

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2022****Número de Inscripción: 3919****Número de Repertorio: 8865**

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

1.- Con fecha veinticinco de Noviembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3919 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
504632764	AVELAR LUCIO RAFAEL	COMPRADOR
0501251821	MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1291315000	10164	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 25 noviembre 2022

Fecha generación: viernes, 25 noviembre 2022



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://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcuidadano.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 6 1 9 0 3 H O 1 O H M Z





---

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA  
NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



**Dr. Diego Chamorro Pepinosa**

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2022	13	08	05	P03441
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA**

**QUE OTORGA**

**PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA**

**A FAVOR DE**

**LUCIO RAFAEL AVELAR**

**CUANTÍA: USD. \$30.000,00**

**AVALÚO MUNICIPAL USD. \$ 86.104,03**

**(DI 2 COPIAS)**

**C.M.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy diecisiete (17) de noviembre del dos mil veintidós (2022), ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: por una parte la señora **PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA**, ecuatoriana, de estado civil divorciada, portadora de la cédula de ciudadanía número cero, cinco, cero, uno, dos, cinco, uno, ocho, dos, guión uno (050125182-1), por sus propios derechos, en calidad de **VENDEDORA**, con domicilio en: la Urbanización Ciudad del Sol, Manzana K, casa 15, Manta, teléfono 908447679 y correo electrónico pandoraavelar@yahoo.com, y, Por otra parte: El señor **LUCIO RAFAEL AVELAR**, estadounidense, quien declara ser de estado civil soltero, portador del pasaporte número cinco, cero, cuatro, seis, tres, dos, siete, seis, cuatro (504632764) por sus propios y personales derechos, en calidad de **COMPRADOR**, con domicilio en: Urbanización Ciudad del Sol, Manzana K,



casa 15, Manta, teléfono 0980709991 y correo electrónico miguel2457@hotmail.es.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agrega a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- “**SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de compra venta contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar, otorgar y suscribir la presente escritura por una parte: la señora **PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA**, ecuatoriana, de estado civil divorciada, portadora de la cédula de ciudadanía número cero, cinco, cero, uno, dos, cinco, uno, ocho, dos, guión uno (050125182-1), por sus propios derechos, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le llamará “**LA PARTE VENDEDORA**”, y por otra parte: El señor **LUCIO RAFAEL AVELAR**, estadounidense, quien declara ser de estado civil soltero, portador del pasaporte número cinco, cero, cuatro, seis, tres, dos, siete, seis, cuatro (504632764) por sus propios y personales derechos, a quienes en adelante y para



## Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

efectos de este contrato se le llamará "LA PARTE COMPRADORA". **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** la señora **PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA**, casada en su primer matrimonio civil de divorciada, adquirió y, por ende, es legítima propietaria de un Inmueble consistente en el solar y Villa número 15 de la manzana K, ubicado en la Urbanización CIUDAD DEL SOL de la ciudad de Manta, ubicado en terrenos adyacentes de protección del Poliducto en la partes posterior de la Urbanización Manta Dos Mil Barrio Jesús de Nazareth valle del Gavilán código uno tres tres, parroquia Manta de la ciudad de Manta, Cuyos linderos y dimensiones son: FRENTE: Nueve metros sesenta centímetros - Calle Pública. ATRAS: Nueve metros sesenta centímetros - Linderos de Urbanización. COSTADO DERECHO: Veinte metros noventa y nueve centímetros -K-16. COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros setenta y ocho centímetros -Lote No. K-14. Con un área total de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (200,33M<sup>2</sup>). **SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.** Bien inmueble adquirido mediante Compraventa y entrega de obra celebrada en la Notaria Primera de Manta el 18 de agosto del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril del 2010. Cuya historia de dominio, observaciones, linderos, superficies, dimensiones y demás especificaciones constan detalladas en la Ficha Registral - Bien Inmueble 10164, emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta que se adjunta como habilitante. **TERCERA.- COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos expresa LA PARTE VENDEDORA, la señora

**PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA**, manifiesta que da en venta real y enajenación perpetua a favor de "LA PARTE COMPRADORA", el señor **LUCIO RAFAEL AVELAR**, el Inmueble consistente en el solar y villa número 15 de la manzana K, ubicado en la Urbanización CIUDAD DEL SOL de la ciudad de Manta, ubicado en terrenos adjuntos de protección del Poliducto en la partes posterior de la Urbanización Manta Dos Mil Barrio Jesús de Nazareth valle del Gavilán código uno tres tres, parroquia Manta de la ciudad de Manta, Cuyos linderos y dimensiones son: FRENTE: Nueve metros sesenta centímetros - Calle Pública. ATRAS: Nueve metros sesenta centímetros - Linderos de Urbanización. COSTADO DERECHO: Veinte metros noventa y nueve centímetros -K-16. COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros setenta y ocho centímetros -Lote No. K-14. Con un área total de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (200,33M2). **CUARTA.- TRADICION.-** Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la adquirente el dominio, uso, goce y posesión del bien inmueble descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales y personales que como bien propio del enajenante los corresponde o pudiere corresponderle, sin reserva de derechos o cosa alguna en lo que es materia del presente contrato de Compraventa. **QUINTA.- PRECIO.-** El justo precio pactado de esta venta entre las partes de manera libre y voluntaria es de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$30.000,00)**, mismos que son cancelados en efectivo, en cuotas parciales y con anterioridad a la firma del presente contrato. Precio y

forma de pago que las partes manifiestan estar de acuerdo por estar hecho a su entera satisfacción, y sin reclamo en el futuro por este concepto, especialmente por la acción de rescisión en la contemplada en el Código Civil. **SEXTA.-** La parte **VENDEDORA** declara que sobre el inmueble materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar su dominio. De igual manera, la parte **VENDEDORA** declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley. **SEPTIMA.- DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.-** El (la) (los) **COMPRADOR** (a) (es) declara (n) bajo juramento que los valores que entrega y/o entregará como pago por el precio de venta del (los) inmueble (s) que adquiere por esta escritura pública, tienen y/o tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte, tráfico, comercialización o producción ilícita de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o demás actividades tipificadas por la ley para reprimir el lavado de activos, eximiendo al (los) **VENDEDOR** (es) de toda responsabilidad al respecto, y autorizándolo (s) a realizar el análisis que considere (n) pertinente y a suministrar toda la información que requieran las autoridades competentes en caso de investigación y/o determinación de transacciones inusuales y sospechosas. **OCTAVA.- ACEPTACION.-** Las partes declaran su aceptación en todo el contenido del presente contrato por así convenir a

sus intereses, los gastos que ocasionen la constitución de esta escritura correrán a cargo de la parte compradora. **NOVENA.- AUTORIZACION.-** La parte vendedora autoriza expresamente a la parte compradora para que realice el trámite pertinente para que obtengan la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la validez de este instrumento y el mismo sea elevado a escritura pública.” (Firmado) Abogada Laura Eufemia Moreira Moreira, portadora de la matrícula profesional número trece guión, mil novecientos ochenta y seis guión cuarenta (13-1986-40) del Foro de Abogados.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellas se afirman y ratifica en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

*Pandora Avelar*

g) Sra. Pandora Beilsabe Muñoz Vaca  
c.c. 050125182-1

*Lucio Avelar*

f) Sr. Lucio Rafael Avelar  
Pasaporte 504632764

*Diego Chamorro Pepinosa*  
**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**  
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**

**NOTARIA**  
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



*Pamela Avelar*

**Número único de identificación:** 0501251821

**Nombres del ciudadano:** MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAS/QUINAGARBO  
(CONCEPCION)

**Fecha de nacimiento:** 12 DE DICIEMBRE DE 1962

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** MUÑOZ SEGUNDO JOSE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** VACA SANDOVAL MARIA MERCEDES

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 19 DE MAYO DE 2022

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 227-792-93742



227-792-93742

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

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



CÉDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

MUÑOZ

VACA

NOMBRES

PANDORA BETHSABE

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

12 DIC 1982

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS GUAYAQUIL

CARBO (CONCEPCION)

FIRMA DEL TITULAR



NUI.0501251821

*Pandora Aulas*

SEXO

MUJER

No. DOCUMENTO

026533002

FECHA DE VENCIMIENTO

19 MAY 2032

NATIGAN

779644



CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



CRE

Equidad, Justicia y Democracia

N° 36208150

CIRC. EXTERIOR: EE.UU CANADA

PAIS: ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

OF. CONSULAR: C. E. EN NEW JERSEY

ZONA: 2

JUNTA No. 0001 FEMENINO

CC N° 0501251821

MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE



*Pandora Aulas*

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

MUÑOZ SEGUNDO JOSE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

VACA SANDOVAL MARIA MERCEDES

ESTADO CIVIL

DIVORCIADO

CÓDIGO DACTILAR

V4143V3442

TIPO SANGRE N/R

DONANTE

No donante



LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

LATA CUNGA 19 MAY 2022

*A. Lopez*  
DIRECTOR GENERAL

I<E<CU0265330021<<<<<0501251821  
6212128F3205194ECU<NO<DONANTE8  
MUNOZ<VACA<<PANDORA<BETHSABE<<



CRE



CIUDADANA/O:

El 19 de mayo de 2021, en el Consulado de los EE.UU. en  
New Jersey, se verificó el sufragio en las elecciones generales 2021

*Albino Sanchez*

EL PRESIDENTE DE LA JRY

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA  
Es fiel fotocopia del documento original que me  
fue presentado y devuelto al Interesado

Manta, a.....17.....NOV.....2022.....

