 diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca
12 constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:** Queda
13 facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción
14 de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.-**
15 **LICITUD:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y/o Garantes Hipotecarios, de
16 haber, conocen y declaran de manera expresa que los fondos acreditados o que se
17 acreditarán como producto del o de los desembolsos otorgados o que se llegaren a
18 otorgar, no serán destinados a ninguna actividad ilegal o delictiva, así como tampoco
19 consienten ni consentirán que terceros efectúen depósitos o transferencias a sus
20 cuentas provenientes de esas actividades.- **DÉCIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN**
21 **ESPECIAL:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara bajo juramento que es
22 solicitante de un crédito de Vivienda de Interés Público / Vivienda de Interés Social
23 según el caso, de acuerdo a las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación
24 Monetaria y Financiera, que establece que se considera como elegible el crédito de
25 vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales
26 para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con valor
27 comercial menor o igual de hasta 228.42 Salarios Básicos Unificados, y con un valor
28 por metro cuadrado menor o igual de hasta 2.49 Salarios Básicos Unificados; y,





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



IDENTIDAD EXT
APellidos y Nombres
SLEIMAN KHEIR
SIMON ELIAS

096065835-9

LUGAR DE NACIMIENTO
Venezuela
Caracas
FECHA DE NACIMIENTO 1974-05-02
NACIONALIDAD VENEZOLANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCION
INICIAL

PROFESION / OCUPACION
LAS PERM. POR LA LEY

APellidos y Nombres de Padre
SLEIMAN SIMON

APellidos y Nombres de la Madre
KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

LUGAR Y FECHA DE EMISION

QUAYAQUIL

2017-12-27

FECHA DE EXPIRACION

2027-12-27



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

Manta. 27 DIC 2022

Dr. Fernando Velaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0960658359

Nombres del ciudadano: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 2 DE MAYO DE 1974

Nacionalidad: VENEZOLANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: SLEIMAN SIMON

Nacionalidad: VENEZOLANA

Datos de la Madre: KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

Nacionalidad: VENEZOLANA

Fecha de expedición: 27 DE DICIEMBRE DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE DICIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 220-809-54004



220-809-54004

F. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Manta, 05 de Octubre de 2018

Señor.

Simon Elias Sleiman Kheir

Ciudad.



De mi consideración:

Cúmplame llevar a su conocimiento que la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO**, en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el tres de octubre del 2018, tuvo el acierto de reelegirlo como GERENTE GENERAL por el lapso de cinco años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil.

En virtud del cargo conferido, le corresponde la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compañía, con los deberes y atribuciones que le confiere la Ley, y el Estatuto Social.

La Compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO** se constituyo mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Primera del Cantón Manta el 28 de Agosto del 2013 e inscrita en el registro Mercantil del Cantón Manta, con fecha 9 de octubre del 2013 y con Escritura Pública de Aumento Social de Capital y Reformas de Estatutos otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Manta, el 02 de marzo del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil el 06 de marzo del 2017 bajo el número cuarenta y cuatro (44) y anotada en el repertorio general con el número seiscientos setenta y seis (676)

Sra. Verónica Mendoza Molina

Secretaria Ad-Hoc de la Junta

CC. 130758680-8

RAZON: Acepto y ratifico el nombramiento de Gerente General de la Compañía
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO
Manta 05 de octubre del 2018

SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR
GERENTE GENERAL
C.C 096065835-9





TRÁMITE NÚMERO: 7116



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	4981
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	29/10/2018
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1089
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.
	CONSIOMARINO
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
IDENTIFICACIÓN	0960658359
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA. INSC. 271, REP. 2922, F. 09/10/2013. EB. (REV. RB)

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 29 DÍA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE 2018

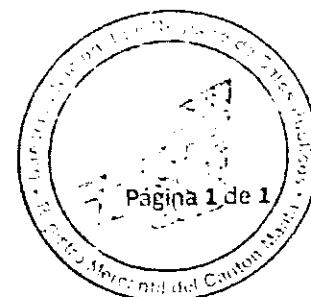
HORACIO OCHOA FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

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

Manta, 27 DIC 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



Razón SocialCONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS
MARINO S.A. CONSIOMARINO**Número RUC**

1391813899001

Representante legal

• SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

**Estado**

ACTIVO

Régimen

REGIMEN GENERAL

Fecha de registro

13/02/2014

Fecha de actualización

15/02/2018

Inicio de actividades

09/10/2013

Fecha de constitución

09/10/2013

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Jurisdicción

ZONA 4 / MANABI / MANTA

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

SI

Contribuyente especial

NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: ELOY ALFARO

DirecciónCalle: VIA CIRCUNVALACION Número: S/N Intersección: SECTOR NUEVA
ESPERANZA Referencia: URBANIZACION SANTA MARIA**Medios de contacto**

Celular: 0985248707 Email: contabilidad.oasis@outlook.com

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos**Abiertos**

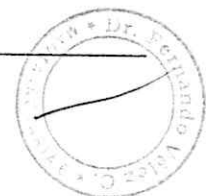
1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA



Razón Social
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS
MARINO S.A. CONSIOMARINO

Número RUC
1391813899001

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPE, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
– ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

CATRCR2022001604740

Fecha y hora de emisión:

25 de julio de 2022 11:36

Dirección IP:

170.82.157.179

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.

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

Manta. 27 DIC 2022

Dr. Fernando Vázquez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS
MARINO S.A. CONSIOMARINO**

CELEBRADA EL 02 DE AGOSTO DE 2022



En la Ciudad de Manta, el día de hoy 02 de agosto del 2022, se reúne en Junta General Extraordinaria Universal de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, en las oficinas de la empresa, las siguientes personas:

ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	No. DE ACCIONES	% ACCIONARIO
GONZALEZ ODREMAN RUTH	VENEZOLANA	6000	30%
SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	VENEZOLANA	14000	70%
TOTAL		20000	100.00%

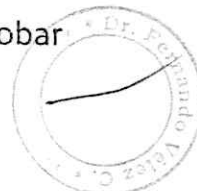
En esta forma, se encuentra conformada, reunida y presente la totalidad del capital social. Los accionistas designan como Secretaria de esta Junta a el señor Realpe Delgado Roger José, quien actúa como secretario Ad-Hoc de la misma.

Los Accionistas han sido convocados para tratar, conocer y resolver sobre el siguiente asunto:

Punto Único: Realizar venta de las casas ubicadas en la urbanización Terrazas de Santa María. Propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A Consiomarino.

Los presentes aceptan, por unanimidad, constituirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas para tratar sobre el asunto indicado por el secretario Ad-Hoc, razón por la cual, se instala la sesión cuando son las 10h00.

Se pasa a conocer el único punto de orden del día, motivo de esta reunión, se da uso de la palabra al Sr. Simón Elías Sleiman Kheir, Gerente General de la compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, quien explica a los Accionistas la necesidad de aprobar

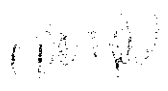


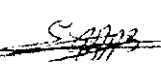
para que realice la venta de las viviendas del proyecto urbanístico Terrazas de Santa María.

Los Accionistas deliberan al respecto y en forma unánime, concluyen lo siguiente: Autorizar al Gerente General, para que realice las ventas de las viviendas pertenecientes a la urbanización Terrazas de Santa María propiedad de la compañía, firme las escrituras de compra-venta y todo lo relacionado al mismo.

De esta forma siendo las 11h00 se levanta la sesión.

No habiendo otro asunto que tratar, el director levanta la sesión a las 11h00.


GONZALEZ ODREMAN RUTH
C.I 0961195963
Accionista

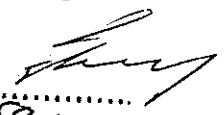

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
C.I 0960658359
Accionista


DELGADO REALPE ROGER JOSE
C.I 3050438997
Secretario AD-HOC

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

Manta,

27 DIC 2022


.....
Dr. Fernanda Velaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

ZAVALA

PISCO

NOMBRES

MANUEL ALEXANDER

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

25 NOV 1977

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI JIPIJAPA

JIPIJAPA

FIRMA DEL TITULAR



NUI.1308808672

SEXO

HOMBRE

Nº. DOCUMENTO

023806012

FECHA DE VENCIMIENTO

31 MAR 2032

NAT/CAN

486537

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAVALA VERA MANUEL ARSENIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PISCO SORNOZA LEONOR NORA
ESTADO CIVIL
DIVORCIADO

CÓDIGO DACTILAR

E234313222

TIPO SANGRE

DONANTE
SI

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 31 MAR 2022

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0238060126<<<<<<1308808672
7711259M3203318ECU<SI<<<<<<<5
ZAVALA<PISCO<<MANUEL<ALEXANDER



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: PORTOVIEJO

PARROQUIA: FRANCISCO PACHECO

ZONA: 1

JUNTA Nº. 0008 MASCULINO

Nº 17573059

1308808672



CC N. 1308808672

ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER

[Handwritten signature]

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

Manta. 27 DIC 2022

Dr. Fernando Viteri Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1308808672

Nombres del ciudadano: ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

Fecha de nacimiento: 25 DE NOVIEMBRE DE 1977

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: ZAVALA VERA MANUEL ARSENIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PISCO SORNOZA LEONOR NORA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 31 DE MARZO DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE DICIEMBRE DE 2022

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



Nº de certificado: 228-809-53859



228-809-53859

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRE
**CEDEÑO LEON
LIZMARINA GEOKASTA**
LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
MANTA
MANTA**
FECHA DE NACIMIENTO **1974-07-08**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **CASADO**
FARIO **ENRIQUE
RIVADENEIRA BRIONES**

N° 130784303-5

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERA

V43434222

APELLIDOS Y NOMBRE DEL PADRE

CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

PORTOVIJEJO

2018-07-13

FECHA DE EXPIRACIÓN

2028-07-13

DIRECTOR GENERAL

DIRECTOR DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO



001109132



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



CNE

PROVINCIA **MANABI**
CIRCONSCRIPCIÓN **2**
CANTÓN **PORTOVIJEJO**
PARROQUIA **12 DE MARZO**
ZONA **1**
VOTANTE N° **0010 FEMENINO**

N° 80706063



N° 1307843035

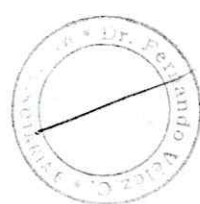
CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA



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

Manta. 27 DIC 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307843035

Nombres del ciudadano: CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE JULIO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 28 DE ABRIL DE 1994

Datos del Padre: CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Nº de certificado: 224-809-54035



224-809-54035

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Factura: 001-002-000055191



20211701038P00908

Notaria 38

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

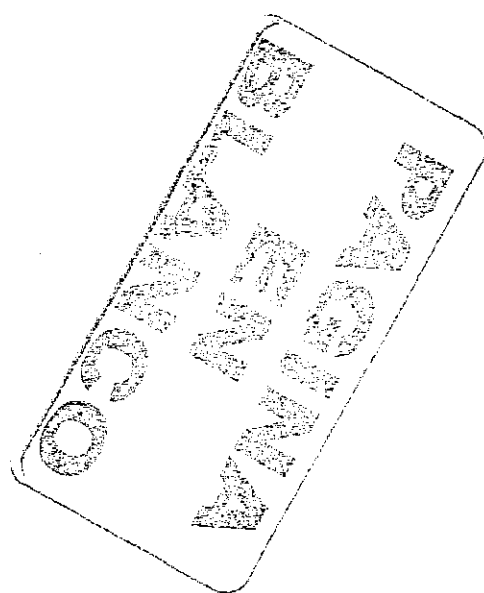


Escritura N°:		20211701038P00908					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR:							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad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

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

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





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

Notaria 38



1

2 ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908

3

4

PODER ESPECIAL

5

6

OTORGADO POR EL:

7

8 BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR

9

EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE

10

GERENTE GENERAL.

