

## 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: 657

Número de Repertorio: 1356

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

1.- Con fecha veintidos de Febrero 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 657 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos             | Papel que desempeña |
|------------|---------------------------------|---------------------|
| 1301646087 | CEDEÑO BORJA JUANA ERENIA       | COMPRADOR           |
| 1301428437 | RODRIGUEZ MOREIRA JORGE IGNACIO | COMPRADOR           |
| 1707893069 | CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ    | VENDEDOR            |
| 1709889594 | CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID  | VENDEDOR            |

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

| Tipo Bien       | Código Catastral | Número Ficha | Acto        |
|-----------------|------------------|--------------|-------------|
| LOTE DE TERRENO | 1360118000       | 36083        | COMPRAVENTA |

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 22 febrero 2022

Fecha generación: martes, 22 febrero 2022

Firmado electrónicamente por:  
GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZAGEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 0 6 2 6 5 U T M P M Q C





Factura: 002-003-000040630



20221308006P00566

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



|                              |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| Escritura N°:                | 20221308006P00566               |                          |                        |                    |              |               |                           |
| ACTO O CONTRATO:             |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| COMPRAVENTA                  |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:       | 21 DE FEBRERO DEL 2022, (12:27) |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGANTES                   |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OTORGADO POR                 |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que le representa |
| Natural                      | CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID  | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1709889594         | ECUATORIA NA | VENDEDOR(A)   |                           |
| Natural                      | CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ    | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1707893069         | ECUATORIA NA | VENDEDOR(A)   |                           |
| A FAVOR DE                   |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                      | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa    |
| Natural                      | RODRIGUEZ MOREIRA JORGE IGNACIO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1301428437         | ECUATORIA NA | COMPRADOR (A) |                           |
| Natural                      | CEDEÑO BORJA JUANA ERENIA       | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1301646087         | ECUATORIA NA | COMPRADOR (A) |                           |
| UBICACIÓN                    |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Provincia                    |                                 | Cantón                   |                        | Parroquia          |              |               |                           |
| MANABI                       |                                 | MANTA                    |                        | MANTA              |              |               |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:       |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:        |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
|                              |                                 |                          |                        |                    |              |               |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: |                                 | 108000.00                |                        |                    |              |               |                           |

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabeza*  
**NOTARIO**



1

2 ...rio

3 **ESCRITURA NÚMERO:** 20221308006P00566

4 **FACTURA NÚMERO:** 002-003-000040630

5 **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE:**

6 **OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES:**

7 **CARLOS DAVID CARRERA MERIZALDE Y CECILIA BEATRIZ CRUZ**

8 **PIERARD**

9 **A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES:**

10 **JORGE IGNACIO RODRIGUEZ MOREIRA Y JUANA ERENIA CEDEÑO**

11 **BORJA.-**

12 **CUANTIA:** \$ 108,000.0 (Ciento ocho mil 00/100 dólares).-

13 **"AMGC"**

14 **Se confieren 2 copia en esta fecha.-**

15 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia  
16 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy LUNES VEINTIUNO DE  
17 FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**  
18 **FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA,  
19 Comparecen, por una parte los cónyuges señores: **CARLOS DAVID**  
20 **CARRERA MERIZALDE Y CECILIA BEATRIZ CRUZ PIERARD**, casados  
21 entre si, con C.C. Nos. 1709889594 y 1707893069 respectivamente,  
22 casados entre si, por sus propios y personales derechos, y a quienes se  
23 denominarán como "VENDEDORES"; los comparecientes son ecuatorianos,  
24 mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito, en tránsito por esta  
25 ciudad de Manta; y por otra los cónyuges señores: **JORGE IGNACIO**  
26 **RODRIGUEZ MOREIRA Y JUANA ERENIA CEDEÑO BORJA**, casados  
27 entre si, con C.C. No. 1301428437 y 1301646087 respectivamente, por sus  
28 propios y personales derechos, y a quienes en adelante denominaremos





1 como los "COMPRADORES"; los comparecientes son mayores de edad, de  
2 nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Quito en tránsito  
3 por esta ciudad de Manta, todos hábiles y capaces para contratar y poder  
4 obligarse, portadores de sus cédulas de ciudadanía y certificados de  
5 votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este registro y que me fueron  
6 presentadas en virtud de lo cual, de conocerlos a todos doy fe. Bien  
7 instruidos del resultado y efectos de la Escritura de **COMPRAVENTA**, que  
8 proceden a celebrar con libertad y capacidad civil necesaria y examinados  
9 que fueron todos de que proceden sin temor reverencial, coacción,  
10 seducción promesas o amenazas de índole alguna, los otorgantes me  
11 entregaron una minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma  
12 que copiada literalmente es como sigue: **Señor Notario.-** En el Registro de  
13 Instrumentos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la  
14 **COMPRAVENTA** que se describe: PRIMERA: INTERVIENIENTES.-  
15 Intervienen en la celebración del presente contrato de Compraventa, por  
16 una parte los cónyuges señores: **CARLOS DAVID CARRERA MERIZALDE**  
17 **Y CECILIA BEATRIZ CRUZ PIERARD**, casados entre sí, con C.C. Nos.  
18 1709889594 y 1707893069 respectivamente, por sus propios y personales  
19 derechos, y a quienes se denominarán como "VENEDORES"; y por otra  
20 los cónyuges señores: **JORGE IGNACIO RODRIGUEZ MOREIRA Y JUANA**  
21 **ERENIA CEDEÑO BORJA**, casados entre sí, con C.C. No. 1301428437 y  
22 1301646087 respectivamente, por sus propios y personales derechos, y a  
23 quienes en adelante denominaremos como los "COMPRADORES".  
24 SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Los cónyuges señores  
25 **CARLOS DAVID CARRERA MERIZALDE Y CECILIA BEATRIZ CRUZ**  
26 **PIERARD**, declaran que son dueños y propietarios del lote de terreno y  
27 vivienda, signado con el número DIECIOCHO de la manzana "A" de la  
28 Urbanización Conjunto Habitacional Villa Real Primera Etapa, ubicada en



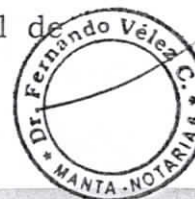


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 el Valle del Gavilán Jesús de Nazareth, Parroquia y Cantón Manta, que lo  
2 adquirieron por compra a la Compañía CONSORCIO EISA  
3 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, mediante Escritura Pública de  
4 Compraventa, celebrada en la Notaría Séptima del Cantón Manta, el  
5 veintiuno de Diciembre del año dos mil dieciséis, legalmente inscrita en el  
6 Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el diecisiete de enero del año  
7 dos mil diecisiete; lote de terreno que tiene las siguientes medidas y  
8 linderos: Por el Frente, nueve punto veinticinco metros y Calle A; por Atrás,  
9 nueve punto veinticinco metros y vía Pública; por el Costado Derecho,  
10 veintiuno punto catorce metros y lindera con lote diecisiete; y por el Costado  
11 Izquierdo, veintiuno punto cero siete metros y lindera con lote diecinueve;  
12 terreno que tiene una superficie total de CIENTO NOVENTA Y CINCO  
13 PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS; dentro de este predio consta una  
14 Vivienda de dos plantas, con un área total de Ciento diez punto noventa y  
15 ocho metros cuadrados de construcción, Planta baja, con un área de  
16 cincuenta punto ochenta metros cuadrados de construcción y Planta Alta  
17 con Sesenta punto dieciocho metros cuadrados de construcción.  
18 **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos LOS  
19 VENEDORES, dan en venta real y enajenación perpetua, a favor de LOS  
20 COMPRADORES, el lote de terreno y vivienda signado con el número  
21 DIECIOCHO de la manzana "A" de la Urbanización Conjunto Habitacional  
22 "Villa Real" Primera Etapa, ubicada en el Valle del Gavilán-Jesús de  
23 Nazareth de la parroquia y cantón Manta, circunscrito dentro de los  
24 siguientes linderos y medidas: Por el Frente, nueve punto veinticinco metros  
25 y Calle A; por Atrás, nueve punto veinticinco metros y vía Pública; por el  
26 Costado Derecho, veintiuno punto catorce metros y lindera con lote  
27 diecisiete; y por el Costado Izquierdo, veintiuno punto cero siete metros y  
28 lindera con lote diecinueve; terreno que tiene una superficie total de





1 CIENTO NOVENTA Y CINCO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS;  
2 dentro de este predio consta una Vivienda de dos plantas, con un área total  
3 de Ciento diez punto noventa y ocho metros cuadrados de construcción,  
4 Planta baja, con un área de cincuenta punto ochenta metros cuadrados de  
5 construcción y Planta Alta con Sesenta punto dieciocho metros cuadrados  
6 de construcción. La venta la realizan LOS VENDEDORES sin reservarse  
7 ningún derecho para sí. Los Vendedores transfieren el dominio y posesión  
8 del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de  
9 ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas que se encuentran  
10 dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia  
11 comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del  
12 inmueble en cuestión, así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin  
13 reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del  
14 inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes  
15 de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen conferido  
16 por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se agrega como  
17 documento habilitante. **CUARTA: PRECIO Y DECLARACION.-** El precio  
18 pactado y que las partes lo consideran justo es de **CIENTO OCHO MIL**  
19 **00/100 DÓLARES (USD.108,000.00)**, valor que la Parte compradora  
20 entrega a la Parte Vendedora, quien declara haberlo recibido, mediante  
21 cheque certificado de la Cta. Cte 001000932-8, No. 005686 del Banco  
22 DELBANK; cancelado a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior  
23 ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la  
24 acción por lesión enorme. Las partes de manera libre y voluntaria declaran,  
25 que aun cuando no existe lesión enorme, renuncian a ejercer o intentar  
26 acción alguna por este motivo. Además la parte comprador declara que el  
27 dinero que utiliza para la compra del presente bien, no proviene de fondos  
28 ilegítimos vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico,



Ficha Registral-Bien Inmueble

36083

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22005392  
Certifico hasta el día 2022-02-15:

## INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: viernes, 03 agosto 2012

Información Municipal:

Dirección del Bien: Urbanización Conjunto Habitacional Villa Real Primera Etapa

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Compraventa relacionada con el lote de terreno y Vivienda, signado con el número DIECIOCHO de la Manzana "A" de la Urbanización Conjunto Habitacional Villa Real Primera Etapa, ubicada en el Valle del Gavilán Jesús de Nazareth, Parroquia y Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Con un área total de: CIENTO NOVENTA Y CINCO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS. Dentro de este predio consta una Vivienda de dos plantas, con un área total de Ciento diez punto noventa y ocho metros cuadrados de construcción, Planta baja, con un área de cincuenta punto ochenta metros cuadrados de construcción y Planta Alta con Sesenta punto dieciocho metros cuadrados de construcción.