*Diego Chamorro*  
Dr. Diego Chamorro Peñosa  
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA





STATE OF TEXAS  
COUNTY OF [illegible]  
I, [illegible], County Clerk of said County, do hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of said County.

1999 - 2000

Witness my hand and the seal of said County at the City of [illegible], this [illegible] day of [illegible], 1999.



## VIVIR COMO LO SOÑASTE.!

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

**BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR..!**

## **URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL SOL"**

### **REGLAMENTO INTERNO**

#### **CONSIDERANDO:**

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

#### **ACUERDA:**

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

#### **Art. 1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.-**

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

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

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

#### **Art. 3. SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.-**

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

#### **Art. 4. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-**

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

#### **Art. 5. DE LOS USOS DE SUELOS.-**

##### **5.1. Residencial**

- a.- Vivienda Unifamiliar (ARI)
- b.- Vivienda Multifamiliar (ARC)

##### **5.2. Área cedida al Municipio**

c.- Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, cancha (AVG)

##### **5.3. Área comercial (AC)**

##### **5.4. Área Recreacional o Club House (AVR)**

##### **5.5. Área de Reserva (AR)**

#### **Art. 6. DENSIDAD.-**

Las densidades de la Urbanización son las siguientes:

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

#### **Art. 7. DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-**

##### **7.1.0. Vivienda Unifamiliar**

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

##### **7.1.2. Habitabilidad.**

El número máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia por unidad de vivienda y por solar.

##### **7.1.3. Área del solar.**

Se refiere al área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. La superficie del solar tipo de esta zona es de 180 m<sup>2</sup>.

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

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



#### 7.1.5. Área Libre.

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

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

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

#### 7.1.7. Altura de la Edificación.

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

#### 7.1.8. Retiros.

Frontal.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar sea en esquina el retiro mínimo hacia la segunda calle será de dos metros (2,00 Mts.). A excepción del conjunto I en el eje 12 que será de tres metros.

Posterior.- Será de 3,00 Mts. como mínimo. Salvo los lotes J20, I12, E8 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de de implantación de las villas.

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

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

#### 7.1.9. Cerramientos.

Frontal: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (5,00 m) En la separación lateral de los lotes en el retiro frontal se podrá instalar un cerco de hasta un metro de elementos vegetales siempre y cuando tenga su debido mantenimiento.

Laterales y Posteriores: Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

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

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

7.1.11. División de Solares:

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

7.1.12. Unificación de los solares.-

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

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

**Art. 8. RESIDENCIAL.**

8.2.0. Vivienda Multifamiliar.

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

8.2.2. Habitabilidad.

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

8.2.3. Área de Implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (80%) de la superficie total del solar.

8.2.4. Área libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (20%) de la superficie total de solar.

8.2.5. Área de construcción.

El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (500%) de la superficie total del solar.

8.2.6. Altura de la Edificación.

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

8.2.7. Retiros.

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

Posterior.- Será de cuatro metros (3,00 Mts.) como mínimo.

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

8.2.8. Cerramientos.-

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 11. TIPO DE CONSTRUCCIÓN.-**

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

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

#### **Art. 12. REGISTROS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.-**

Se prohíbe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas que den vista a las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se interponga una distancia de tres metros (3,00 m) entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

Si se requiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén dentro del caso descrito anteriormente, estas se permitirán siempre que el antepecho esté por lo menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1,80 m).



**Art. 13. LUZYVENTILACIÓN.-**

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

**Art. 14. EXCLUSIVIDAD DE USOS.-**

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

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

**Art. 15. CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.-**

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 16. DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.-**

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

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

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

#### **Art. 17. DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.**

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

#### **Art. 18. LETREROS, CARTELES Y ANUNCIOS.-**

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

#### **Art. 19. DE LA CONVIVENCIA.-**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 20. CONSERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-**

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

#### **Art. 21. DE SANEAMIENTO AMBIENTAL.-**

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

#### **Art. 22. USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES.-**

Los parques y áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.