11

12

A FAVOR DE:

13

14

LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON

15

16

CUANTÍA: INDETERMINADA

17

18

DI 2 COPIAS

19

20 LA

21 En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la

22 República del Ecuador, hoy día SIETE DE JULIO DE DOS MIL

23 VEINTE Y UNO, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo

24 Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,

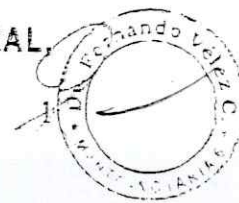
25 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la

26 celebración de la presente escritura, BANCO PICHINCHA C.A.,

27 DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO

28 BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL.

38



Dra. Maria Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

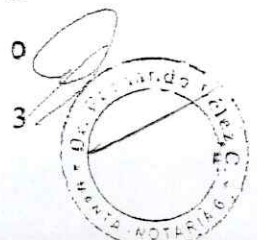
1 conforme consta de los documentos que se adjuntan como
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra
6 domiciliado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

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA


Notaria 38
QUITO, ECUADOR



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



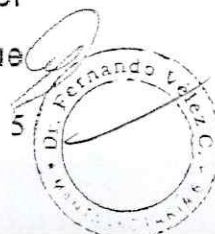
Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

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

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA


Notaria 38
QUITO - ECUADOR

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



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

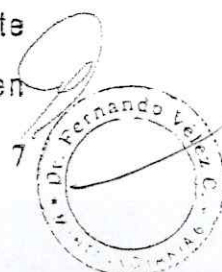
1 otorga el Banco; **DOS. NUEVE)** Correspondencia dirigida a
2 entidades públicas o privadas en materias que sean
3 pertinentes a las funciones del mandatario; **DOS. DIEZ)** Cartas
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos
5 aprobados con garantía hipotecaria; **DOS. ONCE)** Suscribir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

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

Notaria 38
QUITO - ECUADOR

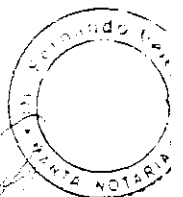


1 giro del negocio del Banco; **TRES. SIETE)** Ceder o endosar
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de títulos
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco con
5 el financiamiento de dicha institución, así como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



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

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



Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA


Notaria 38
QUITO - ECUADOR



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

4

5

6

7 f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8 C.C.

C.V.

9

10

11

12

13


DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

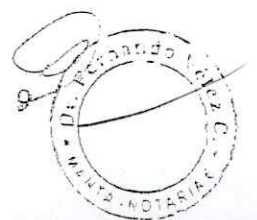
25

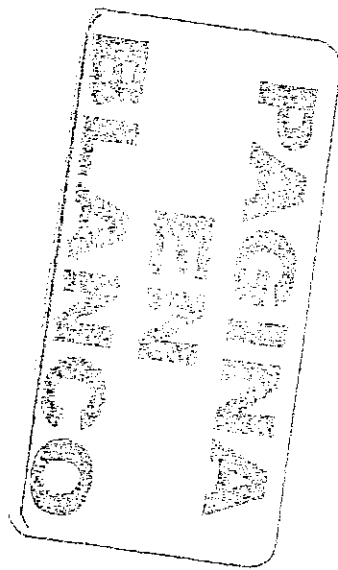
26

27

28

ESPACIO
EN
BLANCO



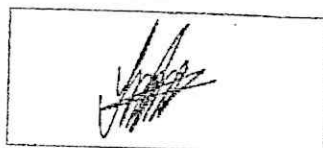




REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Notaria 38
Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1705254561

Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ERAZO ZONNIA CATALINA

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: BAYAS MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

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



N° de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

F. Alvear

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



La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento, acudir a la institución emisora.

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y DOCUMENTACION

N. 170525456-1

CELULA DE
 CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 BAYAS PAREDES
 SANTIAGO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 PICHINCHA
 DISTRITO
 GONZALEZ GUABEZ
 FECHA DE NACIMIENTO 1988-08-23
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL CASADO
 ZONA CATALEJA
 BRUZO

REGISTRACION
 SUPERIOR
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 BAYAS MIGUEL
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 LUCIO BENTEZ ROSA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
 QUITO
 2017-11-07
 FECHA DE EXPIRACION
 2027-11-07

PROFESION/FORMACION
 EMPLEADO

V03432222

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA
 CIRCUNSCRIPCION: 3
 CANTON: QUITO
 PARROQUIA: CUMBAYA

DONDE:
 JUNTA No. 0006 MASCULINO

N 20007666
 BAYAS PAREDES SANTIAGO
 N. 170525456-1

CIUDADANAIO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
 SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

[Firma]
 F. PRESIDENCIAL DE LA JUV

NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
 Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)
 COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
 documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
 En 01 foja(s).

Quito, a 07 JUL 2021

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. **Notaria 38**
 NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO

**ESPACIO
 EN
 BLANCO**



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



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561
Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

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

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

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

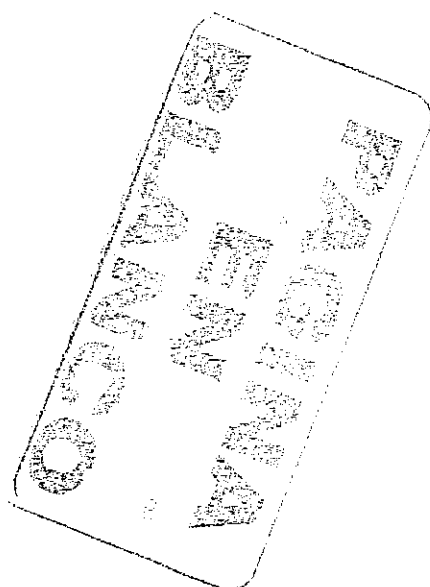


N° de certificado: 217-439-40357



217-439-40357





9

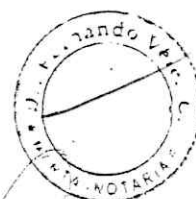
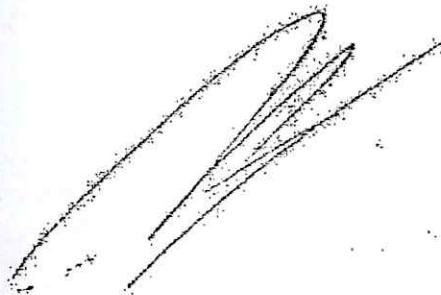
Quito, 23 de abril del 2021

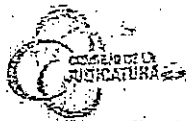


Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,


Ab. Gabriela Ycaza Pesantes
Matricula No. 10.263 CA Guayas





Factura: 002-002-000105881



20211701035P00798

Notaría 38
NOTARIA 38
QUITO - ECUADOR

PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (15:11)

OTORGA: NOTARIA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CANTIDAD INDETERMINADA

ASISTENTES			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACION
BANCO PICHINCHA CA.	REPRESENTADO POR SANTIAGO BAYAS PAREDES	RUC	1790010337001

OBSERVACIONES	
NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A., JUNTO CON LA RAZON DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON QUITO. (DE 2 COPIAS)	

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA
NOTARIA TRIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO





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



1 ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798
2 Se protocolizó, ante mí, y en fe de ello, confiero esta
3 SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN
4 DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL
5 BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR
6 SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE
7 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN
8 QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y
9 tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe.

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

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

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES FIEL
COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA de la(s) documento(s)
que antecede(n). En (7) foja(s), exhibido(s) ante mí.

Quito, a 07 JUL. 2021.

DRA. MARIA-CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO



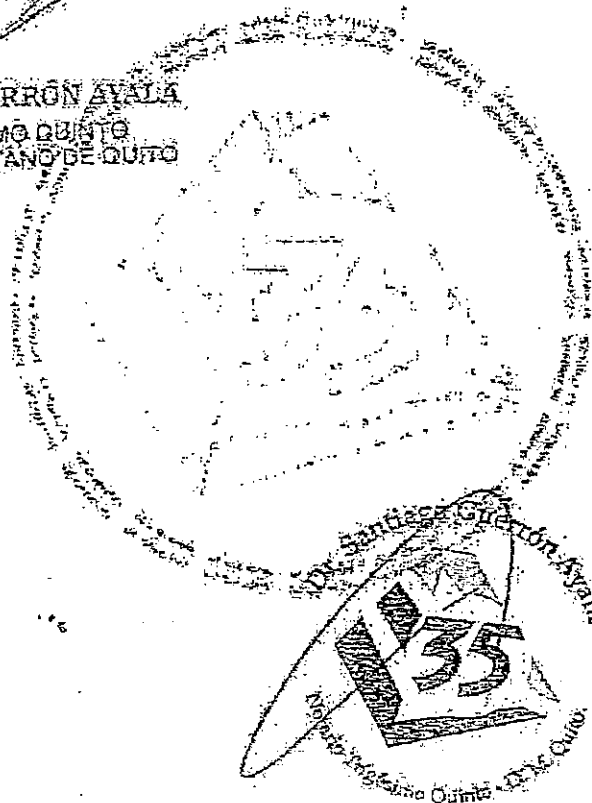


DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

38
QUITO, ECUADOR

1 ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00793
2 PROTOCOLIZACIÓN: A petición de la Abogada Gabriela Ycaza
3 Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos
4 sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha
5 y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro
6 de Escrituras Públicas a mi cargo; el NOMBRAMIENTO DE
7 GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO
8 AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN
9 DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN
10 QUITO, que antecede: - Quito a veinte y tres de abril de dos mil
11 veinte y una. Doy fe. -

12
13
14
15 DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
16 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
17 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



TRÁMITE NÚMERO: 21423



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO:

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

REF. COD. EST.- RM.- 4053 DEL 19/07/2019.- NOTARÍA TERCERA / QUITO / 03/06/2019.-

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

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

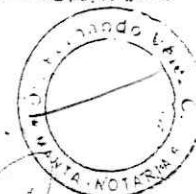
DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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



[Handwritten signature]

Página 1 de 1



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

Señor
Santiago Bayas Paredes
Presente.

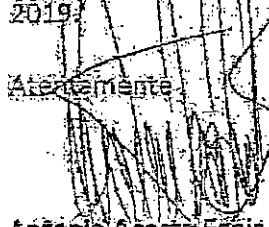
De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el martes 16 de marzo del 2021, tuvo el acierto de re-elegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 6, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reeligido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

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

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de 8va. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A." escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. 55-DT-2019-647 de 14 de junio del 2019, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019).

Atentamente,


Antonio Acosta Espinosa
Presidente del Banco Pichincha C.A.

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


Santiago Bayas Paredes
C.I. 170525456-1


Dr. Santiago Caicedo Ayala
135
Notario Tercero Quito - Ecuador


Dr. Fernando Velez C.



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



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

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 01/02/1917 FEC. CONSTITUCION: 01/02/1917
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1931 FECHA DE ACTUALIZACION: 08/06/2018

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60
Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: P3 Referencia ubicación: FRENTE AL
MUNICIPIO ZONA NORTE Telefono Trabajo: 022981132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado Postal: 251
QUITO Email: echisagu@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.srgob.ec.
Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en contribuyentes de Régimen Simplificado (RSEI) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no haya cambios en la estructura de ingresos, bienes o presta servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% serán objeto de retención del 100% del IVA.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE SEALES INTERNAS
Firma de autoridad competente

ATENCION TRANSACCIONAL

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 57 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMYC010414

Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



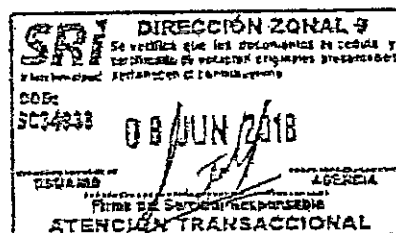
NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA

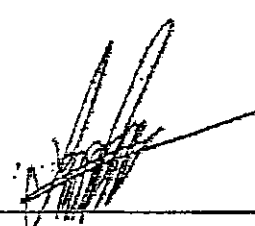
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 394	ABIERTOS:	270
JURISDICCION:	1 ZONA 51 PICHINCHA	CERRADOS:	124

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

Quito, a 07 JUL 2021

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




FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

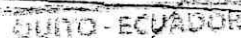
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

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

Usuario: KUNUC01D-414

Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE fecha y hora: 08/05/2018 14:18:32





Quito, a 07 JUL. 2021

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO EN BLANCO

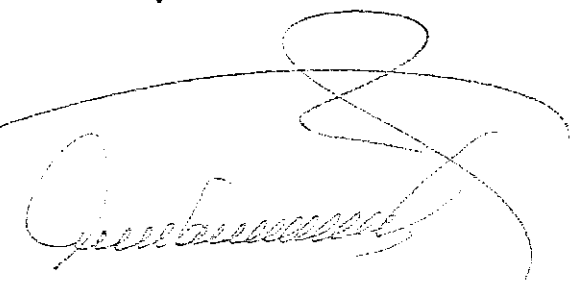


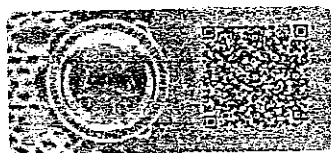
Dra. María Cristina Vallejo R.