Frente: Nueve punto veinticinco metros y calle A.

Atras: Nueve punto veinticinco metros y vía pública.

Derecho: Veintiuno punto catorce metros y lindera con lote diecisiete.

Izquierdo: Veintiuno punto cero siete metros y lindera con lote diecinueve.

**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           | PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL                                                      | 1741 miércoles, 25 julio 2007   | 23747         | 23794       |
| COMPRA VENTA           | COMPRAVENTA                                                                  | 314 miércoles, 30 enero 2008    | 4084          | 4100        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS                                                | 116 miércoles, 30 enero 2008    | 1476          | 1493        |
| PLANOS                 | PLANO DE TERRENOS                                                            | 30 martes, 29 septiembre 2009   | 1             | 1           |
| COMPRA VENTA           | ACLARACION                                                                   | 1261 viernes, 28 mayo 2010      | 21965         | 21998       |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA                                              | 319 lunes, 14 marzo 2011        | 5248          | 5275        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS                                                | 1308 martes, 18 septiembre 2012 | 24203         | 24272       |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS | 84 martes, 17 enero 2017        | 2132          | 2163        |
| COMPRA VENTA           | COMPRAVENTA                                                                  | 228 martes, 17 enero 2017       | 5539          | 5571        |

## MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA  
[1 / 9] PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Inscrito el: miércoles, 25 julio 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 29 diciembre 2000

Número de Inscripción : 1741

Número de Repertorio: 3480

Folio Inicial: 23747

Folio Final : 23794





**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Partición Extrajudicial por medio del presente Instrumento los herederos del Señor Juan Segundo Reyes Delgado tienen a bien realizar la partición Extrajudicial de la siguientes manera Terreno ubicado en las afuera de este puerto. - Livia Nilda Cardenas. Por el frente, 232,00m. + < 215° con 170,00 M, Vía que conduce al Gavilán, Atrás, 170,00 m propiedad particular, + < 115° con 25,00m. + < 260° con 65,00m Herederos de Pedro Reyes, Costado Derecho, 290,00m. Área donada a Fé y Alegría Y Costado izquierdo 100,00m + < 210° con 125,00m Vía que conduce a San Mateo + < 150° con 195,00m + < 165° con 75,00m + < 143° con 55,00m + < 232° con 18,00m -Camino que conduce a Piedra Larga - José Guillermo Reyes Cárdenas, Manzana A: con un área total de 14.147,50 m2. Manzana A - 1: 11.495,21 m2.- Ignacio Buenaventura Reyes Cárdenas, Manzana B: con un área total de 14.312,19 m2. Manzana B - 1: 12.673,54 m2.- José Lizandro Reyes Cárdenas, Manzana C: con un área total de 16.278,57 m2. Manzana C - 1: 5.629,77 m2. Manzana C - 2: Área total: 9.374,23 m2.- Sergio Vicente Reyes Cárdenas, Manzana D: con un área total de 9.374,23 m2. Manzana D - 1: 13.432,90 m2. Manzana D - 2: 3.803,00 m2.- María Delia Reyes Cárdenas, Manzana E: con un área total de 12.883,02 m2. Manzana E - 1: 12.673,54 m2. Lote E - 2: 3.118,50 m2.- María Mercedes Reyes Cárdenas, Manzana F: con un área total del 12.883,02 m2. Manzana F-1: 12.333,13 m2. Lote F - 2: 1.320,00 m2. - Segundo Juan Reyes Cárdenas, Manzana G: con un área total de 10.423,02 m2. Manzana G - 1: 11.102,44 m2. Manzana G - 2: 1.806,00 m2.- José Jacinto Reyes Cárdenas, Manzana H: con un área de 15.343,02 m2. Manzana H - 1, con un área total de 9.662,20 m2. Lote H - 2; con un área total de 4.160,95 m2.- Eloy Virgilio Reyes Cárdenas: Manzana I; con un área total de 12.795,74 m2. Manzana I - 1; con un área total de 15.093,54 m2.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social           | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|------------------------------------|--------------|--------|
| CAUSANTE    | REYES DELGADO JUAN SEGUNDO         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS IGNACIO BUENVENTURA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS JOSE JACINTO        | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | CARDENAS LIVIA NILDA               | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS SERGIO VICENTE      | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS MARIA MERCEDES      | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS ELOY VIRGILIO       | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS SEGUNDO JUAN        | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS MARIA DELIA         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES DELGADO JOSE GUILLERMO       | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| PROPIETARIO | REYES CARDENAS JOSE LIZANDRO       | NO DEFINIDO  | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 9] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 30 enero 2008

Número de Inscripción : 314

Folio Inicial: 4084

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 564

Folio Final : 4100

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 enero 2008

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

ACLARACION DE LINDEROS, COMPRAVENTA. El Consorcio EISA representado por el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, por sus propios derechos y por los que representa a este consorcio. Un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Valle del Gavilán - Jesús de Nazareth, en la intersección de las Vías que conduce al Valle del Gavilán y San Mateo, parroquia Manta, cantón Manta. ACLARANDO que actualmente se toma como frente la vía principal que conduce de Manta a San Mateo, tal como lo justifica con la certificación Otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbana del Municipio de Manta que se adjunta, quedando actualmente dicho terreno con los siguientes linderos y medidas generales POR EL FRENTE: doscientos cincuenta y dos punto sesenta y tres metros con vía que conduce a San Mateo mas ciento nueve punto noventa y cuatro metros con vía a San Juan de Manta. ATRÁS: doscientos noventa metros con área donada a Fe y Alegría. COSTADO DERECHO: trescientos setenta y nueve punto sesenta y tres metros con vías que conduce al Gavilán. COSTADO IZQUIERDO: trescientos cincuenta y ocho punto cero ocho metros con propiedad particular y Hrdros. De Pedro Reyes. Área total de Ciento catorce mil seiscientos sesenta metros cuadrados un decímetro cuadrado (114.660,01 m2). CLAUSULA COMPROMISORIA: En caso de controversias surgidas por efecto o como consecuencia de la celebración del presente contrato y que no puedan ser solucionadas por las partes en forma directa y amistosa, los contratantes fijan su domicilio en esta ciudad de Manta y aceptan la jurisdicción y competencia de los jueces comunes, así como también se someten en forma expresa a los procedimientos de mediación y/o arbitraje administrativo en derecho, a elección del demandante, a través del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, a cuya resolución desde ya se someten pues reconocen que la misma tendrá el carácter y efectos de sentencia ejecutoriada pasada por autoridad de cosa juzgada, o también queda potestad del acreedor el demandar en la jurisdicción y competencia de los jueces ordinarios, de esta ciudad de Manta, así como solicitar las medidas precautelarias y de ejecución que en dicha vía podrían adoptarse. La hipoteca que existía en la misma fecha de la Compraventa, a favor del Banco de Guayaquil, actualmente se encuentra cancelada con fecha 14 de Marzo del 2011, sobre el restante de los lotes. Quedando Vigente la Hipoteca sobre lote No. L1 Mz. A. Sup. 11.331,66 M2. y Lote L2. Mz. A. Sup. 14.867,72 M2.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social      | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|-------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | CONSORCIO EISA                | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| COMPRADOR | ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | CARDENAS SANCHEZ LIVIA NILDA  | VIUDO(A)     | MANTA  |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[3 / 9] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: miércoles, 30 enero 2008

Número de Inscripción : 116

Folio Inicial: 1476

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 565

Folio Final : 1493

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 enero 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. El Banco de Guayaquil S.A. representado en este acto por su Vicepresidente Ejecutivo Sr. Victor Hugo Alcivar Alava. El Consorcio E.I.S.A. representado por el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, por sus propios y personales derechos y por los que representa a Consorcio E.I.S.A. Un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Valle del Gavilán - Jesús de Nazareth, en la intersección de las Vías que conduce al Valle del Gavilán y San Mateo, parroquia Manta, Cantón Manta. ACLARANDO que actualmente se toma como frente la vía principal que conduce de Manta a San Mateo. Área total de Ciento catorce mil seiscientos sesenta metros cuadrados un decímetro cuadrado (114.660,01 m2). con fecha 14 de Marzo del 2011 bajo el N° 319 se encuentra inscrita la cancelacion parcial de Hipoteca y Se mantiene Vigente la Hipoteca sobre los lotes 1 Mz. A. Sup. 1.331,66 M2.Y lote No. 2 Mz. A Sup. 14.867 72 M2.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social      | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|-------------------------------|--------------|--------|
| ACREEDOR    | BANCO DE GUAYAQUIL S.A.       |              | MANTA  |
| HIPOTECARIO |                               |              |        |
| DEUDOR      | CONSORCIO EISA                |              | MANTA  |
| HIPOTECARIO |                               |              |        |
| DEUDOR      | ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| HIPOTECARIO |                               |              |        |