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

**Art. 23. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DE LA URBANIZACIÓN.-**

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrada y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por el Comité de Vecinos respectivo.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad, guardianía y control de la urbanización Ciudad del Sol.

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

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

**24.2. Área de Implantación.-**

El porcentaje máximo del área de implantación será de 60% de la superficie total del solar.

**24.3. Área Libre.-**

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

**24.4. Altura de Edificación.-**

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

**24.5. Retiros.-**

Frontal.- Será de tres metros (3,00 m).

Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2,00 m) en los linderos hacia las vías.

Posterior.- Será de tres metros (1,50 m).

#### **24.6. Estacionamiento de Vehículos.-**

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

#### **Art. 25. ÁREA DE RESERVAAR.-**

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

#### **Art. 26. DEL USO DE LA CANCHA Y EL CLUB HOUSE.-**

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

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

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

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

Cada conjunto de la Urbanización Ciudad del Sol deberá constituir una asociación o comité que vele por el cumplimiento del presente reglamento en el interior de su conjunto, conserve el ornato de las áreas comunes y públicas, mantenga los espacios verdes y sus muebles o equipos, administre y pague la vigilancia del conjunto.

Para el funcionamiento de cada asociación o comité y para sufragar los gastos de mantenimiento y seguridad de los conjuntos y urbanización en general, los propietarios deberán sufragar los gastos en la forma indicada, y con la sucesión de las decisiones tomadas en reunión de los dirigentes.

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

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



#### **Art. 29. DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-**

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

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

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

#### **Art. 30. CAMBIOS AL REGLAMENTO.-**

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

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

Esta servidumbre deberá incluirse en las escrituras de traspaso de dominio que se realicen posteriormente ya que la misma tiene un carácter de irrevocable.

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

#### **Art. 31. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-**

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

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

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

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

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

#### **Art. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

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

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

#### **Art. 33. DOCUMENTOS INTEGRANTES.-**

Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:

Observaciones.

La memoria urbana descriptiva.

El plano de la urbanización Ciudad del Sol.

#### **OBSERVACIONES.**

##### **A. Alcantarillado.**

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

**B. Instalaciones Eléctricas.**

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

**C. Infraestructura.**

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

**D. Cambios.**

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

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

**E. Jardinería.**

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

**F. Área Verde Comunal.**

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

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

**G. Festividades.**

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

*Pandora Bulez*

Ficha Registral-Bien Inmueble

10164

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22034464  
Certifico hasta el día 2022-11-07:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1291315000  
Fecha de Apertura: martes, 09 diciembre 2008  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: Urbanizacion Ciudad del Sol.

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO  
Parroquia: MANTA



### LINDEROS REGISTRALES:

Inmueble consistente en el solar y villa numero 15 de la manzana K, ubicado en la Urbanizacion CIUDAD DEL SOL de la ciudad de Manta, ubicado en terrenos adjuntos de proteccion del Poliducto en la partes posterior de la Urbanizacion Manta Dos Mil Barrio Jesus de Nazareth valle del Gavilan codigo uno tres tres, parroquia Manta de la ciudad de Manta,

Cuyos linderos y dimensiones son:

FRENTE: Nueve metros sesenta centímetros - Calle Pública.

ATRAS: Nueve metros sesenta centímetros - Linderos de Urbanizacion.

COSTADO DERECHO: Veinte metros noventa y nueve centímetros -K-16.

COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros setenta y ocho centímetros -Lote No. K-14.

Con un área total de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRALOS (200,33M2).

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1751 jueves, 29 noviembre 1990	2337	2339
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	213 jueves, 24 enero 1991	1108	1113
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN	355 lunes, 17 febrero 2003	3588	3615
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1077 lunes, 16 junio 2003	4736	4762
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL	15 viernes, 19 septiembre 2003	447	478
PLANOS	PLANOS	26 viernes, 30 julio 2004	143	225
PLANOS	PLANOS	28 lunes, 05 diciembre 2005	236	289
PLANOS	PLANOS	15 martes, 18 julio 2006	66	158
PLANOS	REDISEÑO DE MANZANA	12 martes, 05 junio 2007	99	119
PLANOS	PLANOS	3 viernes, 11 enero 2008	13	34
FIDEICOMISO	RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO	36 martes, 09 diciembre 2008	1434	1475
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA	925 viernes, 23 abril 2010	16057	16077

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA  
[ 1 / 12 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 29 noviembre 1990

Número de Inscripción : 1751

Folio Inicial: 2337

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3068

Folio Final : 2339

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 noviembre 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un bien ubicado en las Inmediaciones del Camino que va al Sitio El Cercado de la Zona Urbana del Cantón Manta.Lo que totaliza una Superficie de SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 12 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 24 enero 1991