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

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



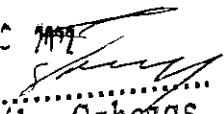

DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO
K.M.



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

Manta,

27 Dic 2021


Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

76920

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22037050
Certifico hasta el día 2022-12-04:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3263401000

Fecha de Apertura: viernes, 09 julio 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: LOTE N° 1 MANZANA B UBICADO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: ELOY ALFARO

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE N° 1 MANZANA B UBICADO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA, Ubicado en el Sector Nueva Esperanza Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta,

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

POR EL FRENTE: 8,5 metros CALLE 1.

ATRAS: 8,5 metros LOTE# 20-MZ B.

COSTADO IZQUIERDO: 12,00 metros LOTE# 22-MZ B.

COSTADO DERECHO: 12,00 metros LOTE# 2-MZ B.

AREA TOTAL DE 102,00 metros.

SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA HIPOTECADO.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	SUBDIVISION Y COMPRAVENTA	2794 miércoles, 29 agosto 2018	73933	73955
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2058 lunes, 15 julio 2019	58635	58651
COMPRA VENTA	RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS	1853 miércoles, 02 diciembre 2020	0	0
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	10 jueves, 17 junio 2021	0	0
PLANOS	PROTOCOLIZACION PLANOS	17 viernes, 09 julio 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR	717 martes, 17 agosto 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] SUBDIVISION Y COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 29 agosto 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 agosto 2018

Número de Inscripción : 2794

Número de Repertorio: 5769

Folio Inicial: 73933

Folio Final : 73955



Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Subdivisión de lote de terreno de inmueble de mayor extensión de propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. Consiomarino, proceden a subdividir el lote de terreno unificado ubicado en la parroquia Tarqui (actualmente parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta, que tenía la ficha 67232, y que según la Autorización de Aprobación de Subdivisión, otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, queda subdividido en lote 6 A con una Sup. de 100 M2, y lote 6 B con un Sup. de 100 M2. Quedando un área sobrante a la mencionada Compañía (área sobrante de 16.724,26M2. Compraventa de dos lotes de terrenos el lote 6 A y lote 6 B, cada uno tiene una superficie de 100 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPANIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 15 julio 2019

Número de Inscripción : 2058

Folio Inicial: 58635

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4208

Folio Final : 58651

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 julio 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de terreno ubicado en el sector denominado Mazato (Nueva Esperanza) de la parroquia Tarqui (actual parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta. Sup. Dos mil metros cuadrados. La Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. Consiomarino, representada por la Sra. Ruth González Odreman.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA
VENDEDOR	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 6] RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS

Inscrito el: miércoles, 02 diciembre 2020

Número de Inscripción : 1853

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3866

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 noviembre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS La compareciente Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. CONSIOMARINO, tiene a bien rectificar como en efecto RECTIFICAN las medidas y linderos de acuerdo a Autorización de fecha 9 de julio del 2020, emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros y Permisos Municipales GAD Manta LOTES Y MEDIDAS SEGUN DATOS DE LA ESCRITURA Unificación de los lotes de terreno, Ubicados en la Vía Circunvalación Tramo II actualmente Parroquia Tarqui del Cantón Manta, resultando consecuentemente UN SOLO CUERPO DE TERRENO conforme las siguiente medidas y linderos; FRENTE: Ciento noventa y un metros con sesenta y siete centímetros (191.67m), vía Circunvalación Tramo II; ATRAS: Noventa y tres metros con cincuenta y dos centímetros (93.52m), área de protección; COSTADO DERECHO: Ciento treinta y nueve metros con cincuenta y tres centímetros (139.53m), Lote seis actual Urbanización Santa María; COSTADO IZQUIERDO: Ochenta y tres metros veinte centímetros (83.20m), propiedad de Roberto Espinel; AREA TOTAL: DIECISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE COMA CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (17.327,46M2) Con fecha 29 de agosto del 2018 se encuentra inscrita Subdivisión de los lotes 6A y 6B a favor de Simón Elías Sleiman Kheir, quedando un área remanente 16.724,26m, de acuerdo a Subdivisión N° 355-08748 del 9 de agosto/2018. RECTIFICACION DE MEDIDAS Y LINDEROS Y AREA SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO Se rectifica lote de terreno ubicado en la Vía Circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui, cantón Manta, de acuerdo a Autorización de la Dirección de Avalúos y Catastros y permisos municipales Gad Manta. Una vez que se ha realizado el respectivo levantamiento planimetro del inmueble, posee las siguientes medidas y linderos: FRENTE: Partiendo del P2 al P3 con cincuenta y cinco coma catorce metros (55,14m), Continuando del P3 al P4 con cuarenta y nueve coma noventa y dos metros (49,92m) siguiendo del P4 al P5 con treinta y ocho coma noventa y nueve metros (38,99m) continuando del P5 al P6 con veintiuno coma noventa metros (21,90m), siguiendo del P6 al P7 con treinta y tres coma sesenta y dos metros (33,62m), lindera con vía circunvalación tramo II (área protección 40,00m desde el eje); ATRAS: Partiendo del P1 al P13 con ciento seis coma

setenta y cuatro metros (106,74m), lindera área de protección; COSTADO DERECHO: Partiendo del P7 al P8 con ciento tres coma cuarenta y siete metros (103,47m) desde éste punto gira hacia costado izquierdo del P8 al P9 con tres coma noventa y un metros (3,91m); desde este punto gira hacia atrás del P9 al P10 con dieciséis coma setenta y seis (16,76m), lindera con urbanización Santa María; desde aquí gira hacia la izquierda del P10 al P11 con cuarenta coma noventa y ocho metros (40,98m), continuando hacia el fondo del P11 al P12 con catorce coma cincuenta y ocho metros (14,58m) girando hacia la derecha del P12 al P13 con cincuenta y cinco coma sesenta y tres (55,63m), lindera con Simón Elías Sleiman Kheir; COSTADO IZQUIERDO: Ochenta y tres coma veinte metros (83,20m), lindera Roberto Espinel. AREA TOTAL DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (17722,32M2).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
RECTIFICANTE	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA



Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[4 / 6] RESOLUCION

Inscrito el: jueves, 17 junio 2021

Número de Inscripción : 10

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2712

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 04 junio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2021-ALC-097 de fecha 28 de Mayo del 2021, en la que el GADMC-Manta resuelve: Art.1.- Aprobar el proyecto definitivo del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María" el cual se encuentra situado entre dos terrenos, esto es: Lote 1: Ubicado en la vía Circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral No.3-24-02-34-000, con un área total de 17.722,32 m2; y, Lote 2: Ubicado en el sector denominado Mazato (Nueva Esperanza), parroquia Eloy Alfaro (anteriormente Parroquia Tarqui), cantón Manta, con clave catastral No. 3-24-02-10-000, con una superficie total de 2.000 m2, según el informe técnico realizado por la Dirección de Planificación Estratégica, el cual forma parte integral de la presente resolución.

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	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 6] PROTOCOLIZACION PLANOS

Inscrito el: viernes, 09 julio 2021

Número de Inscripción : 17

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3105

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 18 junio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

*PLANOS. *Un lote de terreno que se encuentra ubicado en el Sector denominado Mazato (Nueva Esperanza), de la Parroquia Tarqui (actual parroquia Eloy Alfaro) del Canton Manta, Teniendo una superficie total de: DOS MIL METROS CUADRADOS. *Lote de terreno ubicado en la Vía Circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui, Cantón Manta, AREA TOTAL: DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (17722,32M2). Sobre estos dos lote de terreno se ha Constituido el CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA, Compuesto de 7 Manzanas, que corresponden Manzana A - B - C - D - E - F - G. Con sus respectivas area en Garantías , Areas verdes y Comunales. El señor Simon Elias Sleiman Kheir Gerente General y Representante legal de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. CONSIOMARINO. AREAS EN GARANTIAS. MANZANA G, LOTES 2,3,4,5,6. MANZANA F, LOTES 1,2,3,4,5,6,7. MANZANA E; LOTES 1,2,3,4,5,6,7,8. MANZANA D LOTES 14,15,16,17,18,19,20.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 6] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: martes, 17 agosto 2021

Número de Inscripción : 717

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3865

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 agosto 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

*HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Sobre los lotes en la manzana A los lotes del 1 al 12 , en la Manzana B los lotes del 1 al 10 y lote 22 de la misma manzana B. Ubicado en el Conjunto Habitacional Terraza Santa María Ubicado en el Sector Nueva Esperanza Parroquia Eloy Alfaro Cantón Manta. La Compañía Constructora e Inmobiliaria Oasis Marino S. A. CONSIOMARINO. Representado por el señor Simon Elias Sleima Kheir Gerente General.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	6

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 2022-12-04

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22037050 certifico hasta el día 2022-12-04, la Ficha Registral Número: 76920.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 76920

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 8 1 2 5 4 M T 7 V P L Z

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 082022-072401

Nº ELECTRÓNICO : 221098

Fecha: 2022-08-25

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: 3-26-34-01-000

Ubicado en: URB. TERRAZA SANTA MARIA MZ. B LT. 01



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 102 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391813899001	COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.CONSIOMARINO.-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 7,446.00

CONSTRUCCIÓN: 63,909.41

AVALÚO TOTAL: 71,355.41

SON: SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES 41/100

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 4 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



173152WUJAKJC

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: 2022-08-26 10:37:59

N° 122022-082273

Manta, jueves 22 diciembre 2022

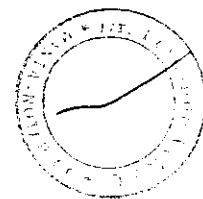
**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA**

**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 3-26-34-01-000 perteneciente a COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.CONSIOMARINO . con C.C. 1391813899001 ubicada en URB. TERRAZA SANTA MARIA MZ. B LT. 01 BARRIO CIRCUNVALACION PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$71,355.41 SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES 41/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$92,800.00 NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 21 enero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183086JG206YO

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° 122022-081211

Manta, miércoles 07 diciembre 2022



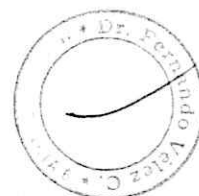
**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
HIPOTECA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-26-34-01-000 perteneciente a COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, con C.C. 1391813899001 ubicada en URB. TERRAZA SANTA MARIA MZ. B LT. 01 BARRIO CIRCUNVALACION PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$71,355.41 SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES 41/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



182017ZYMDACM

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° 112022-080654

Manta, martes 29 noviembre 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 **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO** con cédula de ciudadanía No. **1391813899001**.

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 29 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



181454QDH0CET

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



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:



TITULO DE CREDITO #: T/2022/104232
DE ALCABALAS

Fecha: 21/12/2022

Por: 1,206.40

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 21/12/2022

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

Identificación: 1391813899001 Teléfono: 0999960789 -052623534 Correo: contabilidad.oasis@outlook.com

Adquiriente-Comprador: ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER

Identificación: 1308808672 Teléfono: NA Correo:

Detalle:

VE-703564



PREDIO:	Fecha adquisición: 15/07/2019				
	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	3-26-34-01-000	71,355.41	102.00	URB.TERRAZASANTAMARIAMZ.BLT.01	92,800.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	928.00	0.00	0.00	928.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	278.40	0.00	0.00	278.40
Total=>		1,206.40	0.00	0.00	1,206.40

Saldo a Pagar



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/104233

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 21/12/2022

Por: 35.34

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 21/12/2022

Contribuyente: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

Tipo Contribuyente: SOCIEDAD | SOCIEDAD

Identificación: Ruc 1391813899001

Teléfono: 0999960789 -052623534

Correo: contabilidad.oasis@outlook.com

Dirección: VIA CIRCUNVALACIÓN SECTOR NUEVA ESPERANZA y NULL

Detalle:

Base Imponible: 90875.26

VE-803564



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

Identificación: 1391813899001

Teléfono: 0999960789 -052623534

Correo: contabilidad.oasis@outlook.com

Adquiriente-Comprador: ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER

Identificación: 1308808672

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 15/07/2019

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

3-26-34-01-000

71,355.41

102.00

URB.TERRAZASANTAMARIAMZ.BLT.01

92,800.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	35.34	0.00	0.00	35.34
Total=		35.34	0.00	0.00	35.34

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	92,800.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	1,924.74
DIFERENCIA BRUTA	90,875.26
MEJORAS	85,354.00
UTILIDAD BRUTA	5,521.26
AÑOS TRANSCURRIDOS	943.22
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	4,578.04
IMP. CAUSADO	34.34
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	35.34



COMPROBANTE DE PAGO

Nº 556650

Código Catastral 3-26-34-01-000
Área 102
Avalúo Comercial \$ 7446

Dirección URB. TERRAZAS SANTA MARIA MZ. B LT. 01



Nombre o Razón Social Cédula o Ruc
COMPANIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS 1391813899001
MARINO S.A. CONSIOMARINO .