**Registro de : PLANOS**

[4 / 9] PLANO DE TERRENOS

Inscrito el: martes, 29 septiembre 2009

Número de Inscripción : 30

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5617

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 septiembre 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Planos Urbanización Villa Real, Acta Entrega Recepcion. Se aclara que los lotes de terreno descrito Tienen Vigente Hipoteca, a favor del Banco de Guayaquil., el cual autoriza en calidad de Acreedor Hipotecario Of. Guayaquil Agosto 31 del 2009, La Promotora Consorcio EISA, Constructora e Inmobiliaria a través de su representante legal, comparece ante la Ilustre Municipalidad de Manta, a efectos de entregar áreas comunales y verdes, de conformidad a las ordenanzas Municipales. Área Verde No. 1 Sup. 7.330,76 M2. Área Verde No.2 Área. 2.315,68M2, Áreas verdes en cada Manzana de la Urbanización. Manzana "A" .Área verde A.1, Sup. 420,66M2, Manzana A. Área verde A. 2. Área. 192,34 m2, Mz. "B". Área verde B.1 Sup. 83,40 M2, Mz. B Área verde, B.2 Sup. 90,51 M2, Mz. C Área verde C.1 Sup. 73,76 M2. Mz. C Área Verde C.2 Sup. 79,40M2, Mz. "D", Área Verde D-1 Sup. 188,86 m2. Mz. "D" Área Verde D. 2 Sup. 152,00 M2, Mz. "E" Área Verde E.1 Sup.128,02 M2. Mz. "F" Área Verde F. 1 Sup. 80,01 m2, Mz."F" Área verde F.2 Sup. 116,86 m2, Mz. "G" Área verde G.1 Sup. 162,23 M2, Mz. "H" Área verde H.1 Sup. 94,22 m2., Mz. "I" Arede I-1 Sup. 176,50 M2, Mz. I Área Verde I.2 Sup. 102,32 m2.

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

| Calidad      | Nombres y/o Razón Social                   | Estado Civil | Ciudad |
|--------------|--------------------------------------------|--------------|--------|
| PROPIETARIO  | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| URBANIZACIÓN | URBANIZACION VILLA REAL                    | NO DEFINIDO  | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[5 / 9] ACLARACION





FIRMES CON  
EL CAMBIO

MANTA

DIRECCIÓN REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD

Inscrito el: viernes, 28 mayo 2010

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 mayo 2010

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Consortio Eisa, representado por el Arq Gonzalo Oswaldo Escobar Toala. La Sra. Livia Nilda Cardenas Sanchez viuda de Reyes, Banco de Guayaquil S.A. representado por Sr. Victor Hugo Alcivar Alava, comparecen a celebrar la Aclaracion de Escritura de Aclaracion de Linderos, Compraventa e Hipoteca Abierta Prohibición, inscrita el 30 de Enero del 2008, en el sentido de que el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, compareció a la Celebración y otorgamiento de dicha escritura, solamente en su calidad de Representante legal del Consortio EISA, y no por sus propios y personales derechos. Archivado Compraventa.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|--------------------------------------------|--------------|--------|
| ACLARANTE   | BANCO DE GUAYAQUIL S.A.                    | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| ACLARANTE   | CARDENAS SANCHEZ LIVIA NILDA               | VIUDO(A)     | MANTA  |
| PROPIETARIO | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA | NO DEFINIDO  | MANTA  |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 9] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Inscrito el: lunes, 14 marzo 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 marzo 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA- Sobre el restante de los lotes que se encuentran hipotecados a favor del Banco de Guayaquil, Urbanización Conjunto Habitacional VILLA REAL. Manteniéndose vigente la Hipoteca, Sobre Lote No. L1 Mz. A Sup.11.331, 66M2. Y Lote L2 Mz. A. Sup. 14.867,72M2. Actualmente el lote No. 24 Mz. B y lote No. 1 Mz. B, se encuentra cancelada la hipoteca. Actualmente el lote 9 Mz. B y 5 Mz. ,12 Mz. C 19 Mz. C se encuentra cancelada la hipoteca. Actualmente cancelada la hipoteca del lote 10 Mz. A. Actualmente el lote 1 Mz. J, se encuentra cancelada la hipoteca. Actualmente el lote 9 Mz. A y 16 Mz. G, se encuentra cancelada la Hipoteca. Actualmente se encuentra cancelada la hipoteca del lote 11 y 17 Mz. B y lote 11 Mz. C. Actualmente cancelada la hipoteca del lote 11 de la mz. A.

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

| Calidad  | Nombres y/o Razón Social                   | Estado Civil | Ciudad |
|----------|--------------------------------------------|--------------|--------|
| ACREEDOR | BANCO DE GUAYAQUIL S.A.                    | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR   | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA | NO DEFINIDO  | MANTA  |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[7 / 9] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: martes, 18 septiembre 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 22 agosto 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR GRAVAR Y ARRENDA Y FIANZA SOLIDARIA SOBRE LOS LOTES DE TERRENOS NUMEROS DIECISEIS , DIECISIETE, DIECIOCHO Y DIECINUEVE DE LA MANZANA A LOTES NUMEROS UNO, DOS, TRES, CUATRO Y VEINTISEIS DE LA MANZANA D DE LA URBANIZACION VILLA REAL PRIMERA ETAPA DE VALLE DEL GAVILAN - JESUS DE NAZARETH EN LA INTERSECCION DE LAS VIAS QUE CONDUCE AL VALLE DEL GAVILAN Y SAN MATEO PARROQUIA MANTA.

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

Número de Inscripción : 1261

Folio Inicial: 21965

Número de Repertorio: 2932

Folio Final : 21998

Número de Inscripción : 319

Folio Inicial: 5248

Número de Repertorio: 1439

Folio Final : 5275

Número de Inscripción : 1308

Folio Inicial: 24203

Número de Repertorio: 5545

Folio Final : 24272

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                    | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | BANCO DELBANK S.A.                          | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | ESTRADA MEDRANDA DECCY ISABEL               | CASADO(A)    | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | COMPAÑIA ISABA S.A.                         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | ALVARADO SUAREZ JOSE PATRICIO               | CASADO(A)    | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | SOLORZANO PARRAGA NARCISA AUXILIADORA       | CASADO(A)    | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO               | CASADO(A)    | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ESCOAL CIA LTDA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | BARONA ESCOBAR GONZALO ENRIQUE              | CASADO(A)    | MANTA  |
| FIADOR SOLIDARIO        | SALGADO URDANIGO MARIA ANABELL              | CASADO(A)    | MANTA  |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[8 / 9 ] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: martes, 17 enero 2017

Número de Inscripción : 84

Folio Inicial: 2132

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 404

Folio Final : 2163

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 diciembre 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Lote No. 18 de la Mz. "A" Urbanización Conjunto Habitacional Villa Real Primera Etapa del Valle Gavilan Jesús de Nazareth, parroquia y cantón Manta. Area total: 195,20m2.

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

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|--------------------------------------------|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | BANCO DELBANK S.A.                         |              | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA |              | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[9 / 9 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 17 enero 2017

Número de Inscripción : 228

Folio Inicial: 5539

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 405

Folio Final : 5571

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 diciembre 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Lote de terreno y vivienda signado con el No. 18 de la Mz. "A" de la Urbanización Conjunto Habitacional Villa Real Primera Etapa ubicada en el Valle del Gavilán- Jesús de Nazareth de la parroquia y cantón Manta. Area total: CIENTO NOVENTA Y CINCO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS. Dentro de este predio consta una Vivienda de dos Plantas, con un área total de Ciento diez punto noventa y ocho metros cuadrados de construcción, Planta Baja, con un área de cincuenta punto ochenta metros cuadrados de construcción y Planta Alta con Sesenta punto dieciocho metros cuadrados de construcción.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                   | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|--------------------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID             | CASADO(A)    | MANTA  |
| COMPRADOR | CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ               | CASADO(A)    | MANTA  |
| VENDEDOR  | CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA |              | MANTA  |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro:                 | Número de Inscripciones: |
|------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA           | 4                        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 4                        |
| PLANOS                 | 1                        |



Total Inscripciones &gt;&gt;

9

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 2022-02-15

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22005392 certifico hasta el día 2022-02-15, la Ficha Registral Número: 36083.