Número de Inscripción : 213

Folio Inicial: 1108

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 338

Folio Final : 1113

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 diciembre 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Bien ubicado en el Sitio El Cercado de la Ciudad de Manta. Los cónyuges Grace Holanda Moreira Macias de Coello y el señor Mario Coello Izquierdo venden a favor de la Compañía CONMANABI S.A.; la totalidad de los derechos y acciones que tienen sobre los solares descritos, los mismos que dejando fuera de esta venta las desmembraciones y reservas que se describen en los numerales cuatro, cinco y seis de la cláusula posterior. El Primer solar, con una superficie total de: Cincuenta y dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados. El Segundo solar, con una superficie total de: Noventa y dos mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONMANABI	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 12 ] COMPRAVENTA Y UNIFICACIÓN

Inscrito el: lunes, 17 febrero 2003

Número de Inscripción : 355

Folio Inicial: 3588

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 752

Folio Final : 3615

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 febrero 2003

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compañía CONMANABI S.A vende a favor de la Compañía Cercado S.A. un lote que tiene por el norte doscientos quince metros liderando con terrenos de la compañía Vipa.Por el sur doscientos quince metros y terrenos de los vendedores,por el este trescientos treinta y seis metros y lindera con terrenos del Abg.Jorge Pico y por el oeste trescientos treinta y seis metros liderando con terrenos de los vendedores teniendo una superficie total de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990.Así mismo el lote mencionado en el literal B el cual arroja una superficie de 51.033 metros cuadrados.Además la compañía Conmanabi tiene a bien dar en venta un lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula anterior cuya superficie es de 17.187,81 metros cuadrados,circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos.Por el frente (norte) 144.77 metros cuadrados y compañía Vipa S.A.Por el costado derecho ( Este ) 18 metros mas ángulo de 270 grados con 299 metros compañía Conmanabi S.A.Por el costado izquierdo ( Oeste ) con 148 metros,mas 212 metros,mas 16 metros,área de reserva que constituye el paso del poliducto y vía de protección ;igualmente la Compañía Conmanabi S.A. procede a vender otro lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula segunda,terreno que lo separa por la faja de terreno que le queda o reserva el anterior vendedor,donde pasa el poliducto y la vía de protección de Petroecuador,terreno mencionado que tiene los siguientes medidas y linderos.Por el frente ( norte ) con 80 metros con la compañía Vipa.Por atrás (sur) 164 metros mas 39 metros y varios posesinarios:Por el costado derecho (Este ) 189 metros,mas 220 metros,mas 49 metros y área de terreno que se reserva el anterior vendedor y lo que constituye el paso del poliducto y la vía de protección.Por el costado izquierdo (Oeste ) con 148,43 metros mas 188,85 metros mas 35,83 metros.linderando además con propiedades particulares con un área total de 61.970 metros cuadrados.La compañía esto es el cercado manifiesta que según aprobación de unificación otorgada por la Dirección de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Manta,unifica los

tres primeros lotes de terrenos detallados en la tercera cláusula, el mismo que se establece con los siguientes medidas y linderos. Por el frente ( norte ) con 166,85 metros, mas 356.41 metros y compañía vipa S.A. Por atrás (sur) con 45 metros, mas ángulo de 270 grados con 10 metros, mas ángulo de 108 grados con 30 metros mas ángulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo, mas ángulo de 108 grados con 287 metros y varios posesionarios, Por el costado derecho (Este) con 336 metros y terrenos del Abg. Jorge Pico. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. Unifica los tres primeros lotes de terrenos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	EMPRESA CONMANABI S. A.	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[4 / 12 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 16 junio 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 junio 2003

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Tres lotes de terrenos que actualmente se encuentran ubicados adjuntos e el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta. El PRIMER LOTE.- tiene un área de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS. EL SEGUNDO LOTE.- Tiene una Superficie total de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS. EL TERCER LOTE.- tiene una Superficie total de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA		MANTA
VENDEDOR	COELLO IZQUIERDO MARIO LUIS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MOREIRA MACIAS GRACE HOLANDA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[5 / 12 ] FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: viernes, 19 septiembre 2003

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2003

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Siete lotes de terrenos ubicados en el área de Protección del Poliducto en la Parte Posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA CONSERVIGESA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	FERAUD MORAN RAUL ANTONIO	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S. A. MEGAINMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[6 / 12 ] PLANOS

Inscrito el: viernes, 30 julio 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Número de Inscripción : 26