Fecha de pago: 2022-01-12 11:00:56 - GAVILANES VELEZ MARIO ANDRES
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

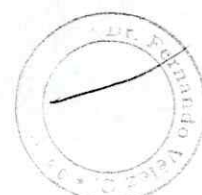
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.26	-0.10	0.16
MEJORAS 2013	1.89	-0.76	1.13
MEJORAS 2014	2.00	-0.80	1.20
MEJORAS 2016	0.06	-0.02	0.04
MEJORAS 2017	1.66	-0.66	1.00
MEJORAS 2018	0.91	-0.36	0.55
MEJORAS 2019	0.24	-0.10	0.14
MEJORAS 2020	2.47	-0.99	1.48
MEJORAS 2021	1.68	-0.67	1.01
TASA DE SEGURIDAD	0.74	0.00	0.74
TOTAL A PAGAR			\$ 7.45
VALOR PAGADO			\$ 7.45
SALDO			\$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2097562431168

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: 07-12-2022

N° CONTROL: RU-12202208146

PROPIETARIO: COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO.
UBICACIÓN: URB. TERRAZAS SANTA MARIA MZ. B LT. 01
C. CATASTRAL: 3263401000
PARROQUIA: TARQUI

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)

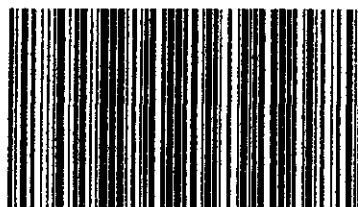
FRENTE: 8.5m - LINDERA CON CALLE 1
ATRÁS: 8.5m - LINDERA CON LOTE N° 20-MZ B
C.IZQUIERDO: 12m - LINDERA CON LOTE N° 22-MZ B
C.DERECHO: 12m - LINDERA CON LOTE N° 2-MZ B
ÁREA TOTAL: 102 m2

**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.



1183218112VR IPR

OBSERVACIÓN

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

Quando 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



CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
120813	2022/12/06 11:36	06/12/2022 11:36:00a. m.	793857	
A FAVOR DE COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.CONSIOMARINO . C.I.: 1391813899001				

MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA



RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DE PAGO
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2)
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos		
DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2023/01/05		
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2 3.00
MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO		FORMA DE PAGO: EFECTIVO
		TITULO ORIGINAL

USD 3.00



BanEcuador B.P.
22/11/2022 04:07:53 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1385589186
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: amalciar
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.00
Comision Efectiva: 0.51
IVA % 0.06
TOTAL: 1.57
SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-504-000001947
Fecha: 22/11/2022 04:08:07 p.m.

No. Autorización:
2211202201176818352000120565040000019472022160719

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

Descripcion Total

N° 122022-082190

Manta, miércoles 21 diciembre 2022

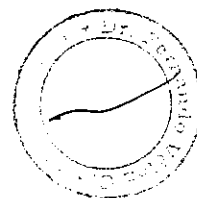
**LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, no se encuentra catastrada ninguna propiedad hasta la presente fecha a nombre de: **ZAVALA PISCO MANUEL ALEXANDER** con cédula de ciudadanía No. **1308808672**, por lo que se establece que **NO POSEE BIENES RAÍCES** registradas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: viernes 20 enero 2023



Código Seguro de Verificación (CSV)



183003MTUCR5J

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



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



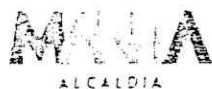
portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4a



<https://manta.gob.ec>



FIRMES CON
EL CAMBIO

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-94062021-0224

Manta, 04 de Junio del 2021

ASUNTO: NOTIFICACION RESOLUCION EJECUTIVA NO. MTA-2021-ALC-057 CONJUNTO
HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA

Señor
Simón Steiman Kheir
REPRESENTANTE LEGAL DE CONSIGNARINO S.A

En su despacho.

De mi consideración:

Para conocimiento y fines de ley pertinente, notifico Aprobación del proyecto definitivo del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María", el cual se encuentra situado entre dos terrenos, esto es: Lote 1: ubicado en la Vía Circunvalación, Tramo II, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, con clave catastral N°. 3-24-02-34-000, con un área total de 17.722,32 metros cuadrados y, Lote 2: ubicado en el sector denominado Mazato (Nueva 9 Esperanza), Parroquia Eloy Alfaro (anteriormente Parroquia Tarqui), Cantón Manta, con clave catastral N° 3-24-02-10-000, con una superficie total de 2.000 metros cuadrados, según el informe técnico realizado por la Dirección de Planificación Estratégica, el cual forma parte integrante de la presente resolución.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

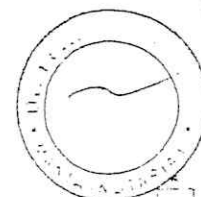
Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL

Anexos

1: NOTIFICACION RESOLUCION EJECUTIVA
NO. MTA-2021-ALC-057 CONJUNTO
HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA - N°
hojas 9

Copia

Doctor
George Morúa
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
MANTA





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

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"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, 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, ordena: *"... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: "b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."*

Que el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: *"Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público."*

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Que el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"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"*

Que el Art. 93 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo"*

Que el Art. 253 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: *"URBANIZACIÓN.- La Urbanización de acuerdo a lo que señala el Art. 470 del COOTAD, es la división de un terreno a partir de 11 lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, ubicado en el área urbana de la ciudad y de las parroquias rurales"*

Directorio
Teléfono: (01) 222-1111
Fax: (01) 222-1111
E-mail: info@manta.gov.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO

o en las áreas de expansión urbana susceptibles de transferencia de dominio. Este trámite, antes de la aprobación del Alcalde, será conocido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento y resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta".

Que el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, determina: **"APROBACIÓN.-** 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 COOTAD, 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. 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prevé: **"PROTOCOLIZACIÓN.-** 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. 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 mediante Oficio No.774-DPOT-JZO, de fecha 13 de marzo del 2018, suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de ex Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Manta, aprobó el anteproyecto de la Urbanización denominada Conjunta Habitacional "Terrazas Santa María", indicando que, se podía continuar con el proceso para obtener la aprobación definitiva del proyecto.

Que mediante Tramite PM07072020 1549, de fecha 09 de julio del 2020, suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos, ex Director de Avalúos Catastros y Permisos Municipales, se realizó la autorización de rectificación de medidas y linderos emitida por la Dirección de Avalúos Catastros Y Permisos Municipales.

Que mediante comunicación de fecha 16 de julio del 2020, suscrita por el Sr. Elías Sleiman Kheir, en calidad de Representante Legal de la Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A., dirigida al Departamento General de Planificación para el Desarrollo del GAD Manta, manifiesta lo siguiente: "... En calidad de representante legal de la Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A., la misma que es absoluta propietaria de

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO
Firmado digitalmente
por: ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO





ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

un cuerpo de terreno de 17.722.32 m2 que está ubicado en el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvalación Sector Mazato Alto, de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, lote de terreno que fue adquirido mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Sexta de esta ciudad de Manta con fecha veinte y siete de abril del dos mil dieciocho e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha 20 de Julio del año dos mil dieciocho donde actualmente se construye el Conjunto Habitacional Terrazas Santa María; aprobado el anteproyecto por la Ilustre Municipalidad de Manta, el día trece de Marzo del año dos mil dieciocho y posteriormente el oficio favorable para la aprobación de 85 viviendas del Conjunto Habitacional Terrazas Santa María con fecha enero 30 del 2019. Anexando de las 85 viviendas todos los planos aprobados y permisos de las diferentes instituciones tales como: CNEL, EPAM, CNT, CCB, MEDIO AMBIENTE, etc. Conforme al proceso de aprobación de proyectos definitivo del Conjunto Habitacional Terrazas Santa María, solicitamos un alcance del mismo por adquisición de un cuerpo de terreno de 2.000 m2 ubicado en el sector Mazato (Nueva Esperanza) de la parroquia Tarqui, actual Eloy Alfaro, colindante al proyecto ya aprobado, el mismo que alcanzaría un total de 19.722.32. m2, para lo cual adjunto a este oficio, copia del oficio # GAD-MANTA-DPE-OFI-2020-003 emitido por el Director de Planificación Estratégica GAD MMANTA, requisitos administrativos, legales y técnicos tal como lo indica el CHECK LIST, enviado por ustedes en el oficio anteriormente nombrado. Además adjuntamos el oficio # TRAMITE PM070720201549 de Autorización de Rectificación de medidas y linderos emitida por la DIRECCION DE AVALUOS CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES el día 09 de julio del 2020. Por lo antes mencionado, solicitamos la aprobación definitiva del CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZAS SANTA MARIA".

Que mediante memorando No. MTA-DDOP-MEM-160420211632, de fecha 16 de abril de 2021, suscrito por la Ing. Eliana Zambrano Tello, Directora de Obras Públicas, informa lo siguiente: "(...) basado en informe técnico suscrito por la Arq. María José Pisco, debo señalar que el Cronograma presentado (adjunto documento) cumple con lo requerido, la ejecución de las obras de infraestructura está programada en un plazo 24 meses, el presupuesto señalado asciende a los \$478.781,09; que además como garantía por fiel cumplimiento de las obras de infraestructura deja 27 lotes de terrenos, ubicados en la misma Urbanización, entre las Manzana D, E, F, G. Así también de acuerdo a la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta en su Art. 357:- Inspecciones: La Dirección de Obras Públicas deberá realizar las inspecciones para el control del cumplimiento de las obras propuestas, por ende el promotor se comprometerá comunicar periódicamente el inicio de las mismas; por lo expuesto, se APRUEBA el Cronograma Valorado de la Urbanización "TERRAZAS SANTA MARÍA" de la Parroquia Eloy Alfaro, presentado de conformidad a nuestra competencia".

Administración Municipal de Manta
Teléfono: 099 555 5555
E-mail: info@manta.gub.ec
www.manta.gub.ec



MUNICIPALIDAD DE MANTA



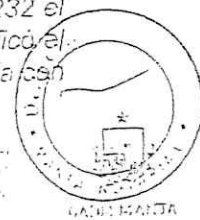
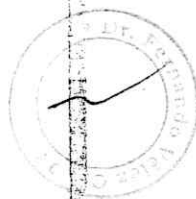
Que mediante memorando MTA-DPES-INF-200420211104, de fecha 20 de abril del 2021, emitido por la Arq. Mayra Romero Montalván, Analista de Planificación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Manta, indica lo siguiente: "... con los antecedentes expuestos, y en base a lo que estipula los artículos 307, 308 y 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, se considera factible la petición requerida por Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal de CONSIOMARINO S.A. y el técnico responsable del proyecto urbano el Arq. Jefferson Delgado Barcia, para la aprobación definitiva de la Urbanización TERRAZAS SANTA MARÍA. Se solicita que la Dirección de Gestión Jurídica, se sirva a emitir dentro del ámbito de sus competencias el informe correspondiente a la solicitud de aprobación definitiva de la Urbanización TERRAZAS SANTA MARÍA... (...)"