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

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

Página 6/6

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

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

**Código Seguro de Verificación (CVS)**

2 4 2 4 7 4 B F T S V P W





N° 022022-057360

Manta, martes 15 febrero 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 **CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID** con cédula de ciudadanía No. **1709889594**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
**Fecha de expiración: martes 15 marzo 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



158005IXFO3X5

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





FIRMES CON  
EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 022022-057660

N° ELECTRÓNICO : 217190

Fecha: 2022-02-17

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: 1-36-01-18-000

Ubicado en: MZ-A LT. 18 CONJUNTO. HABIT VILLA REAL I ETAPA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 195.2 m<sup>2</sup>

PROPIETARIOS

| Documento  | Propietario                    |
|------------|--------------------------------|
| 1709889594 | CARRERA MERIZALDE-CARLOS DAVID |
| 1707893069 | CRUZ PIERARD-CECILIA BEATRIZ   |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 30,919.68

CONSTRUCCIÓN: 57,452.70

AVALÚO TOTAL: 88,372.38

SON: OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES 38/100

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 10 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



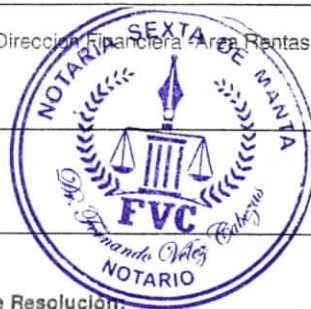
158305SSYI6UM

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: 2022-02-18 13:25:23





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/057779**

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

Fecha: 02/18/2022

Por: 183.64

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

Vence: 02/18/2022

Contribuyente: CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1709889594

Teléfono: S/N

Correo:

Dirección: S/N y NULL

Detalle:

Base Imponible: 45874.75

VE-656152



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Identificación: 1709889594

Teléfono: S/N

Correo:

Adquiriente-Comprador: RODRIGUEZ MOREIRA JORGE IGNACIO

Identificación: 1301428437

Teléfono: NA

Correo: ejemplo@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 01/01/2016

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-36-01-18-000

88372.38

195.20

MZALT.18CONJUNTO.HABITVILLAREALLETAPA

108,000.00

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año     | Tributo                                                   | Monto  | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---------|-----------------------------------------------------------|--------|-----------|----------|-----------|
| 2022    | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 183.64 | 0.00      | 0.00     | 183.64    |
| Total=> |                                                           | 183.64 | 0.00      | 0.00     | 183.64    |

Saldo a Pagar

| DETALLE                      |            |
|------------------------------|------------|
| PRECIO DE VENTA              | 108,000.00 |
| PRECIO DE ADQUISICIÓN        | 62,125.25  |
| DIFERENCIA BRUTA             | 45,874.75  |
| MEJORAS                      | 19,627.28  |
| UTILIDAD BRUTA               | 26,247.47  |
| AÑOS TRANSCURRIDOS           | 7,983.61   |
| DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA | 0.00       |
| BASE IMPONIBLE               | 18,263.86  |
| IMP. CAUSADO                 | 182.64     |
| COSTO ADMINISTRATIVO         | 1.00       |
| TOTAL A PAGAR                | 183.64     |



**N° 022022-058092**

Manta, domingo 20 febrero 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 1-36-01-18-000 perteneciente a CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID con C.C. 1709889594 Y CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ con C.C. 1707893069 ubicada en MZ-A LT. 18 CONJUNTO. HABIT VILLA REAL I ETAPA BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$88,372.38 OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES 38/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$108,000.00 CIENTO OCHO MIL DÓLARES 00/100.

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: martes 22 marzo 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



158738KZYHZC0

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





**CERTIFICADO DE EXPENSAS**

*CERTIFICO por la presente, en mi carácter de Administradora de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización de Villa Real en la intersección de las vías que conducen al Valle del Gavilán y San Mateo en el cantón Manta, Provincia de Manabí, en cumplimiento de lo estatuido por ley.*

*Que la casa inscripta como unidad N°18 ubicado en la manzana A de la Urbanización Villa Real no tiene pendiente ningún tipo de expensas que cancelar, estando al día en sus pagos.*

*Que, en cumplimiento del texto del Artículo del Reglamento de Copropiedad y Administración, inscripto en el Registro de Propietarios, donde se autoriza la aplicación de este certificado a la casa A-18, a la fecha.*

*Informar a la Asociación si se llegase a pasar la transferencia de dominio de la citada unidad.*

*Manta, 15 de febrero del 2022*

*Atentamente,*



*Eco. Fabiola Santana Ortega*

*Administradora Urbanización Villa Real*





## CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

### CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| N° PAGO                                                    | FECHA DE EMISION | FECHA DE PAGO            | N° TITULO DE CREDITO | PERIODO |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|---------|
| 81508                                                      | 2022/02/21 8:43  | 21/02/2022 08:43:00a. m. | 778572               |         |
| A FAVOR DE CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID C.I.: 1709889594 |                  |                          |                      |         |

## MANTA CERTIFICADO de Solvencia

CERTIFICADO N° 5385

| RUBROS DEL TITULO                                                                  |      | ADICIONALES      | DETALLE DEL PAGO        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------|
| de Solvencia                                                                       | \$ 3 | (+)SUB-TOTAL (1) | 3.00                    |
| La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos |      |                  | (+)SUB-TOTAL (2)        |
| TESORERO(A)                                                                        |      |                  |                         |
| SUBTOTAL 1                                                                         | 3.00 | SUBTOTAL 2       | 3.00                    |
| MENENDEZ MERO ANA MATILDE<br>SELLO Y FIRMA DE CAJERO                               |      |                  | FORMA DE PAGO: EFECTIVO |
|                                                                                    |      |                  | TITULO ORIGINAL         |



USD 3.00



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/03/23



Asociación de Copropietarios de la Urbanización  
Villa Real



## URBANIZACION VILLA REAL

### REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VILLA REAL

#### CONSIDERANDO:

- Que es atribución de la M.I. Municipalidad de Manta, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.
- Que, la urbanización "VILLA REAL", está comprendida dentro de los límites urbanos del cantón Manta y que por consiguiente las construcciones que en la mencionada urbanización se realicen deben estar reglamentadas de acuerdo a lo establecido en el Art. 11.74, literal i, numeral XI de la Ordenanza del reglamento urbano de Manta (RUM).
- Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas los usos de suelo de las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización "VILLA REAL".

#### ACUERDA:

Dictar el presente Reglamento para la Urbanización "VILLA REAL" ubicada en el Valle del Gavilán - Jesús de Nazaret, en la intersección de las vías que conducen al valle del Gavilán y San Mateo, al noroeste de la ciudad de Manta, en el sector Barbasquillo.

**Art.1: DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.-** La Urbanización "VILLA REAL" está ubicada en la zona de Barbasquillo, en la intersección de las vías que conducen al valle del Gavilán y San Mateo, dentro de los límites urbanos del cantón Manta y por lo tanto deberá ajustarse a la Ordenanza y demás disposiciones del Municipio del Cantón Manta.

La urbanización Villa Real se compone de 209 viviendas con un diseño de cuatro tipos de vivienda, de dos plantas cada una de ellas con sus patios privados. En los planos de la urbanización y de acuerdo al presente reglamento se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada una de las viviendas, distribución de las plantas en que están divididas, los ambientes que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes de la urbanización. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento, lo que aceptan los copropietarios como únicos para la reglamentación interna, su relación y sus derechos.

**Art.2: AMBITO DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.-** Este reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios en lo concerniente a los bienes propios que se consideran como exclusivos y la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes comunes de la urbanización, las facultades de los órganos administrativos de la misma 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 contempladas en el Art. 895 del Código Civil en vigencia y en su falta las normas previstas en los Reglamentos Especiales o disposiciones que se llegaren a expedir por parte del Directorio de la junta Copropietarios o las disposiciones que expidiere el Administrador de la urbanización o quien lo sustituyere temporalmente en sus funciones de acuerdo a las normas del presente reglamento y la junta de copropietarios. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias de las que constan en este reglamento prevalecerá el reglamento, a efecto de lo cual los copropietarios de la urbanización declaran que de manera expresa renuncian a la aplicación de aquellas que no prevalecen sobre el reglamento.

**ART.4: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y DE LOS BIENES COMUNES.-** Las viviendas y sus patios, son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios; son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño o las que separan una vivienda de los espacios de circulación de la urbanización. Las paredes que delimitan la vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva, esta incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. El acceso principal de entrada a la



# Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa Real

Urbanización, las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, áreas comunales, etc., son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

**ART. 5: MANTENIMIENTO.-** A cada copropietario le corresponde cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

**ART. 6: BIENES COMUNES.-** Los bienes comunes son aquellos elementos y partes de la urbanización que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales se encuentran sometidos al régimen de copropiedad, no siendo susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**ART. 7: DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al presente reglamento, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**ART. 7: EXCLUSIVIDAD DE USOS.-** A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la urbanización Villa Real, dentro de la misma no podrá instalarse ningún tipo de actividad de uso comercial.

**ART. 8: CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.-** Para mantener y preservar la unidad de las viviendas y de la urbanización en general queda terminantemente **prohibida la modificación de las fachadas frontales** de las unidades habitacionales que se entregan.

Los propietarios que deseen efectuar 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 indicados en este reglamento, pedir autorización y aprobación del Directorio de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización, mediante oficio acompañando plano de lo que se va a cambiar; una vez aprobada la modificación, la construcción debe tener un correcto cumplimiento de acuerdo a las especificaciones técnicas utilizadas en la edificación principal.

Bajo ningún concepto se realizarán cambios para convertir la vivienda en bifamiliar o multifamiliar, ya que al aumentar la densidad poblacional de los lotes se afectaría a la calidad y cantidad de las redes de servicios públicos de la urbanización.