Folio Inicial: 143

Número de Repertorio: 3192

Folio Final : 225

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 julio 2004

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Se Crea la Urbanización Ciudad del Sol; Ubicados adjuntos en el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil; Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[7 / 12] PLANOS

Inscrito el: lunes, 05 diciembre 2005

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 236

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5882

Folio Final : 289

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 noviembre 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

REDISEÑO DE PLANO, de las Manzanas I,J,K,T, Casa Club y X2 de la Urbanización Ciudad del Sol, otorgada entre las Compañías El Cercado S. A, Elart S.A. y el Banco del Pichincha S. A.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[8 / 12] PLANOS

Inscrito el: martes, 18 julio 2006

Número de Inscripción : 15

Folio Inicial: 66

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3245

Folio Final : 158

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 junio 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

En la que rediseñan las Manzanas A, B, C, D, E, J, K, L, M,U,V,W, Casa Club House, Area Comercial (Y1- Y2), y Areas Sociales de la Urbanización Ciudad del Sol.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A.	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL EL CERCADO	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[9 / 12] REDISEÑO DE MANZANA

Inscrito el: martes, 05 junio 2007

Número de Inscripción : 12

Folio Inicial: 99

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2598

Folio Final : 119

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 mayo 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

REDISEÑO DE LAS MANZANAS "J1, Lote No. 01, Manzana "J2", Lote 1, Manzana "K", Lotes 9 y 10 de la Urbanización Ciudad del Sol.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO EL CERCADO S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[10 / 12 ] PLANOS

Inscrito el: viernes, 11 enero 2008

Número de Inscripción : 3

Folio Inicial: 13

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 172

Folio Final : 34

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 julio 2007

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Acta Entrega Recepción de Plano de lotes destinados para Áreas verdes Conjunto (AVC):11.315,93m<sup>2</sup>, manzana A:330,94m<sup>2</sup>, Manzana B:294,42m<sup>2</sup>, Manzana C:325,33m<sup>2</sup>, Manzana D:1284,04m<sup>2</sup>, Manzana E:775,52m<sup>2</sup>, manzana F: 323,90m<sup>2</sup>, Manzana G:205,40m<sup>2</sup>, Manzana H 252,50m<sup>2</sup>, Manzana I:0,00m<sup>2</sup>, Manzana J1:280,73m<sup>2</sup>, Manzana J2: 99,20m<sup>2</sup>, Manzana K: 220,69m<sup>2</sup>, Manzana L: 35,93m<sup>2</sup>, manzanaM:0,00m<sup>2</sup>, Manzana N:2328,60m<sup>2</sup>, Manzana O:410,70m<sup>2</sup>, Manzana P:658,70m<sup>2</sup>, Manzana Q:278,60m<sup>2</sup>, Manzana R 313,20m<sup>2</sup>, Manzana S:1584, 20m<sup>2</sup>, Manzana T:320,58m<sup>2</sup>, Manzana U:536,58m<sup>2</sup>, Manzana Y1:165,79m<sup>2</sup>, Manzana Y2:280,38m<sup>2</sup>.AREAS VERDES GENERAL (AVG):13.845,46m<sup>2</sup>.Z-AVG3347,30m<sup>2</sup>,Z-AVG4:910,95m<sup>2</sup>,Z-AVG5:65,00m<sup>2</sup>,Z-AVG6:266,58m<sup>2</sup>,Z-AVG7:207,50m<sup>2</sup>,Z-AVG8:714,95m<sup>2</sup>,Z-AVG9.1102,02m<sup>2</sup>,Z-AVG10.90,79m<sup>2</sup>,Z-AVG10-1:135,57m<sup>2</sup>,Z-AVG11:74,60m<sup>2</sup>,Z-AVG12:630,89m<sup>2</sup>,Z-AVG13:441,87m<sup>2</sup>,Z-AVG14:399,13m<sup>2</sup>,Z-AVG15.2818,82m<sup>2</sup>,Z-AVG16:37,85m<sup>2</sup>,Z-AVG17:1113,16m<sup>2</sup>.Lotes destinados para Garantía de las Obras de Infraestructuras correspondientes a las Etapas III (Manzanas A,B,C,U) Y Etapa 1V (manzanas M y L). El Predio signado como AR-1, Con un área de 16,867,82m<sup>2</sup>. Área verde Z AVG1. 3782.48m<sup>2</sup>. área verde Z AVG2 706.00M<sup>2</sup>.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
APODERADO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
APODERADO	VELASQUEZ MORILLO FRANK	NO DEFINIDO	MANTA
MANDANTE	FIDEICOMISO MERCANTIL EL CERCADO	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[11 / 12 ] RESTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