Que mediante memorando No. MTA-DPES-INF-210420210925, del 21 de abril del 2021 el Ing. Humberto Rafael Álava Gutiérrez, Director (E) de Planificación Estratégica, señala lo siguiente: "En atención trámite externo No. TE190220211552 referente a la solicitud de Aprobación del proyecto definitivo de urbanización de la "Urbanización TERRAZAS SANTA MARÍA", que está ubicada en la Vía circunvalación, tramo II, parroquia Tarquí (actual Parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta, proyecto que se desarrolla en dos lotes de claves catastrales No. 3- 24-02-34-000, con un área de 17.722,32 m2, y un segundo lote de clave catastral No. 3-24-02-10-000, con un área de 2.000 m2, de propiedad del Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal de CONSIOMARINO S.A. y el técnico responsable del proyecto urbano el Arq. Jefferson Delgado Barcia, quienes indican que adjuntan la documentación requerida como respaldo para iniciar el proceso solicitado. Con lo antes expuesto, adjunto informe MTA-DPES-INF-200420211104, suscrito por la Arq. Mayra Romero, Analista responsable de este trámite que en su parte pertinente indica lo siguiente: "...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 Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal, de CONSIOMARINO S.A. y el técnico responsable del proyecto urbano el Arq. Jefferson Delgado Barcia, para la aprobación definitiva de la Urbanización TERRAZAS SANTA MARÍA. Se solicita que la Dirección de Gestión Jurídica, se sirva a emitir dentro del ámbito de sus competencias el informe correspondiente a la solicitud de aprobación definitiva de la Urbanización TERRAZAS SANTA MARÍA..."

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Que mediante memorando MTA-DACP-MEM-160520211914, de fecha 16 de mayo del 2021, emitido por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD Manta, manifiesta lo siguiente: "... Hasta la presente fecha según ficha Registral N° 67232 el predio descrito no presenta gravámenes vigentes, a su vez se verificó el Kardex del mismo corroborando que la propiedad se encuentra al día con





sus deudas municipales. Se verifica el polígono del predio en la cartografía urbana del cantón Manta, constando que su forma y morfológica no presenta inconvenientes con terceros. Particular que informo para los fines pertinentes. Nota: El presente trámite se ha revisado con la información disponible que se ha podido relacionar para el respectivo estudio y sumado a la desactualización catastral existente no se puede determinar que exista conflictos. Se deja salvado el derecho a terceros".

Que mediante memorando MTA-DPES-MEM-250520211815, de fecha 25 de mayo del 2021, suscrito por el Ing. Humberto Rafael Álava Gutiérrez, Director (E) de Planificación Estratégica, indica lo que sigue:

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

"Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Gad Manta, en el art 369.- Garantía para urbanización, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura; el Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal de CONSIOMARINO S.A., expone las garantías del proyecto que consiste en el 25% del área vendible del proyecto que corresponde a 2.750,34 m², y se distribuyen de la siguiente manera:

- a) Manzana G: lotes: 2, 3, 4, 5, y 6: Área: 716,67 m²
- b) Manzana F: lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7: área: 820,89 m²
- c) Manzana E: área: 702,78 m², lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
- d) Manzana D: área: 510 m², lotes: 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20

Una vez expuesto todos los procedimientos antes descritos, certifico que el proyecto urbanización "TERRAZA SANTA MARIA", que se ubica sobre la Vía circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui (actual Parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta en predios de propiedad del Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal de CONSIOMARINO S.A. y el técnico responsable del proyecto urbano el Arq. Jefferson Delgado Barcia, ha sido presentado de conformidad a nuestra competencia, por lo tanto esta dirección de Planificación Estratégica APRUEBA el proyecto urbanístico.

Es necesario dar cumplimiento a lo que se establece en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Art 307 sobre la Aprobación de Urbanización".

Que mediante oficio Nro. MTA-DDGA-OFI-270520211030, de fecha 27 de mayo del 2021, suscrito por el Ing. Juan Manuel Macías Demera, Director de Gestión Ambiental del GAD Manta, expresa al Sr. Elías Sleiman Kheir, Representante Legal de la Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A., respecto al Proyecto Ambiental de la Urbanización "Terraza Santa Maria" lo siguiente: "...El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí es Autoridad Ambiental Competente para realizar la regularización de las actividades productivas sujetas a permiso ambiental,

Documento
Código
Fecha



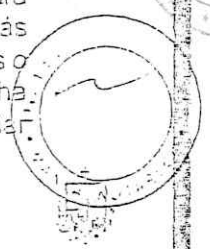
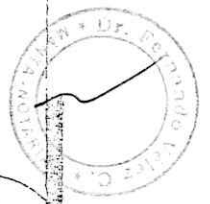
su control y seguimiento y la prevención, control y seguimiento de la contaminación ambiental en su circunscripción territorial, con las limitaciones previstas en la normativa aplicable, esto de conformidad a la Resolución Ministerial No. 379 de fecha 03 de junio de 2015 del Registro Oficial Edición Especial No. 364 del 04 de septiembre de 2015, que otorga a la institución provincial la acreditación como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (AAAR), y la autorización de utilizar el sello del Sistema Único de Información Ambiental. Por lo antes indicado en los artículos de la normativa vigente ambiental, lo adjuntado por el usuario (REGISTRO AMBIENTAL Y RESOLUCION) tiene toda la validez jurídica ya que fue emitida por la Autoridad Ambiental Competente. Cabe indicar que la Dirección de Gestión Ambiental del GAD municipal de Manta realice el seguimiento y control del Registro (sic) Ambiental emitido por la Autoridad Ambiental para minimizar todo impacto ambiental producido por la actividad, obra y/o proyecto... (...)"



ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO
Firmado digitalmente por ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

Que mediante informe No. MTA-DPSI-INF-280520211030, de fecha 28 de Mayo de 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe técnico No. MTA-DPES-MEM-250520211815, de fecha 25 de mayo del 2021, suscrito por el Ing. Humberto Rafael Álava Gutiérrez, Director (E) de Planificación, certifica que, el proyecto urbanización "TERRAZAS SANTA MARIA", que se ubica sobre la Vía circunvalación, tramo II, parroquia Tarqui (actual Parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta en predios de propiedad del Sr. Simón Sleiman Kheir quien es representante legal de CONSIOMARINO S.A. y el técnico responsable del proyecto urbano el Arq. Jefferson Delgado Barcia, ha sido presentado de conformidad a su competencia, por lo tanto APRUEBA el proyecto urbanístico en mención. En cuanto a las garantías para urbanizaciones para garantizar el cumplimiento de obras para Urbanización, el Art. 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, establece que, 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; cuyas garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes. En dicho caso, la Dirección de Planificación Estratégica ha señalado que, el urbanizador otorgará garantía de tipo bienes para dar





cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Gad Manta, en el art 369, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María", donde el Sr. Simón Sleiman Kheir, en calidad de representante legal de CONSIOMARINO S.A., expone las garantías del proyecto que consiste en el 25% del área vendible del proyecto que corresponde a 2.750,34 m2, y se distribuyen de la siguiente manera:

- a) Manzana G: lotes: 2, 3, 4, 5, y 6
- b) Manzana F: lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7
- c) Manzana E: lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
- d) Manzana D: lotes: 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20

ILIANA Firmado
JAZMIN digitalment
GUTIERRE e por ELIANA
JAZMIN
Z GUTIERREZ
TOROMO TOROMORE
RENO NO

Por tanto, conforme los antecedentes expuestos y, al existir la certificación de las áreas pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, considero pertinente atender lo requerido por el Sr. Elías Sleiman Kheir, en calidad de Representante Legal de la Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A., y el Arq. Jefferson Delgado Barcia (responsable técnico), esto es, APROBAR el Proyecto Definitivo Del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María", el cual se encuentra situado entre dos terrenos, esto es: Lote 1: ubicado en la Vía Circunvalación, Tramo II, Parroquia Tarquí, Cantón Manta, con clave catastral N°. 3-24-02-34-000, con un área total de 17.722,32 metros cuadrados y, Lote 2: ubicado en el sector denominado Mazato (Nueva Esperanza), Parroquia Eloy Alfaro (anteriormente Parroquia Tarquí), Cantón Manta, con clave catastral N° 3-24-02-10-000, con una superficie total de 2.000 metros cuadrados; ante ello corresponde al señor Alcalde en su calidad de máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Manta, o su delegado, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, mediante la cual se dejará constancia de la garantía propuesta por el promotor, cuya resolución se protocolizará en unas de las Notarías del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- APROBAR el proyecto definitivo del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María", el cual se encuentra situado entre dos terrenos, esto es: Lote 1: ubicado en la Vía Circunvalación, Tramo II, Parroquia Tarquí, Cantón Manta, con clave catastral N°. 3-24-02-34-000, con un área total de 17.722,32 metros cuadrados y, Lote 2: ubicado en el sector denominado Mazato (Nueva

Elaborado por: _____
Revisado por: _____
Aprobado por: _____





Esperanza), Parroquia Eloy Alfaro (anteriormente Parroquia Tarqui), Cantón Maná, con clave catastral N° 3-24-02-10-000, con una superficie total de 2.000 metros cuadrados, según el informe técnico realizado por la Dirección de Planificación Estratégica, el cual forma parte integrante de la presente resolución.

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TOROMORENO

Firmado digitalmente
por ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TORREALBENO

Artículo 2.- El promotor/urbanizador procederá a la suscripción del Acta de entrega recepción de las áreas verdes, comunitarias y vías a favor del GADMO-Manta, de acuerdo al informe técnico que deberá emitir para el efecto la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, cuya acta conjuntamente con esta Resolución será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado, debiendo el urbanizador obligatoriamente entregar cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas.

Artículo 3.- NOTIFICAR a través de la Secretaría Municipal al promotor de la Urbanización, al Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúo, Catastros y Permisos Municipales; Procuraduría Sindica, Obras Públicas, Financiero y Planificación Estratégica, a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Cúmplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

EMILIO
RONNIE
MACIAS
LOOR

[illegible]

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS
PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en 05 fojas útiles

Manta,

27 DEC. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

Direzione editoriale: mondo@mondo.it
 Telefonata: 02 57 49 11 - E-mail: mondo@mondo.it
 f. www.mondo.it

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO

REGLAMENTO INTERNO DEL "CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZA SANTA MARIA"

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- El presente Reglamento interno rige las normas sobre la administración, conservación, uso de bienes comunes para cada uno de los lotes de este conjunto habitacional, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección de administrador. Conjunto Habitacional denominado "TERRAZAS DE SANTA MARIA" aprobado el Anti-proyecto por la Ilustre Municipalidad de Manta, el día trece de marzo del año dos mil dieciocho. En el sector Nueva Esperanza Tramo II de la Vía Circunvelación, de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Este Conjunto habitacional está regido por el Reglamento Interno y en todo lo no previsto en este Reglamento se aplicará lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 2.- Los copropietarios del Conjunto Habitacional "Terrazas Santa Maria" tendrán Personería Jurídica que será aprobada una vez entregada por el promotor, para que rija las normas de la administración y conservación de los bienes comunales y áreas verdes.

Art. 3.- El domicilio del Comité es el siguiente: Sede: Casa Comunal del Conjunto Habitacional.

CAPITULO II DE LOS FINES Y OBJETIVOS

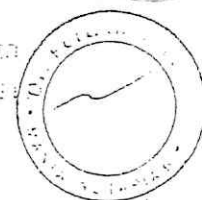
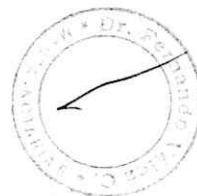
Art. 4.- La Asamblea de Copropietarios del CONUNTO HABITACIONAL TERRAZA SANTA MARIA una Corporación de Derecho privado y se constituyó con el objeto principal de lograr un alto espíritu de solidaridad, amistad y cooperación entre todos sus asociados, así como para mantener en una sola unidad del conjunto habitacional, dentro de un ambiente ecológicamente sano y libre de toda contaminación, la misma que está regulada por el presente Reglamento Interno.

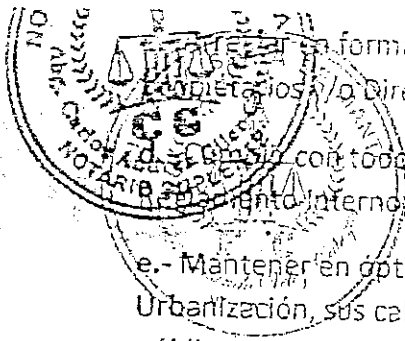
Art. 5.- Este Reglamento Interno, una vez que sea aprobado por el Municipio de Manta, será protocolizado, y tendrá el carácter de obligatorio y vinculante para todos los miembros de la Asamblea, así como para los arrendatarios, usufructuarios o usuarios de los inmuebles, inclusive de aquellas personas que visiten el Conjunto Habitacional sea en forma eventual u ocasional.