Para precautelar el descanso y la tranquilidad de los residentes, los días domingos y feriados, no se permite laborar en las construcciones. El horario de trabajo es de lunes a viernes entre las 08:00 y las 17:00; y, los sábados entre las 09:00 y las 13:00;

El constructor y/o propietario debe respetar el Reglamento de construcción y usos de suelo de la urbanización, emitido por la Municipalidad de Manta. Por lo que está prohibido levantar o tumbar muros o hacer reformas en las viviendas sin el permiso correspondiente. Además debe respetar y cumplir el Reglamento Interno de la Asociación en todos y cada uno de sus puntos;

Previo el inicio del proceso de construcción, se debe presentar en las oficinas de la Administración, un juego de planos arquitectónicos y fotocopia del permiso otorgado por la Municipalidad de Manta. El constructor está obligado a colocar un cerramiento provisional o definitivo en la parte frontal del terreno, y también colocar las toldas de protección hacia los costados y la parte posterior, para evitar el registro, y las molestias de traslado de polvo y materiales hacia los vecinos. El propietario de la obra deberá estar al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Para la implementación de servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, telefonía, los propietarios y/o constructores obtendrán las autorizaciones correspondientes y entregarán copias de dichos documentos a la Administración. No se permitirán conexiones clandestinas, y de descubrirlas, la Administración está obligada a denunciarlas.

## **Art. 9.- Materiales de construcción y desalojo de desechos**

**9.1.-** El ingreso y/o de materiales, desalojo de desechos, se efectuará por la puerta de ingreso, en los siguientes horarios: de lunes a viernes de 08:00 a 17:00; los sábados de 09:00 hasta las 13:00. El desalojo de los desechos deberá realizarse semanalmente; y, cuando se efectúen estos, es responsabilidad del constructor cuidar que las volquetas u otro vehículo utilizado, no rieguen el material y/o desechos en las calles. Además, cuando se desee sacar materiales de construcción fuera de la urbanización, el constructor debe entregar una orden escrita del propietario, autorizando la salida en la puerta;

**9.2.-** Los materiales: arena, piedra, cascajo, bloques, cañas, madera, hierro, etc., deberán ser almacenados dentro del área de construcción. No se permitirá el almacenamiento de materiales en solares vacíos colindantes, ni en veredas; salvo autorización escrita del dueño del solar. Si por motivo de desembarco de



## Resolución de Copropietarios de la Urbanización Villa Real



materiales, se lo hiciera en solares vacíos, estos deberán ser colocados dentro del área del solar en construcción antes de terminar la jornada de trabajo;

**9.3.-** Está prohibido preparar hormigón en las calles, avenidas, veredas. Los desperdicios de los materiales deberán ser acumulados dentro del solar en donde se realiza la construcción;

**9.4.-** Será obligación del constructor mantener limpia el área correspondiente al frente de su construcción. Los constructores que permitan a sus trabajadores arrojar basura, desechos, desperdicios en solares colindantes, serán notificados por la Administración por una sola ocasión, dando un plazo de 24 horas para que se proceda a la limpieza del área afectada. La Administración impedirá la entrada de los trabajadores, en caso de que no se mantenga limpia el área del solar en construcción o no se acaten las disposiciones del presente Reglamento;

### **Art.10.- Del personal de construcción.-**

**10.1.-** El constructor y/o propietario deberá entregar a la Administración de la urbanización, un listado del personal de obreros que trabajaran en la construcción, con nombres, apellidos completos y número de cédula; además, deberá solicitar los permisos de ingreso respectivos para los trabajadores. Los trabajadores que adulteren, cambien, falsifiquen, copien, presten a otra persona, o alteren de alguna manera los permisos de ingreso, serán impedidos que ingresen a la urbanización; y, la Asociación se reserva el derecho de seguir acción legal por esas irregularidades;

**10.2.-** El obrero no podrán laborar sin camisa; no podrá deambular por la urbanización, deberá permanecer en su lugar de trabajo; no está permitido organizar juegos deportivos en las calles o solares de la misma;

**10.3.-** El constructor deberá instalar una letrina para sus obreros, retirada esta un mínimo de un metro de la acera, conectándola adecuadamente al sistema de canalización de aguas servidas; de igual manera, debe crear espacios cubiertos para el aseo personal dentro de la construcción;

**10.3.-** Al terminar la jornada, los obreros tendrán la obligación de salir de la urbanización, a más tardar a las 17:30 de lunes a viernes. La reincidencia de esta falta significará la prohibición definitiva de ingreso de dicho personal.

### **Art.11.- De la resolución de las controversias originadas por la aplicación del presente reglamento.-**

Las controversias que pueda suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente Reglamento Interno, serán conocidas y resueltas por parte de cualquiera de los árbitros que para el efecto designe la Cámara de Comercio de Manta, de conformidad al trámite establecido.

**ART.12: DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.-** Está condicionado a que éstas se mantengan dentro de los linderos de su propio solar y con las seguridades necesarias para impedir que salgan de dichos linderos; al salir de los mismos deberán estar sujetas por correas, así como también mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completas y actualizadas.

Si las mascotas llegaran a generar ruidos molestos a los vecinos que perturben la tranquilidad especialmente en horas de la noche con ladridos o aullidos, las mascotas deberán ser retiradas y no podrán regresar a la Urbanización, esto se realizará previo a una notificación escrita por la administración. Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de estas cuando circulen por las áreas Comunes de la urbanización y más aún cuando realicen sus necesidades en las áreas exclusivas de cada Copropietario.

**ART.13: UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.-** Se prohíbe el aparcamiento sobre las aceras y vías públicas; los vehículos se deberán colocar en el área de parqueadero de cada vivienda y de no alcanzar en estas, se colocaran en el aérea de visitas. Igualmente no se podrá modificar el diseño ni la altura de las mismas, ni se podrá destruir el bordillo. La rampa de acceso a los garajes debe tener mantenimiento de manera que no impida la limpieza del colector o de los sumideros respectivos; bajo ningún concepto es permitido obstruir el cauce de las aguas lluvias por las cunetas de las calles y vías.

No se permite batir o preparación de hormigón directamente sobre las vías comunes ni aceras de cada vivienda.

**ART.14: DE LOS JARDINES.-** Con el objeto de mantener el ornato y la buena presentación de la Urbanización se deberá conservar el aérea de Jardinería en excelente estado, evitando sembrar árboles grandes cuyas raíces perjudiquen a los vecinos, y constantemente deben realizar la limpieza de hojas y ramas secas.

En los patios posteriores de las viviendas queda terminantemente prohibido sembrar césped y/o realizar jardines sobre la superficie del suelo, debiendo realizarlo en masetas si desean tener plantas ornamentales en el patio posterior.



se recalca este punto en razón de que el suelo de la Urbanización es de arcilla expansiva y el agua ocasiona filtraciones y humedad que afectan seriamente a las viviendas de los Copropietarios y Vecinos.

**ART.15: DE LAS FIESTAS DENTRO DE LOS DOMICILIOS.-** Para precautelar el descanso de los propietarios en sus domicilios, los horarios autorizados para fiestas en los hogares serán hasta máximo hasta las 2 am como rige a nivel nacional, el propietario deberá comunicar por escrito a la administración que realizara una fiesta en su domicilio, adicional deberá entregar un listado de sus invitados en garita para autorizar el ingreso por escrito, siempre y cuando este al día en sus obligaciones, en caso de no cumplir con esta disposición se emitirá una multa del 50 % de la alícuota con la suspensión de los servicios de garita, ingreso de barras e ingreso al área social durante 2 semanas.

**ART.16: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes de la urbanización serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento, exceptuándose los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los que serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general la persona que use su propiedad exclusiva con relación a los bienes comunes de la urbanización.

**ART.17: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

17.1: Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento.

17.2: Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de la urbanización en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento.

17.3: Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión de voto, de petición, y, en general hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de la junta de copropietarios.

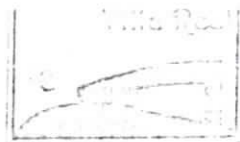
17.4: Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el buen vivir y este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

17.5: Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de actuar en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.

17.6: Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario.

17.7: Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

17.8: Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración y conservación, de la urbanización. . Estas cuotas deberán ser canceladas dentro de los Diez primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. Así como también no podrá hacer uso de las áreas Comunes como son: canchas, piscina salón comunal etc. Tampoco se le brindara el apoyo tanto a la entrada como salida de esta Urbanización.



## Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa Real



17.9: Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la urbanización; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

17.10: El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de las mismas. En tal razón deberán ser responsables incluso del cuidado de sus bienes propios, quedando la administración exenta de cualquier pérdida o robo ocasionado en sus domicilios.

17.11: Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

**ART.18: DE LAS PROHIBICIONES.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre los bienes exclusivos de la urbanización lo siguiente:

18.1: Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejoras los bienes comunes de la urbanización.

18.2: Modificar distribuciones de la tabiquería o de la mampostería de su propiedad exclusiva sin autorización escrita y expresa del administrador de la urbanización, quien a su vez deberá consultar al departamento técnico de la constructora si los cambios propuestos son factibles.

18.3: Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

18.4: Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad de la urbanización.

18.5: Establecer en las viviendas lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales de la urbanización y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas que son para vivir.

18.6: Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

18.7: Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

18.8: Mantener abiertas las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar estos como salas de espera

18.9: Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan el ámbito de cada vivienda.

18.10: Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las viviendas, en las puertas que comunican las viviendas con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes de la urbanización. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda, únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la vivienda el mismo que será de carácter uniforme.

18.11: Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada de la vivienda.

18.12: Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes de la urbanización, salvo con autorización de la Asociación de copropietarios.

18.13: Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el reglamento a que está sometida la urbanización.