Inscrito el: martes, 09 diciembre 2008

Número de Inscripción : 36

Folio Inicial: 1434

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7037

Folio Final : 1475

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 18 enero 2008

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

\*\*RESTITUCION PARCIAL A TITULO DE FIDEICOMISO MERCANTIL\*\* de los lotes No. 16, Mz. A., 12-Mz. U., 10 Mz. K., 12 Mz. J-1., 15 Mz. K. 11 Mz. K., Lote AVC2 de la Manzana J-1., 14 Mz. E. 15 Mz J-1.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL EL CERCADO	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[12 / 12 ] COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA

Inscrito el: viernes, 23 abril 2010

Número de Inscripción : 925

Folio Inicial: 16057

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2131

Folio Final : 16077

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 agosto 2009

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA.- El inmueble consistente en el solar y villa número 15 de la Manzana K, ubicado en la Urbanización "CIUDAD DEL SOL", de la Ciudad de Manta, ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, Valle del Gavilán, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta. DESCRIPCION DE LA VILLA.- La edificación es de dos plantas estructuras de hormigon armado, con cubierta de fibrocemento sobre correas metalicas. ENTREGA DE OBRA.- La Sra. Arq. Betty Esther Alexandra Salazar, declara que mediante contrato de construccion celebrado con ELART S.A., con consentimiento de la

Compradora, convino en construir para estos últimos, la villa de dos plantas, sobre el solar signado con el número 15 Manzana "K" de la Urbanización Ciudad del Sol.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE	DIVORCIADO(A)	MANTA
CONSTRUCTOR	SALAZAR MOSQUERA BETTY ESTHER ALEXANDRA	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA ELART S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA	NO DEFINIDO	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	5
FIDEICOMISO	2
PLANOS	5
Total Inscripciones >>	12

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

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

Emitido el 2022-11-07

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MUÑOZ VACA SEGUNDO MIGUEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22034464 certifico hasta el día 2022-11-07, la Ficha Registral Número: 10164.



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

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

Página 6/6- Ficha nro 10164

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

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



N° 112022-078924

Manta, lunes 07 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 **MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE** con cédula de ciudadanía No. **0501251821**.

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: miércoles 07 diciembre 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



179718VPUSAOC

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



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 112022-079581

N° ELECTRÓNICO : 222874

Fecha: 2022-11-15

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-29-13-15-000

Ubicado en: MZ-K LT.15 URB. CIUDAD DEL SOL

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 200.33 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
0501251821	MUÑOZ VACA -PANDORA BETHSABE

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

TERRENO: 26,443.56

CONSTRUCCIÓN: 59,660.47

AVALÚO TOTAL: 86,104.03

SON: OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CUATRO DÓLARES 03/100

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 1 mes a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



180377WUNM84G

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: 2022-11-15 11:37:22



N° 112022-079856

Manta, jueves 17 noviembre 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**COMPRA VENTA**



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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-29-13-15-000 perteneciente a MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE con C.C. 0501251821 ubicada en MZ-K LT.15 URB. CIUDAD DEL SOL BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$86,104.03 OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CUATRO DÓLARES 03/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: sábado 17 diciembre 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



180654ZPROGLD

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/2022/100811**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 16/11/2022

Por: 1,119.35

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

Vence: 16/11/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE

Identificación: 0501251821

Teléfono: s/e

Correo:

Adquiriente-Comprador: AVELAR LUCIO RAFAEL

Identificación: 504632764

Teléfono:

Correo: xxxx@htmail.com

Detalle:

VE-595154



PREDIO:	Fecha adquisición: 23/04/2010					Precio de Venta
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección			
1-29-13-15-000	86,104.03	200.33	MZKLT.15URB.CIUDADDELSOL	86,104.03		

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	861.04	0.00	0.00	861.04
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	258.31	0.00	0.00	258.31
<b>Total=&gt;</b>		<b>1,119.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,119.35</b>

Saldo a Pagar

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/100814**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 16/11/2022

Por: 191.30

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

Vence: 16/11/2022

Contribuyente: MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 0501251821

Teléfono: s/e

Correo:

Dirección: MZ-K LT.15 URB. CIUDAD DEL SOL y NULL

Detalle:

Base Imponible: 50746.53



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE

Identificación: 0501251821

Teléfono: s/e

Correo:

Adquiriente-Comprador: AVELAR LUCIO RAFAEL

Identificación: 504632764

Teléfono:

Correo: xxxx@htmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 23/04/2010

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-29-13-15-000	86,104.03	200.33	MZKLT.15URB.CIUDADELSOL	86,104.03

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	191.30	0.00	0.00	191.30
Total=>		191.30	0.00	0.00	191.30

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	86,104.03
PRECIO DE ADQUISICION	35,357.50
DIFERENCIA BRUTA	50,746.53
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	50,746.53
AÑOS TRANSCURRIDOS	31,716.58
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	19,029.95
IMP. CAUSADO	190.30
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	191.30



## COMITE DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION CIUDAD DEL SOL

### CERTIFICADO DE EXPENSAS

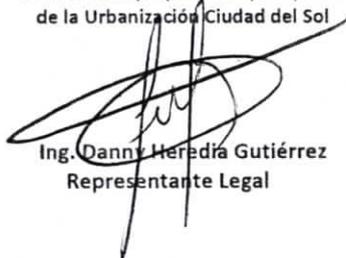
En mi calidad de Presidente del Comité de Copropietarios y Propietarios de la Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar, que se encuentran al día las alcúotas de mantenimiento de la **Villa 15** de la **Mz K**, hasta el mes de Diciembre del 2022.

La vivienda se encuentra registrada en Municipio de Manta con el Código Catastral No. 1-29-13-15-000, a nombre de MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE.

Autorizo a la Señora MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE, a dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses.

Manta, Noviembre 09 del 2022

Comité de Copropietarios y Propietarios  
de la Urbanización Ciudad del Sol



Ing. Danny Heredia Gutiérrez  
Representante Legal



# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
119176	2022/11/17 10:21	17/11/2022 10:21:00a. m.	793005	2022/11/17
A FAVOR DE MUÑOZ VACA PANDORA BETHSABE C.I.: 0501251821				

## MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA

*Dr. Diego Chamorro Pepino*  
**NOTARIO**  
 NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA  
**CERTIFICADO Nº 8959**

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETAÑES DEL PAGO
DE SOLVENCIA	§ 3 (+)SUB-TOTAL (1) 3.00	(+)SUB-TOTAL (2)
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p> <p><b>DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/17</b></p> <p>SUBTOTAL 1 3.00</p> <p>SUBTOTAL 2 3.00</p> <p>CUENCA VINCES MARIA VERÓNICA SELLO Y FIRMA DE CUERO</p>		<p><b>USD 3.00</b></p> <p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</p> <p>TITULO ORIGINAL</p>



BANECUADOR B.P.  
15/11/2022 10:50:02 a.m. OK  
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
REFERENCIAL: 1382173561  
SECUENCIAL: 0  
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: dmgarcia  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA QUINTA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

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

  
15 NOV 2022  
AGENCIA CANTONAL  
MANTA

BanEcuador B.P.  
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
No. Fac.: 056-503-000005279  
Fecha: 15/11/2022 10:50:31 a.m.

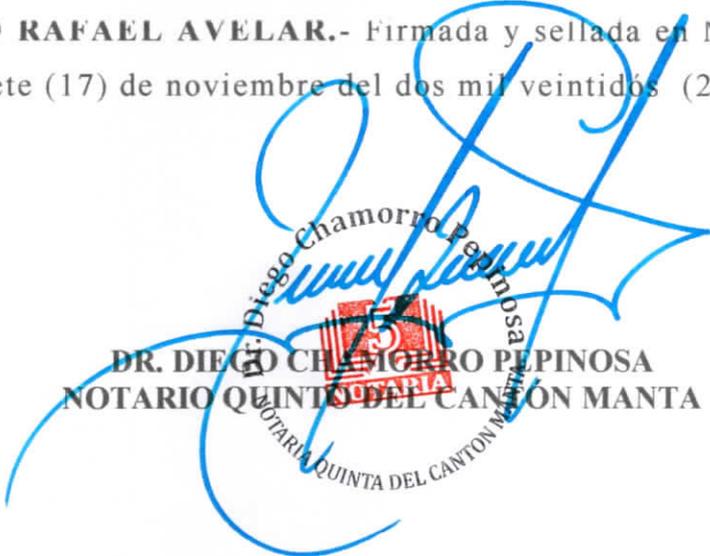
No. Autorización:  
1511202201176818352000120565030000052792022105010

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
ID : 9999999999999999  
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

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

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

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** que otorga **PANDORA BETHSABE MUÑOZ VACA** a favor de **LUCIO RAFAEL AVELAR**.- Firmada y sellada en Manta, hoy diecisiete (17) de noviembre del dos mil veintidós (2022).-

  
**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**  
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**



PAGINA EN BLANCO