Art. 6.- Son fines de la Asamblea:

a.- Establecer las normas de seguridad, mantener el personal de vigilancia en la garita de control de ingreso, socializar con los copropietarios todos los espacios públicos para mantener una buena imagen en la infraestructura del conjunto habitacional.

b.- Fomentar la realización de actividades sociales, culturales y deportivas entre los asociados, así como con entidades similares;





en forma pacífica cualquier litigio o contravención que sugiera el Comité de Propietarios y/o Directorio;

g.- Gestionar con todos los demás fines señalados en el Estatuto y el presente Reglamento Interno;

e.- Mantener en óptimas condiciones las áreas comunales y deportivas de la Urbanización, sus calles, veredas, bordillos, cerramientos perimetrales, iluminación pública y otros servicios de la misma.

f.- Desarrollar nuevos proyectos de infraestructura física, tendientes a mejorar los actuales servicios para actos sociales, culturales y deportivos.

Art. 7.- Para alcanzar estos fines, la Asamblea utilizará como medios los mecanismos de autogestión, con la cooperación personal y pecuniaria de sus propios asociados así como el concurso que pueda obtener de otras entidades de servicio público o privado.

Art. 8.- Por su naturaleza y objetivos, el Comité no tiene fines de lucro ni puede intervenir en asuntos de carácter político, religioso, racial, laboral o sindical. Tampoco ejercerá actividades de crédito o de comercio.

CAPITULO III DE SUS MIEMBROS, DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 9.- Son miembros Conjunto Habitacional "Terrazas Santa María":

a.- Los propietarios de viviendas que acrediten su calidad de tales mediante copia certificada de la correspondiente escritura pública.

b.- Las personas que pasen a ser propietarias de las viviendas con fecha posterior a la aprobación de este Reglamento.

c.- El numeral anterior no exime a los propietarios y/o residentes el cumplimiento de lo señalado en el Estatuto y el Reglamento Interno.

Art. 10.- Son derechos de los propietarios:

a.- Cumplir las disposiciones del Estatuto y el presente Reglamento Interno; las resoluciones de las Asambleas Generales y de la Junta Directiva; y, las Ordenanzas Municipales aplicables en el Conjunto Habitacional.

b.- Asistir con voz y voto a las sesiones ordinarias y extraordinarias de las Asambleas Generales.

c.- Pagar oportunamente las alcótuas ordinarias y extraordinarias.

d.- Colaborar en las Comisiones para las cuales fuere designado; y Velar por la seguridad propia y de sus vecinos, la conservación de las áreas recreacionales y demás bienes y servicios de uso comunal.

f.- Promover un ambiente de armonía, amistad y solidaridad entre los miembros del Comité.

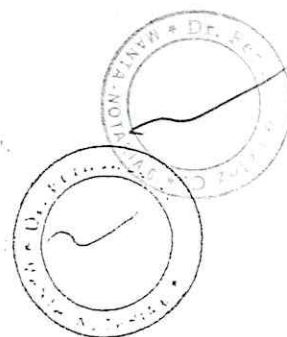
Art. 11.- Son deberes de los propietarios:

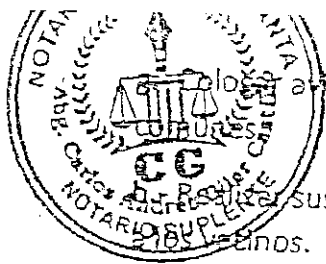
- a.- Usar y gozar de su propiedad privada, de las áreas comunes y del conjunto habitacional, dentro de los términos permitidos por la ley, las Ordenanzas Municipales vigentes, el Estatuto y el presente Reglamento Interno.
- b.- Asistir o ser representado con voz y voto a las sesiones ordinarias y extraordinarias de las Asambleas Generales.
- c.- Elegir y ser elegido para los cargos directivos del Comité.
- d.- Asistir y ejercer el derecho de opinar en las sesiones de Directorio y de Junta Directiva;
- e.- Colaborar con la Administración comunicando cualquier anomalía o acción que vaya en contra de los bienes particulares o comunitarios.
- f.- Realizar limpiezas periódicas de su vivienda, para evitar problemas con sus vecinos y dar una mejor presentación.
- g.- Procurar la armonía entre los asociados con las consideraciones mutuas.
- h.- Observar estrictamente las normas de higiene y pulcritud, manteniendo limpio la acera de su frente y sacando la basura en los días que corresponden.
- i.- Guardar los vehículos en sus respectivos domicilios, incluso en horas del día.
- j.- Comunicar a sus familiares y allegados sobre las normas de seguridad que deben cumplir para acceder a el conjunto habitacional.

CAPITULO IV DE LAS PROHIBICIONES

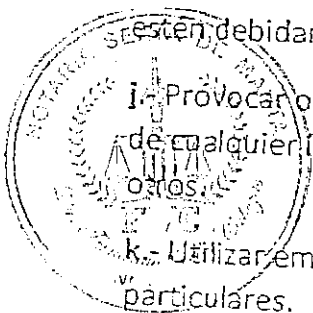
Art. 12.- Es prohibido para los asociados:

- a.- Incumplir las normas de seguridad establecidas, tanto en forma personal, así como por familiares, amigos y personal que labore a su cargo.
- b.- Utilizar las calles y aceras con materiales de construcción, desechos u otros objetos, mucho más si estos obstaculizan el libre tránsito peatonal o vehicular.
- c.- Fomentar la desunión o discordia entre los moradores.
- d.- Destruir o disponer arbitrariamente de los bienes comunes.
- e.- Dedicar la casa o departamento para otro uso que no sea el fijado en el Estatuto, Reglamento Interno y escrituras, cuyo carácter es estrictamente residencial.
- f.- Utilizar la casa o departamento para fines ilícitos o inmorales, afectando los buenos costumbres y tranquilidad de los demás residentes, o que pongan en peligro la seguridad del inmueble o la buena conservación del mismo.





los avisos o letreros de cualquier tipo, tanto en su inmueble como en las áreas comunes, para cumplir con sus compromisos sociales hasta la madrugada, siendo una falta de respeto a los vecinos.



- i.- Alterar el diseño de los jardines, veredas y áreas verdes o hacer cambios que no estén debidamente autorizados.
- j.- Provocar o perturbar la tranquilidad de los moradores con ruidos y gases, sean estos de cualquier índole, incluyendo alarmas mal controladas, motores, generadores y otros.
- k.- Utilizar empleados de la Urbanización o personal de seguridad para fines particulares.
- l.- Utilizar las calles o veredas de manera permanente como sitios de mecánica, construcción de objetos o estacionamiento de vehículos y maquinarias.
- m.- Estacionarse en sitios prohibidos, así como obstaculizar la entrada o salida de otros vehículos; y,
- n.- Lavar los vehículos en las calles de la urbanización.
- o.- Esta terminantemente prohibido el uso del pito del vehículo dentro de la urbanización. Los propietarios indicarán a sus visitas que utilicen los timbres de sus casas a fin de respetar la tranquilidad de sus vecinos.
- p.- Establecer en su vivienda cualquier tipo de negocio, venta de mercadería o de servicios, sea de carácter temporal o permanente.
- q.- Pasear sus mascotas, sobre todo canes sin las debidas seguridades. En el caso de canes de raza peligrosa abstenerse de sacarlos. Además, deben recoger los desechos biológicos en fundas plásticas y depositarlos en los basureros respectivos.
- r.- Sacar la basura en los días no establecidos.
- s.- Permitir que sus hijos destruyan las áreas comunales, o que hagan mal uso de estas instalaciones.
- t.- Faltar el respeto verbal o físicamente al personal de la urbanización o de seguridad.
- u.- No respetar el horario establecido para el uso de la cancha o todas las áreas comunales.
- v.- No tener en sitios adecuados a sus mascotas, permitiendo que molesten a sus vecinos con ladridos y ruidos.

CAPITULO V DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

Art. 13.- Son organismos de administración de la Asamblea de propietarios del Conjunto Habitacional Terraza Santa María, la Asamblea General, el Directorio y el Administrador.

LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 14.- La Asamblea General es el máximo organismo, y la conforman todos los propietarios de la misma; ésta será ordinaria o extraordinaria.

Art. 15.- Los asociados en goce de sus derechos y reunidos constituyen la ASAMBLEA GENERAL, la misma que se reunirá en el primer trimestre de cada año, en forma ordinaria cuando lo convoque el presidente, o a pedido del 25% de socios, siempre y cuando éstos se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias

Art. 16.- Las Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias serán convocadas por el presidente mediante citación escrita por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de realizarse, en la cual constará el Orden del día, hora y lugar a efectuarse. Las citaciones serán entregadas en sus respectivos domicilios, cuando vivan en el conjunto habitacional y por avisos colocados en las áreas comunales.

Art. 17.- La Asamblea General se instalará válidamente con la concurrencia de por lo menos el 51% de los propietarios en uso de sus derechos. Si no se pudiere completar este quórum, se esperará una hora, luego de la cual la Asamblea se instalará con el número de propietarios o delegados asistentes. Este particular siempre se hará constar por escrito en la convocatoria.

Art. 18.- Las decisiones que se tomen por la Asamblea General serán obligatorias para todos los copropietarios del conjunto habitacional.

Art. 19.- Los asociados concurrirán personalmente o por delegación constante por escrito, pero por ningún motivo este último (delegado) podrá representar a más de un socio dueño de un lote.

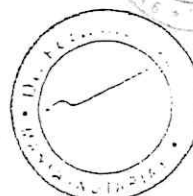
Art. 20.- Son atribuciones de la Asamblea General:

a.- Elegir o remover al presidente, vicepresidente, secretario, Tesorero, Comisario, Vocales.

b.- Expedir y reformar el Estatuto y Reglamento Interno del Comité previa convocatoria para el efecto.

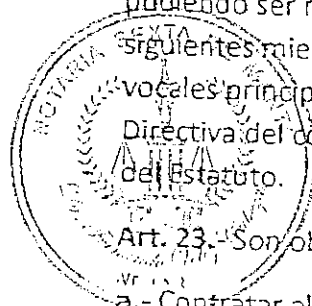
c.- Conocer y aprobar el informe de labores del Directorio, en lo económico y administrativo que anualmente deberá ser presentado por intermedio del Presidente y Tesorero o cuando sea requerido. Este informe de labores debe ser entregado en forma escrita a los miembros asistentes a la Asamblea General.

d.- Conocer el informe que presente el Comisario. DEL DIRECTORIO





Art. 21.- Para ser miembro del Directorio del conjunto habitacional es necesario que el propietario de un bien inmueble del sector, estar al día en el pago de sus cuotas y residir en la misma.



Art. 22.- El Directorio ejerce el gobierno permanente, durará 2 años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos para un periodo similar, y estará conformado por los

siguientes miembros: - Director Principal - Director Alterno - secretario - Tesorero - vocales principales - Comisario. El Directorio así conformado, integra a su vez la Junta Directiva del conjunto habitacional, de conformidad con lo determinado en el Art. 20 del Estatuto.

Art. 23.- Son obligaciones y atribuciones del Directorio:

- a.- Contratar al Administrador
- b.- Autorizar al Administrador para que se contrate una empresa tercealisadora, que provea al Comité del personal necesario que se requiera para el mantenimiento permanente y/o emergente de las áreas propias y comunales según la disponibilidad económica.
- c.- Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias, necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- d.- Imponer multas a los propietarios y arrendatarios cuando no cumplieren con las resoluciones de la Asamblea General y el Directorio.
- e.- Autorizar y obligar al Director Principal la iniciación de las acciones legales en contra de quienes afectaren flagrantemente los intereses de los propietarios, debido al incumplimiento de normas municipales, tales como retiros, alturas de edificaciones, cerramientos fuera de líneas de fábrica o construcciones en general, carentes de permisos municipales.
- f.- Nombrar las comisiones que estime necesarias para la mejor administración del conjunto habitacional.
- g.- Conocer, aprobar o rechazar el o los informes de actividades anuales, que presentaren el Director Principal, el Tesorero y el Administrador.
- h.- Considerar las renunciias de los miembros del Directorio o del Administrador.
- i.- Fijar las remuneraciones para el Administrador y demás trabajadores de la Urbanización.
- j.- Recibir y entregar cada periodo con inventario las pertenencias del conjunto habitacional.
- k.- Mantener en orden los contratos de trabajo con la empresa de seguridad y con el personal de la urbanización.
- l.- El Directorio sesionará una vez al mes en forma ordinaria, y extraordinaria cuando la situación lo amerite.