18.14: Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, y, en general colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las



Villa Real  
Asociación de Copropietarios de la Urbanización  
VILLA REAL

paredes exteriores de las viviendas. De la misma manera no se podrá poner basura, llantas, artefactos eléctricos o cualquier objeto que perturbe la vista y el buen ornato de las Jardinerías de cada vivienda.

18.16: Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones o áreas destinadas para este efecto, debiendo depositar la basura en bolsas plásticas debidamente selladas o cerradas y a las horas que pasan los recolectores de basura.

18.15: Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas o de carácter psicopático que implique peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

18.17: El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce la vivienda por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan este reglamento de acuerdo a lo que se estipula en el mismo.

18.18: Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones estipuladas en el art. 12 literal 12.8.

**ART.19: DE LAS SANCIONES.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de este reglamento interno se establece la siguiente sanción:

19.1: Imposición de una multa, que será un 50% de la Alícuota mensual que será notificada con oficio de la Administración y cancelada máximo hasta los primeros diez días de cada mes.

19.2: La falta de pago oportuno de una de las cuotas fijadas en el presente reglamento generará una obligación extra que el propietario deberá cancelar el pago de una multa equivalente al 25% 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 pagos parciales que efectúe el propietario se abonarán en primera instancia al monto de las multas.

19.3: Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora de un mes en las alícuotas de mantenimiento sin necesidad de aviso o requerimiento.

19.4: La violación a una o cualquiera de las restricciones impuestas sobre el derecho de dominio de las viviendas de la urbanización, el incumplimiento de las normas y especificaciones técnicas para la construcción o modificación de las viviendas, obligará al propietario que incurrió en la falta a deshacer, reparar o modificar la causa de la infracción a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados en el tiempo máximo que determine el directorio de la Asociación de Copropietarios; de no efectuarse en el plazo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del transgresor, el mismo que estará obligado a pagar los costos de reparación más una multa equivalente al 100% del costo de la obra.

19.5: El daño o pérdida de los bienes de la urbanización imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes obligará a los propietarios a la reposición o reparación del bien, en el tiempo que determine el directorio de la junta de copropietarios; de no realizarlo en el tiempo fijado el administrador podrá hacer las reparaciones o reposición a costo del infractor y además éste estará obligado a pagar una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

19.6: Le corresponderá al directorio de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización la facultad de aplicar el presente reglamento, así como calificar cualquier otra infracción por parte de los copropietarios o arrendatarios y establecer la fijación e imposición de multas.

19.7: Le corresponderá a la asamblea de propietarios reformar el presente reglamento así como también en casos graves calificar la infracción y fijar la sanción y/o multa respectiva.



Asociación de Copropietarios de la Urbanización  
Villa Real



19,8: Las controversias, discrepancias o incumplimientos de las disposiciones de este reglamento serán resueltas mediante el diálogo amigable y agotado éste se recurrirá al centro de mediación y arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Manta de acuerdo a ley vigente para el efecto; sin perjuicio de que se pueda acudir a un juez de lo civil para el trámite correspondiente.

19,9: Las contravenciones por ir en contra vía serán sancionadas con una multa del 50 % de la alícuota de ser reincidente se sancionara con la suspensión de los servicios dentro de la urbanización.

19,10: Las contravenciones por mal estacionamiento de vehículos en la veredas serán sancionadas con una multa del 50 % de la alícuota de ser reincidente se sancionara con la suspensión de los servicios dentro de la urbanización.

**ART.20: DE LA ADMINISTRACION.-** Son órganos de la administración de la urbanización:

- ❖ La Asamblea de Copropietarios;
- ❖ El directorio de Copropietarios;
- ❖ El administrador.

**ART.21: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asociación de Copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o de sus mandatarios.

Regula la conservación y administración de la urbanización así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

**ART.22:** La asamblea estará presidida por el Presidente, y a falta de este por el Vicepresidente y a falta de los dos por el primer vocal o siguiente por orden de designación; siendo obligatoria la asistencia del secretario y del administrador.

**ART.23: SESIONES.-** La Asamblea de la Asociación de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, y, de manera extraordinaria cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador o por lo menos el 20% de los copropietarios.

La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere se hará por petición del administrador o por petición del 20% o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea la hará cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito, con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

**ART.24: ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran a la misma todos los copropietarios, en este caso se tratará de una asamblea universal.

**ART.25: QUORUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen al 51% de los mismos.

Si no hubiere quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas cuarenta y ocho horas después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes; con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**ART.26: REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en toda asamblea sea esta ordinaria o extraordinaria serán representadas por su representante legal o por mandamientos generales o especiales designada al efecto, tanto la personas naturales como jurídicas que fueran socios activos, permanentes de la Asociación, podrán hacerse representar en las Asambleas Generales de socios por poder otorgado por oficio anexo con copia de cedula de ciudadanía del propietario/ a del inmueble. Se hará en forma personal o por medio de representantes. La representación se realizará por medio de una carta cursada al Presidente de la asamblea, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.



**ART.27: DE LOS SOCIOS.** - Son miembros de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VILLA REAL, todas las personas naturales o jurídicas que sean propietarios de un bien inmueble (terreno / casa) , son atribuciones y deberes del socio.

- a) Para solicitar documentos consernientes a la urbanización como por ejemplo reglamentos internos, deberá ser socio activo y estar al día en sus obligaciones de alicuota.
- b) Realizar la solicitud por escrito a la directiva por medio de la administración.
- c) En caso de ser socio y no encontrarse en el país o fuera de la ciudad, realizar la solicitud por escrito con copia del titular de la casa.

**ART.28: DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**ART.29: VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier forma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos en la edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas de las viviendas y reever decisiones de la asamblea.

**ART.30: DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al directorio y al administrador de la urbanización, así como fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueran necesarias.
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y expensas necesarias para la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el art. Debiendo el administrador protocolizar e inscribir las reformas para que surtan los efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando se considere necesario para la buena administración, reparación o conservación de los bienes comunes.
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus viviendas cuando se compruebe que estas son necesarias en beneficio de la vivienda o de la urbanización, sin afectar las fachadas ni área de jardinería.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estimen conveniente, y, de manera especial cuando éste termine el período para el que fue contratado o presentare su renuncia voluntaria al cargo.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieran este reglamento interno o las normas que se establecieran, a petición del administrador en los casos que sean de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en este reglamento, en las ordenanzas municipales que sea de interés general para los copropietarios de la urbanización.
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a este reglamento interno, las ordenanzas, o que no resultaren convenientes para los intereses de la urbanización.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto de inmediato; éstas llevarán la firma del presidente y secretario, quienes a su vez podrán delegar una comisión de dos copropietarios para que redacten el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la misma.

**ART.31: DEL DIRECTORIO.-**El directorio estará integrado por el presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, tres vocales principales y sus respectivos suplentes y el administrador, sin derecho a voto.

**31.1:** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán dos años en sus funciones y podrán ser reelegidos por un período consecutivo.

**31.2:** para ser presidente u ostentar algún cargo dentro del directorio se requiere ser copropietario de la urbanización.



Asociación de Copropietarios de la Urbanización  
Villa Real



**31.3:** En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del presidente, actuará el vicepresidente o el siguiente en orden de designación. En caso de falta de uno o de los vocales principales se convocará a sus respectivos suplentes.

**ART.32:** Son atribuciones del Presidente:

**32.1:** Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.

**32.2:** Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.

**32.3:** Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

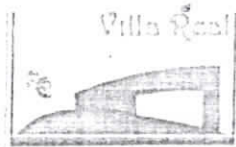
**ART. 33:** Son atribuciones de los demás miembros del Directorio: contribuir con el Presidente en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**ART. 34: DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador de la urbanización será Contratado por el Directorio de la Asociación de Copropietarios.

**ART. 35: DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** Son deberes y atribuciones del administrador las siguientes:

- Ejercer la representación de los copropietarios de la urbanización Villa Real, especialmente en el cobro de las Alícuotas, multas, intereses, demandas, actos y contratos autorizados por la Ley y reglamentos, entendiéndose que para cumplir este encargo tendrá las facultades otorgadas por los mandatarios mediante poder o cláusulas especiales.
- Administrar los bienes de la urbanización con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización del Presidente.
- Presentar a consideración de la asamblea, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estado de situación e informes sobre la administración a su cargo.
- Recaudar dentro de los diez primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias (alícuotas) a los copropietarios, estén estos viviendo o no en la urbanización; y, en caso de mora, cobrarles conjuntamente con los intereses de mora de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea, y en caso de mora de más treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, junto con los intereses de mora y costas procesales.
- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la urbanización a costa del copropietario, usuario causante o responsable de estos.
- Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes de la urbanización, hasta los montos señalados por la asamblea.
- Contratar a los obreros y empleados necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- Informar mensualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el próximo mes y el informe mensual de sus actividades.
- Conservar en orden poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con la urbanización.
- Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual se levanta la urbanización Villa Real, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la urbanización. Toda esta documentación oficial deberá ser archivada prolijamente y entregada mediante acta cuando se produzca el cambio de administrador.





## Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa Real

- NOTARIA SEXTA DE MANTUA
- FVC
- Fernando Velez
- NOTARIO
- m) Manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, y en general, administrar prolijamente la gestión económica como único responsable.
  - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios de la urbanización, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
  - o) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
  - p) Atender con esmero, prestancia y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
  - q) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores de la urbanización cuando el caso lo requiera.
  - r) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento Interno de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa Real.
  - s) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
  - t) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del presidente.
  - u) Por lo menos dos veces a la semana recorrerá toda la urbanización viendo anotando y tomando fotografías de las anomalías a fin de emitir las correspondientes multas y oficios explicativos de acuerdo al reglamento interno de esta Urbanización.
  - v) Mantendrá informados a los Directivos de todas las novedades, avances y pendientes que estuvieran en carpeta diariamente para conocer el estado de la Urbanización.
  - w) Socializará por medio escrito mediante circulares a todos los Copropietarios de los arreglos y/o mejoras que se realizan en la Urbanización. De la misma manera recordará a los Copropietarios sobre cobro de alicuotas que están por vencerse y/o vencidas
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley y este reglamento.

**ART.36: DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por un periodo de un año, pudiendo ser reelegido en forma indefinida por iguales periodos. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador de la urbanización.

### DISPOSICIONES GENERALES.-

**ART.37:** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

## REGLAMENTO INTERNO DE USO DE PISCINA EN URBANIZACION VILLA REAL

La Urbanización VILLA REAL se compone de bienes exclusivos y bienes comunes los que pertenecen singular y exclusivamente a cada copropietario como son las casas y parqueos, y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en este caso concreto son: la piscina, el área social, y áreas comunes y las canchas deportivas.

Para mejor funcionamiento y disfrute de la piscina de la urbanización Villa Real todos los copropietarios deben respetar las siguientes normas:

### ART. 1: NORMAS GENERALES.-

- 1.- La piscina sirve para el uso exclusivo de los copropietarios y sus familiares, así como de los invitados e inquilinos que hayan sido calificados, cumplan con el siguiente reglamento y se encuentren al día en el pago de alicuotas ordinarias y extraordinarias.
- 2.-Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina por personas que no tengan vinculo alguno con las calidades que quedan indicadas en el literal 1.
- 3.-Ninguna persona podrá bañarse en la piscina sin antes ducharse, para eliminar detritos corporales, cremas, aceites, bronceadores, bloqueadores, ungüentos, arena etc.; con el objeto de proteger el estado y sanidad del agua.



Asociación de Copropietarios de la Urbanización  
Villa Real

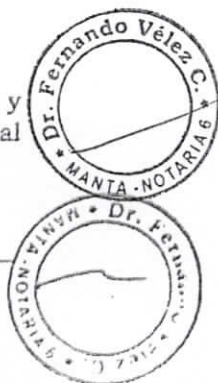


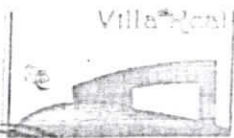
- 4.- Ningún copropietario podrá invitar a la utilización de la piscina y áreas comunales tales como cancha de tenis y múltiple a más de cuatro personas al día, quienes para ingresar deberán tener la correspondiente autorización del Administrador de la urbanización.
- 5.- Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina y canchas al personal de servicio de la urbanización y viviendas.
- 6.- No está permitido el abandonar desperdicios o basura en la piscina, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados para el efecto.
- 7.- No está permitido ingerir comidas o bebidas dentro de la piscina o en sus alrededores.
- 8.- Está PROHIBIDO fumar cigarrillos, tomar bebidas alcohólicas, drogas o sustancias similares, así como utilizar envases de vidrio DENTRO DE LA PISCINA.
- 9.- El uso de las instalaciones debe hacerse con la ropa y calzado adecuados. Se requiere uso de traje de baño, no se permite el uso de pantalones cortos de correr, pantalones recortados o ropa interior.
- 10.- Los usuarios han de cerciorarse de la profundidad de la piscina antes de hacer uso de la misma con el fin de evitar accidentes.
- 11.- Se prohíbe ensuciar el agua con prácticas antihigiénicas. Está prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.
- 12.- Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área de la piscina, canchas y salón comunal.
- 13.- Niños menores de 15 años (inclusive), deberán estar acompañados por sus padres o un adulto.
- 14.- No se permite los juegos de pelota en el recinto, o cualquier otra actividad que pueda resultar molesta para otros usuarios.
- 15.- No se permite la agresión física dentro del área social.
- 16.- No está permitido el uso de boyas de playa o juguetes en el área de piscina de adultos, se podrá usar en la piscina de niños.
- 17.- No podrán ingresar a la piscina las personas que estén bajo el efecto del alcohol, drogas u otros.
- 18.- El uso de radiocasetes o cualesquiera aparatos de reproducción de sonido, deberán emplearse con un volumen que no moleste al resto de los usuarios del área.
- 19.- Queda prohibido colgar objetos, ropa u otros elementos de las plantas, faroles, barandas, sombrillas etc.
- 20.- El horario de funcionamiento de la piscina, será de martes a domingo de 06h00 a 22:00.
- 21.- Todo copropietario y usuario de la piscina, canchas, salón comunal y áreas aledañas está obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, debiendo denunciar todo acto que vaya en deterioro de las mismas y advirtiéndolo a los empleados o personal de servicio cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

Los días lunes y martes la piscina permanecerá cerrada por mantenimiento.

#### ART. 2: SANCIONES.-

- 1.- Todo copropietario, arrendatario, comodatario o usufructuario que atente contra el buen uso y conservación de la piscina, canchas, salón comunal, áreas verdes será sancionado de acuerdo al reglamento interno de la Urbanización o sea con el 50% del valor de una alícuota mensual.





## Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa Real



2.- Al ser coincidente se le prohibirá el uso de la piscina, canchas, salón comunal por el tiempo que la junta de copropietarios y la administración consideren conveniente.

3.- Todo daño causado será pagado por el o los infractores de acuerdo a la presentación de los costos que se efectúen para la reparación.

### ART. 3: DISPOSICIONES GENERALES.-

Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de la urbanización por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos de acuerdo al criterio de la junta general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

### REGLAMENTO PARA USO Y FUNCIONAMIENTO DEL SALON COMUNAL "URBANIZACIÓN VILLA REAL"

**ART.1.-** La Urbanización VILLA REAL se encuentra ubicada en la intersección de las vías que conducen al Valle del Gavilán y San Mateo, parroquia Manta del Cantón Manta, contando con su propio reglamento interno aprobado por el GAD-Manta, de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

**ART.2.-** La Urbanización VILLA REAL se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son las viviendas; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en este caso concreto el SALON COMUNAL.

**ART.3: BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes de la urbanización que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**ART.4: DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario o usufructuario sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al reglamento.

**ART.5: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes de la urbanización serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación, o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios están solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios o comodatarios o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes de la urbanización.

### ART. 6: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-

- Los copropietarios podrán usar y disponer del Salón Comunal en la forma y con las limitaciones expuestas en este reglamento.
- El salón comunal sirve para el uso exclusivo de los copropietarios y sus familiares, así como de los inquilinos que hayan sido calificados y cumplan con las normas establecidas.
- El uso del salón comunal deberá solicitarse por escrito a la administración de la Urbanización, señalando día, hora y tipo de evento a realizar; siendo condición indispensable estar al día en el pago de las alcúotas.



Asociación de Copropietarios de Villa Real



- d) Queda terminantemente prohibido el uso del Salón Comunal por personas que no tengan vínculo alguno con las calidades que quedan indicadas.
- e) Se establece un horario de funcionamiento de acuerdo a las necesidades del usuario y, en el caso concreto de una reunión o evento nocturno el horario será máximo hasta las 03h00
- f) Se establece una tasa por aseo, luz y agua por el valor de \$---CUANTO----- en caso de utilizar el salón en el día; y, de \$-----CUANTO----- en caso de horario nocturno.
- g) No está permitido el abandonar desperdicios o basura en el área del Salón Comunal y su entorno, debiendo utilizarse las Papeleras u otros recipientes destinados para el efecto.
- h) El uso de cigarrillos, bebidas alcohólicas, drogas o sustancias similares está PROHIBIDO así como utilizar envases de vidrio.
- i) Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área del Salón Comunal y su entorno.
- j) No se permite los juegos de pelota en el recinto, o cualquier otra actividad que pueda resultar molesta para otros usuarios.
- k) No se permite el uso de malas palabras, lenguaje obsceno, o conducta indeseable.
- l) El uso de radio o cualesquiera aparatos de reproducción de sonido, deberán emplearse con un volumen que no moleste al resto de los usuarios del área y de la urbanización
- m) Todo copropietario y usuario del Salón Comunal estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro del mismo y advirtiéndolo a los empleados cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

**ART. 7: SANCIONES.-**

- a) Todo copropietario, arrendatario, comodatario o usufructuario que atente contra el buen uso y conservación del salón comunal será sancionado de acuerdo a lo que reza en el reglamento interno de la Urbanización Villa Real y en caso de daño estructural, físico será pagado por el infractor de acuerdo a la presentación de los gastos que se efectúen para la reparación.
- b) Al ser reincidente se le prohibirá el uso del salón comunal por el tiempo que la junta de copropietarios y la administración consideraren conveniente.

**ART. 8: DISPOSICIONES GENERALES.-**

Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley, por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos de acuerdo al criterio de la junta general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



*Santiago Hidalgo Ferrín*  
Atentamente

Santiago Hidalgo Ferrín  
Presidente Del Directorio.





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



## PROTOCOLIZACIÓN



ESCRITURA NUMERO: 20191308003P02127

FACTURA NUMERO: 002-002-000044362

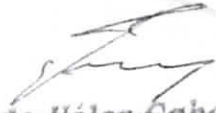
**RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN:** A petición del Abogado VICTOR HUGO TUAREZ CHICA, con número de matrícula uno dos cuatro siete del Colegio de Abogados de Manabí, protocolizo "REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN VILLA REAL".  
Manta 18 de JULIO del 2019.