- m.- Procurar incentivar el espíritu de vecindad y amistad entre los residentes mediante la realización de actos sociales, culturales y deportivos.
- n.- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea General.
- o.- Conocer y resolver toda observación, recomendación o queja que se presentare de los propietarios, Administrador, empleados o guardias de seguridad de la Urbanización.
- p.- Demandar de las instituciones de servicios publicos como Empresa Eléctrica, potable, teléfonos, Municipio, Policía Nacional, etc., el apoyo que sea necesario para dar solución a los problemas que se den en el conjunto habitacional.
- q.- Planificar obras de beneficio para el conjunto habitacional, en base al aporte personal y económico de todos los asociados.
- r.- Declarar cesantes a los vocales del Directorio que dejaren de asistir a las reuniones sin causa justa.
- s.- Las resoluciones del Directorio se tomarán por mayoría de votos (mitad más uno). De existir empate el Director Principal tendrá el voto dirimente.

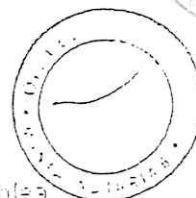
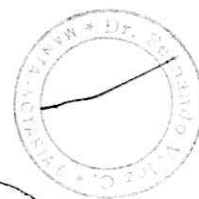
Art. 24.- De cada sesión del Directorio ordinaria o extraordinaria se dejará por-escrito el acta respectiva, que contendrá el Orden del día, la lista de asistentes y las resoluciones tomadas; las actas una vez aprobadas, serán firmadas por el Director Principal y el secretario.

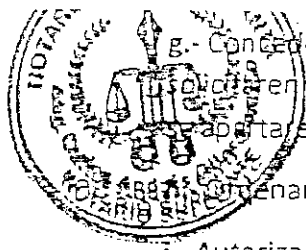
Art. 25.- Las copias certificadas de las actas del Directorio como de la Asamblea General, que contengan establecimiento de cuotas ordinarias, extraordinarias y multas, tendrán la calidad de Título Ejecutivo para el cobro de las mismas.

Art. 26.- El puesto que quedare vacante de un miembro del Directorio por renuncia o remoción deberá ser llenado por otro nombrado por la Asamblea ordinaria o extraordinaria.

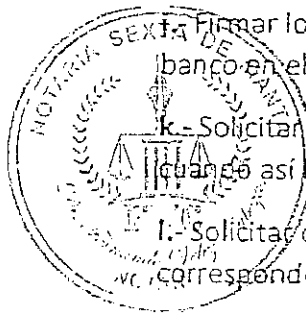
Art. 27.- El Directorio tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a.- Es el Representante legal, judicial y extrajudicial del conjunto habitacional Terraza Santa María.
- b.- Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, el Reglamento Interno y las resoluciones del Directorio.
- c.- Convocar, instalar, dirigir, suspender y clausurar las sesiones.
- d.- Someter a trámite los proyectos, informes y mociones que se presentaren.
- e.- Suscribir con el Secretario las actas de las sesiones del Directorio y Asambleas.
- f.- Resolver los asuntos administrativos que no requieren de resolución de la Asamblea General.





- g.- Conceder la palabra a los asistentes al Directorio y Asambleas, en el orden que soliciten y, abrir, suspender o cerrar los debates, llamar la atención al asistente que se aparta de la materia en discusión.
- h.- Ordenar la votación y disponer que Secretaría proclame los resultados.
- i.- Autorizar las compras pertinentes que vayan en beneficio de los asociados, siempre que estén dentro de las posibilidades económicas del momento.



- j.- Firmar los cheques conjuntamente con el Tesorero, debiendo registrar su firma en el banco en el cual el conjunto habitacional tiene su cuenta corriente o de ahorros.
- k.- Solicitar información al Tesorero y al Administrador sobre el manejo económico, cuando así lo estime necesario.
- l.- Solicitar de Secretaría la elaboración de actas, así como la recepción y despacho de correspondencia.
- m.- Cuando no pudiese desempeñar sus funciones en forma temporal encargará la presidencia al Director Alterno por escrito.
- n.- Conocer y aprobar la designación de la persona que le sustituya al Administrador por ausencia temporal.
- o.- Firmar los contratos de trabajo del Administrador, trabajadores de la urbanización y con la empresa de Seguridad.

Art. 28.- El Director alterno sustituirá al Director Principal con todos sus derechos y obligaciones durante todo el tiempo que dure la ausencia del titular.

Art. 29.- El Director Alterno, cuando remplace al Director Principal, sea en forma eventual o permanente, asumirá los mismos derechos y deberes de esta función. También realizará otras actividades que el Directorio le solicitaren, para la buena marcha administrativa de la Asamblea.

Art. 30.- El Secretario del Directorio, tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a.- Tomar nota, redactar y tener bajo archivo propio las actas del Directorio y de las Asambleas Generales.
- b.- Dar lectura en las sesiones de Directorio y Asambleas Generales, de la Convocatoria, Orden del día y demás documentos recibidos.
- c.- Recibir las solicitudes, mociones, proyectos, etc., de los señores propietarios y/o residentes, certificando con su firma la recepción de los mismos, y darlos a conocer en las sesiones respectivas para su análisis y toma de decisiones.
- d.- Proclamar el resultado de las votaciones previa su debida comprobación.
- e.- Tener bajo su responsabilidad la correspondencia, libros y demás archivos de la Asamblea.
- f.- Comunicar por escrito a quien corresponda, las resoluciones adoptadas por el Directorio y Asambleas Generales.

g.- Conferir copias y certificaciones que le fueren solicitadas por escrito por un miembro del Directorio, por los propietarios de la urbanización o por el Poder Judicial Militar o penal, previa autorización del Directorio.

Art. 31.- El Tesorero tendrá las siguientes obligaciones y atribuciones:

a.- Abrir las cuentas bancarias registrando su firma conjuntamente con el Director Principal del Directorio.

b.- Verificar el informe económico mensual que debe presentar el Administrador.

c.- Controlar que el contador del conjunto habitacional cumpla con la obligación de llenar los comprobantes del SRI, retenciones, en forma mensual y del Impuesto sobre la renta cada año. Además del balance mensual y anual del conjunto habitacional.

d.- Realizar los pagos al personal administrativo, obreros, vigilancia y proveedores de materiales o servicios.

e.- Firmar con el director los balances anuales que deberán ser presentados en la Asamblea General.

f.- Recaudar a través del Administrador las cuotas ordinarias y extraordinarias que fijare el Directorio o la Asamblea General.

g.- Llevar un inventario de los bienes muebles, inmuebles, maquinaria y enseres de propiedad de la asamblea.

Art. 32.- El comisario Será el encargado de vigilar el manejo económico y administrativo del Directorio y Administrador, debiendo comunicar oportunamente cualquier novedad para que sea conocida y tratada por el Directorio. Además presentará un informe anual a la Asamblea General. De existir algún asunto especial que deba ser tratado podrá convocar a reunión extraordinaria del Directorio.

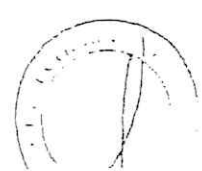
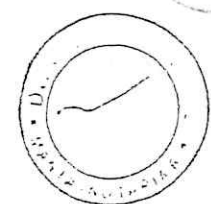
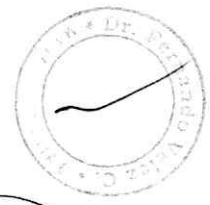
Art. 33.- Los dos vocales principales serán elegidos de entre los miembros de la urbanización para un periodo de 2 años pudiendo ser reelegidos para un periodo similar; tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones:

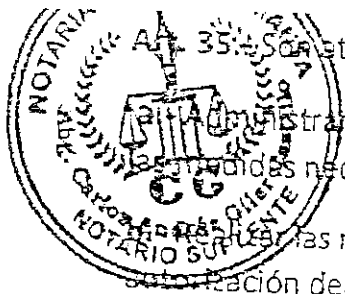
a.- Presidir las comisiones a las que pertenezcan.

b.- Presentar los informes de estas comisiones.

c.- Colaborar estrechamente con los demás miembros del Directorio y el Administrador.

Art. 34.- El Administrador es el ejecutor de todas las disposiciones emanadas del Directorio.





Art. 35.- *Son atribuciones y deberes del Administrador:*

Administrar los bienes comunes con la mayor responsabilidad y eficacia, arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación.

Realizar las reparaciones que fueren necesarias, obteniendo para el efecto la autorización del Directorio, quienes autorizarán el egreso económico correspondiente.

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

d.- Proponer al Directorio la contratación del personal administrativo, trabajadores y servicios que fueren necesarios.

e.- Recaudar y depositar en las cuentas bancarias las cuotas ordinarias y extraordinarias que fijare el Directorio.

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

g.- Presentar al Directorio un informe económico y administrativo cuando sea requerido.

h.- Mantener informado al Director Principal de su gestión, y consultarle cualquier problema relacionado con la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del conjunto habitacional.

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

j.- Coordinar y promocionar juntamente con los miembros del Directorio, actividades tendientes a la unión y solidaridad entre los asociados del conjunto habitacional.

Art. 36.- En caso de ausencia temporal justificada del Administrador, le reemplazara con sus mismas atribuciones y responsabilidades la persona que el Directorio designe.

Art. 37.- Si la falta del Administrador fuera definitiva, de inmediato el Directorio designará a su reemplazo.

Art. 38.- Para legitimar su nombramiento, el Administrador presentará como documento habilitante, copia certificada del acta de Directorio en la que conste su designación, o su contrato de trabajo legalizado ante la autoridad competente.

CAPITULO VI DE LOS BIENES COMUNES

Art. 39.- Se consideran bienes comunes y de dominio inalienable e intransmisible cada uno de los asociados, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las casas, y los que permitan a todos el mismo uso y goce de su inmueble, tales como las instalaciones generales de energía eléctrica, teléfonos, agua potable, energía comunal, puertas de acceso, parqueaderos, veredas, áreas verdes, jardines. También son bienes comunes las máquinas, herramientas, muebles y enseres adquiridos por el Directorio con recursos del conjunto habitacional.

Art. 40.- Los bienes y muebles comunes estarán obligados a tener una póliza de seguro anual a todo riesgo a favor del CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZA SANTA MARIA.

CAPITULO VII DE LOS BIENES INDIVIDUALES

Art. 41.- Se considerarán bienes individuales los que pertenezcan a cada asociado, y cuyo uso no impida en forma alguna el uso de los bienes comunes, ni de los demás bienes individuales definidos en la escritura pública de compraventa de cada predio.

Art. 42.- Los bienes individuales están sujetos a tener una póliza de seguro a todo riesgo anual.

Art. 43.- Todos los lotes de terreno serán destinados exclusivamente a construcciones para viviendas, debiendo registrarse a las Ordenanzas Municipales.

CAPITULO VIII DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO

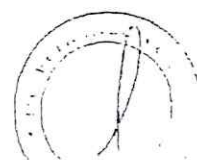
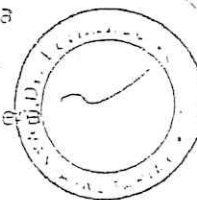
Art. 44.- De acuerdo al Art. 23 del Estatuto, corresponde al Directorio elaborar y aprobar el presupuesto para el periodo respectivo, establecerá los mecanismos que considere adecuados, para el cálculo y establecimiento de las cuotas mensuales de cada propietario.

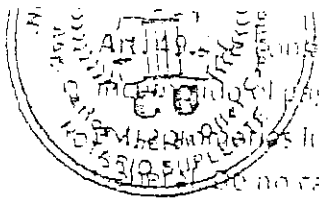
Art. 45.- Los asociados están obligados a realizar por adelantado sus pagos de las cuotas ordinarias establecidas por el Directorio en la Administración los primeros 5 días de cada mes. Esos pagos sirven para cubrir mensualmente los gastos que ocasionan el servicio de seguridad, administración, mantenimiento de áreas verdes y jardines. Las cuotas extraordinarias serán canceladas en la fecha y plazo que resuelva el Directorio o la Asamblea General.

Art. 46.- Los copropietarios son los únicos responsables del pago de las cuotas cada mes. No pueden deslindar su obligación en caso de tener arrendado su propiedad.

Art. 47.- Si la propiedad que está en arriendo se desocupa, igual el propietario debe realizar su pago cada mes en la forma establecida en el Art. 45.

Art. 48.- Por mora en el pago de las cuotas, se cobrará el interés legal vigente de acuerdo a lo que determine el Banco Central del Ecuador.





Art. 49.- El propietario que no pague las cuotas mensuales, o cuando después de pagar las cuotas no pague los intereses luego de 30 días del plazo señalado por el Directorio o la Asamblea General, de no cancelar los valores en el plazo así determinado, se iniciará el cobro por la vía judicial, cuyo costo será asumido totalmente por el propietario deudor.

CAPITULO IX DE LAS MULTAS Y SANCIONES



Art. 50.- El Directorio o la Asamblea General queda facultado para imponer a los asociados las siguientes sanciones cuando incumplan una o más de las prohibiciones establecidas en el Estatuto y el presente Reglamento Interno:

- a.- Amonestación verbal por primera vez; amonestación por escrito en la segunda ocasión; y sanción económica en la tercera vez. La sanción económica será equivalente a una cuota mensual de la propiedad del infractor.

- b.- Bloqueo de la tarjeta magnética de acceso, por mora en el pago de 2 cuotas mensuales vencidas, lo que implica que tanto el propietario y/o residente como su familia, deberán ingresar por el carril de visitantes haciendo la fila respectiva.
- c.- Publicación de nombres de los deudores en sitios comunales de la urbanización.
- d.- Prohibición de uso de las instalaciones o de los servicios comunes.
- e.- Inhabilitación para ejercer funciones o integrar Comisiones, dispuestas por el Directorio o la Asamblea General; y,
- f.- Se establece que cada copropietario puede actuar en calidad de veedor cívico dentro del conjunto habitacional, para informar ante la Administración o el Directorio, las faltas cometidas por los vecinos, quienes serán sancionados de acuerdo a lo señalado en este Reglamento Interno.

CAPITULO X DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Art. 51.- Cuando por causa de venta, cesión, herencia o por cualquier otro motivo una misma casa o departamento llegase a pertenecer a dos o más personas, todas ellas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad. El Directorio podrá solicitar a los interesados el nombramiento del mandatario mediante poder especial protocolizado, el mismo que quedará en el archivo de la oficina de Administración.

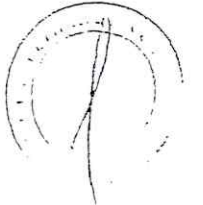
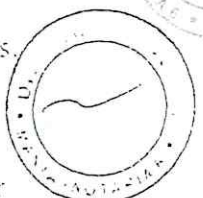
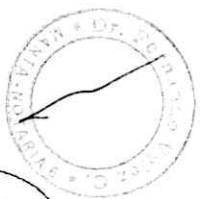
Art. 52.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio en un inmueble, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real en ellos, será requisito indispensable que el respectivo socio compruebe estar al día en el pago de las cuotas de la urbanización; para el efecto, los notarios exigirán como documento habilitante, el Certificado de Expensas que otorgará el Administrador. Sin este requisito, no podrá celebrarse ni inscribirse ninguna escritura. En el caso de traspaso de dominio, es obligación del propietario vendedor, dar a conocer al nuevo propietario el texto del Estatuto y del presente Reglamento Interno, para que conozca las

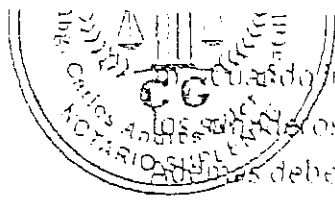
obligaciones y derechos que adquiere, por pertenencia a los propietarios del Conjunto Habitacional Santa Elena.

CAPITULO XI DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 53.- Disposiciones Generales: El propietario que desee construir o realizar modificaciones a las ya existentes, deberá respetar las siguientes:

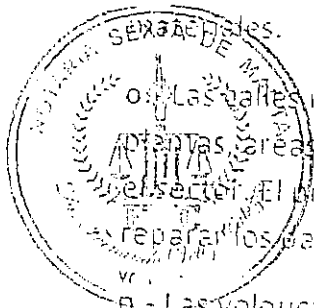
- a.- La construcción a realizarse deberá someterse estrictamente a LA ORDENANZA VIGENTE PARA ESTE CONJUNTO HABITACIONAL. El propietario del conjunto habitacional solicitara al Municipio de Manta realice inspecciones continuas a fin de asegurar las construcciones tengan todos los permisos y pases necesarios.
- b.- Para el inicio de la construcción el propietario deberá estar al día en sus obligaciones económicas con el conjunto habitacional.
- c.- El horario permitido de trabajo es de lunes a viernes desde las 8h00 hasta las 17h00. NO SE PERMITE TRABAJAR EN DIAS FERIADOS.
- d.- Cada construcción debe tener la letrina para el uso de sus trabajadores, así como los medidores de agua potable y de energía eléctrica.
- e.- Deben realizar el cerramiento provisional del frente que da a la calle.
- f.- La limpieza y derribo de árboles y maleza se la deberá realizar sin prender fuego, ya que puede provocar un fuerte incendio que afecte a sus vecinos.
- g.- Está prohibido romper o destruir arbitrariamente veredas, calles y muros, cualquiera sea su finalidad, sin presentar el permiso legal de las empresas públicas correspondientes.
- h.- No se puede utilizar las aceras y calles para hacer morteros u hormigones ni colocar materiales de construcción.
- i.- No se pueden colocar rótulos o carteles de publicidad de los proyectos en las aceras o sitios de uso público y comunal.
- j.- Todo vehículo que ingrese con material para las construcciones, deberá entregar LICENCIA O MATRICULA, no se aceptará ningún otro documento. En caso de que dicho vehículo provoque algún daño del CONJUNTO HABITACIONAL no se entregará dicho documento, además se impedirá la salida hasta que exista la solución al problema.
- k.- Está prohibido arrojar desechos y todo tipo de basura en las quebradas del conjunto habitacional así como en los lotes vecinos. Peor quemar dichos desperdicios, los mismos deben ser desalojados mediante volquetas.
- l.- Cada construcción debe utilizar UNICAMENTE el área de su lote para tener y usar materiales y maquinarias, por lo tanto se prohíbe invadir lotes vecinos para cualquier uso, sin el permiso por escrito de los propietarios colindantes.





l.- Cuando ingresen las lavadoras deberán cuidar de no lavar las mismas junto a los sanitarios, ya que esto provoca el taponamiento de la red de alcantarillado. Las lavadoras deben tomar todas las precauciones a fin de evitar derramar la mezcla en las calles del conjunto habitacional.

m.- Las veredas y calles de lotes en construcción deben mantenerse siempre limpias de desperdicios.



n.- Las calles no pueden ser utilizadas como canchas deportivas, ya que destruyen plantas, áreas verdes, manchan paredes y crean problemas a vehículos que pasan por el sector. El propietario del lote en construcción será el directo responsable por reparar los daños ocasionados por lo señalado.

o.- Las volquetas deben utilizar carpas para tapar el material transportado.

p.- El personal de construcciones debe utilizar la puerta de ingreso peatonal para acceder a el CONJUNTO HABITACIONAL previa verificación con las listas que entreguen las respectivas construcciones. Si no constan en lista NO PUEDEN INGRESAR.

q.- Se prohíbe tener cualquier tipo de animales no domésticos.

r.- Los trabajadores no pueden ingerir bebidas alcohólicas, realizar fiestas, peor protagonizar escándalos tanto en las construcciones como otros sitios de la urbanización. Ningún trabajador o guachimán puede ingresar en estado etílico. No se permitirá su ingreso y deberá asumir su falta de responsabilidad en el cuidado de su lote.

s.- Al término de la jornada diaria los trabajadores deben utilizar lugares adecuados y discretos para su aseo, ya que se dan casos que utilizan las calles dando un espectáculo deprimente.

t.- Las personas que cuidan las construcciones y que proveen de comida a los trabajadores, deben preocuparse de que no se arrojen desechos o desperdicios de la misma a las veredas, calles o lotes vacíos de la urbanización.

u.- Igualmente en el tema del lavado de ropa, los guachimanes no deben utilizar las veredas para lo mencionado, ya que dejan las calles sucias, y esto da una imagen negativa para la urbanización; deben tener un sitio interno en el lote adecuado para el efecto.

v.- Finalmente cuando la construcción esté lista será obligación de su propietario el arreglo de las áreas verdes, aceras y todo bien maltratado por efectos de la misma construcción. Igualmente deberán desalojar todo desecho y materiales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 54.- Se autoriza al Director Principal y al Administrador, hacer los trámites pertinentes para la aprobación de este Reglamento Interno.

Art. 55.- Una vez que se tenga aprobado este Reglamento Interno, será obligación del Directorio del conjunto habitacional, legalizarlo en cualquier Notaría de la ciudad de Manta, y dar a conocer por cualquier medio informativo a todos los copropietarios, el contenido del presente Reglamento Interno, que conjuntamente con el Estatuto que está aprobado, regirán la convivencia de los miembros que forman parte de la del conjunto habitacional TERRAZA SANTA MARIA.



Sr. Simón Elías Sleiman Kheir

c.c. 096065835-9

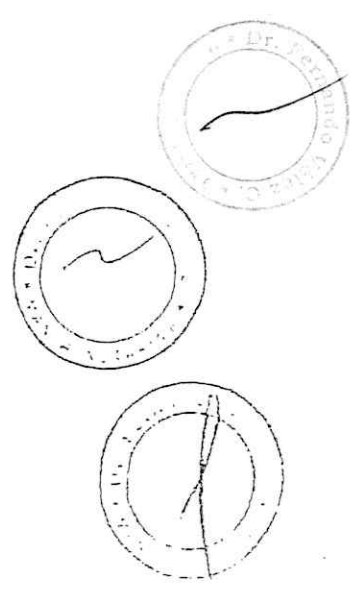
GERENTE GENERAL DE LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.
CONSIOMARINO



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

Manta, 21 Dic 2022


Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 considera como elegible el crédito de vivienda de interés social, el otorgado con
2 garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de
3 vivienda única y de primer uso, con valor comercial menor o igual de hasta 177,66
4 Salarios Básicos. Por lo tanto, declara bajo juramento que, la vivienda que pretende
5 adquirir o construir con el crédito que se le otorga a la PARTE DEUDORA
6 HIPOTECARIA, es la única y corresponde al primer uso de dicha vivienda, ya que
7 actualmente no es propietario de otra vivienda, conforme lo demuestra el Certificado
8 de Bienes que se adjunta al presente instrumento; por lo que el incumplimiento de
9 esta declaración o la comprobación de falsedad, serán consideradas como causales
10 para declarar como vencido el crédito concedido. En tal sentido autoriza a la Institución
11 Financiera otorgante del crédito y a las Autoridades Competentes para que puedan
12 solicitar o verificar esta información. Así mismo declaro que no he recibido
13 anteriormente otro beneficio similar a los contenidos en la "Norma para el
14 Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público con la participación del
15 sector financiero público, privado, popular y solidario y entidades del sector público no
16 financiero".- **DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de
17 controversias, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia general de
18 domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre,
19 o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción
20 donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a
21 elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al proceso ejecutivo.- Usted, señor
22 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del
23 presente instrumento." Hasta aquí la minuta que elevada a escritura pública, la misma
24 que se encuentra firmada por la abogada Virginia Monserrate Vélez Molina, Abogada
25 profesional, con matrícula número Trece – Dos mil cuatro – Cuarenta y siete del Foro
26 de Abogados. Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se
27 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que les fue por mí, el
28 Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y





1 firman conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la
2 presente escritura, de todo lo cual **DOY FE.**-
3

4

5
6 **f) LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**

7 **C.C.No. 130784303-5**

8 **APODERADA ESPECIAL - BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANÓNIMA**
9

10
11
12 **f) SIMÓN ELIAS SLEIMAN KHEIR**

13 **C.C.No. 096065835-9**

14 **GERENTE GENERAL - CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.**
15 **CONSIOMARINO.**

16
17
18 **f) MANUEL ALEXANDER ZAVALA PISCO**

19 **C.C.No. 130880867-2**
20

21
22
23
24 **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VÉLEZ CABEZAS**
25 **NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

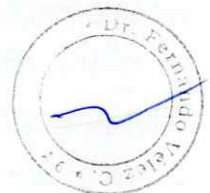
26 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
27 ello confiero esta PRIMERA copia que la se-
28 guro y firmo.

Manta, a

27 DIC. 2022



Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EL NOTA...