  
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

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

Manta, a



  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIA SEXTA





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301428437

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ MOREIRA JORGE IGNACIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO



Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/TARQUI

Fecha de nacimiento: 23 DE ABRIL DE 1948

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: TIPOGRAFO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CEDEÑO BORJA JUANA ERENIA

Fecha de Matrimonio: 7 DE ENERO DE 1981

Nombres del padre: RODRIGUEZ JOSE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MOREIRA ROSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE JUNIO DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE FEBRERO DE 2022

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



N° de certificado: 220-681-99749



220-681-99749

*F. Alvear*

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

CEDULA DE  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
RODRIGUEZ MOREIRA  
JORGE IGNACIO

Nº 130142843-7

LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
TARQUI

FECHA DE NACIMIENTO 1949-04-23

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO

JUANA ERENIA

CEDEÑO BORJA

INSTRUCCIÓN  
BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
TIPOGRAFO

E2343M442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
RODRIGUEZ JOSE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
MOREIRA ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2014-06-24

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2024-06-24

*[Firma]*

*Jorge Rodriguez M.*

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO



*Jorge Rodriguez M.*

Es fiel fotocopia del documento original que me  
fue presentado y devuelto al interesado en *[Firma]*  
fojas útiles.

Manta,

21 FEB 2012

*Dr. Fernanda Viteri Cordero*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1301646087

Nombres del ciudadano: CEDEÑO BORJA JUANA ERENIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/24 DE MAYO/NOBOA

Fecha de nacimiento: 8 DE MARZO DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA



Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RODRIGUEZ MOREIRA JORGE IGNACIO

Fecha de Matrimonio: 7 DE ENERO DE 1981

Nombres del padre: CEDEÑO GARCIA COSME

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: BORJA RODRIGUEZ MARIA EUFRASIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 8 DE FEBRERO DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE FEBRERO DE 2022

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



N° de certificado: 221-681-99602



221-681-99602

*F. Alvear*

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

Nº 130164608-7



CEDULA DE  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CEDENO BORJA  
JUANA ERENIA

LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
24 DE MAYO  
NOBOA

FECHA DE NACIMIENTO 1955-03-08

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL CASADA  
JORGE IGNACIO  
RODRIGUEZ MOREIRA



INSTRUCCIÓN  
BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
QUEHACER DOMESTICOS

V1333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CEDENO GARCIA COSME

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
BORJA RODRIGUEZ MARIA EUFRASIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-02-08

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-02-08

*[Signature]*

*Juana E Cedeno*

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

*Juana E Cedeno*



Es fiel fotocopia del documento original que  
fue presentado y devuelto al interesado en...  
fojas útiles.

Manta,

21 FEB 2022

*Dr. Fernanda Viteri Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador







REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,  
Identificación y Cedulación



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1709889594

Nombres del ciudadano: CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 13 DE AGOSTO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO COMERCIAL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ

Fecha de Matrimonio: 6 DE OCTUBRE DE 2001

Nombres del padre: CARRERA NAVAS CARLOS ALBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MERIZALDE ROSERO ELVIA MATILDE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE AGOSTO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE FEBRERO DE 2022

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



N° de certificado: 223-682-00039



223-682-00039

*F. Alvear*

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

CEDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CARRERA MERIZALDE  
CARLOS DAVID  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
SANTA PRISCA  
FECHA DE NACIMIENTO 1975-08-13  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
CECILIA BEATRIZ  
CRUZ PIERARD

Nº 170988959-4

INSTRUCCIÓN

SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN

INGENIERO COMERCIAL

V4443V4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

CARRERA CARLOS ALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

MERIZALDE ELVIA MATILDE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

QUITO

2013-08-28

FECHA DE EXPIRACIÓN

2023-08-28

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO



*Carlos Merizalde*



CERTIFICADO DE  
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1  
CANTÓN: QUITO  
PARROQUIA: CARCELEN  
ZONA: 1  
JUNTA No 0005 MASCULINO



CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Es fiel fotocopia del documento original que me  
fue presentado y devuelto al interesado en...  
fojas útiles.

Manta,

21 FEB 2022

*Dr. Fernando Vaz Cordero*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1707893069

Nombres del ciudadano: CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/BENALCAZAR

Fecha de nacimiento: 30 DE JUNIO DE 1977

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CARRERA MERIZALDE CARLOS DAVID

Fecha de Matrimonio: 6 DE OCTUBRE DE 2001

Nombres del padre: CRUZ ALBORNOZ JUAN JOSE EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: PIERARD MONIQUE MARIE H

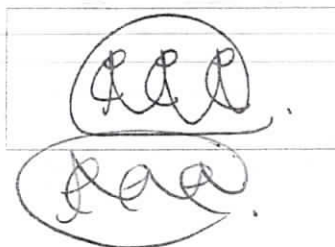
Nacionalidad: BELGA

Fecha de expedición: 20 DE ENERO DE 2020

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE FEBRERO DE 2022

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



N° de certificado: 228-681-99948



228-681-99948

*F. Alvear*

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 CERTIFICACIÓN

Nº 170789306-9

CÉDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CRUZ PIERARD  
CECILIA BEATRIZ  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
BENALCAZAR\*

FECHA DE NACIMIENTO 1977-06-30

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL CASADO

CARLOS DAVID

CARRERA MERIZALDE

INSTRUCCIÓN  
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
INGENIERA

E833313242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CRUZ ALBORNOZ JUAN JOSE EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
PIERARD MONIQUE MARIE H

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
QUITO

2020-01-20

FECHA DE EXPIRACIÓN

2030-01-20

DIRECCIÓN GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO



*Raa*



## CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: PICHINCHA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 1

CANTÓN: QUITO

PARROQUIA: PONCEANO

ZONA: 2

JUNTA No. 0002 FEMENINO

CRUZ PIERARD CECILIA BEATRIZ



Es fiel fotocopia del documento original que  
fue presentado y devuelto al interesado en.....

Manta,

21 FEB 2022

Dr. Fernando Vitero Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



27-001  
390

OCHO DOSTRES NUEVE CERO CERO  
SEIS OCHO SEIS CINCO CERO CERO

CHEQUE N°  
8056

CHEQUE N°

US \$ 108,000.00



PAGARSE A  
LA ORDEN DE: \*\*\*CARLOS DAVID CARRERA MERIZALDE\*\*\*  
LA SUMA DE: CIENTO OCHO MIL 00/100 US DOLAR\*\*\*\*

DÓLARES DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

MANTA, 18 de Febrero del 2022

CIUDAD

FECHA

CHEQUE EMERGENCIA  
CTA. 001000932-8

285575

0005686 42700343904 0010009328 05 805604

|          |  |
|----------|--|
| ENDOSAR: |  |
| CL       |  |
| CTA No.  |  |
| FIRMA    |  |





BanEcuador B.P.  
21/02/2022 12:22:20 p.m. OK  
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
REFERENCIA: 1293242227  
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdoylet  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6TA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

|                    |      |
|--------------------|------|
| Efectivo:          | 3.00 |
| Comision Efectivo: | 0.51 |
| I.V.A. %           | 0.06 |
| TOTAL:             | 3.57 |

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.  
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
No. Fac.: 056-514-000004369  
Fecha: 21/02/2022 12:22:44 p.m.

No. Autorización:  
2102202201176818352000120565140000043692022122217

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





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 por lo que el comprador exime a la vendedora de toda responsabilidad, Así  
2 mismo los valores a cancelar por tarifas notariales son de fondos lícitos.  
3 **QUINTA: ACEPTACION.**- LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia,  
4 que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato,  
5 por convenir a sus intereses. Así como aceptan el Reglamento Interno de la  
6 Urbanización. **SEXTA: SANEAMIENTO.**- EL VENDEDOR declara que el  
7 bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo  
8 gravamen, que el mismo no es materia de juicio y no obstante lo cual se  
9 obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.**- Los  
10 gastos que ocasione la celebración de esta escritura, tales como los  
11 impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de  
12 LOS COMPRADORES. LAS DE ESTILO: Cumpla usted Señor Notario con  
13 las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de este contrato.  
14 (firmado) Abogado Raúl González Melgar. Matrícula número: 13-1984-11  
15 Foro de Abogados. Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la  
16 misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura  
17 Pública con todo el valor legal. Y, Se comprueba el pago de impuestos de  
18 acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el  
19 Notario, en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo  
20 su contenido y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-  
21

22



23  
24  
25 **SR. CARLOS DAVID CARRERA MERIZALDE.-**

26 **C.C. No. 1709889594**

27 **Telef. 0994048792**  
28

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIA SEXTA**





1  
2  
3 *[Signature]*

4 SRA. CECILIA BEATRIZ CRUZ PIERARD.-

5 C.C. No. 1707893069

6  
7  
8 *[Signature]*

9 SR. JORGE IGNACIO RODRIGUEZ MOREIRA.-

10 C.C. No. 1301428437

11  
12 *[Signature]*

14 SRA. JUANA ERENIA CEDEÑO BORJA.-

15 C.C. No. 1301646087

16  
17  
18  
19 *[Signature]*  
20 DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
21 NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTON MANTA.-  
22  
23  
24  
25

26 RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de  
27 ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.  
28 signo y firmo

Manta, a

21 Feb 2022

*[Signature]*  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARÍA SEXTA

