

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico

Telf 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

00004068



Acta de Inscripción

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto. COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 130

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 236

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: martes, 14 de enero de 2020

1.- Fecha de Inscripción: martes, 14 de enero de 2020 09:32

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Passaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1302177132	PANDZIC ARAPOV SILVANA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1310551310	SOARES ALBERT MARTIN	CASADO(A)	MANABI	MANTA

VENDEDOR

Jurídica	1391746105001	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E/ INMOBILIARIA		MANABI	MANTA
----------	---------------	---	--	--------	-------

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de diciembre de 2019

Escritura/Juicio/Resolución

Fecha de Resolución

Afiliado a la Cámara Plazo

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1360501000	23/12/2019 9:48:50	73042	228.46 M2	LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA	Urbano

Linderos Registrales:

LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA SIGNADO CON EL NUMERO UNO DE LA MANZANA "E" DE LA URBANIZACIÓN CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA REAL", ubicada en el Valle del Gavilán-Jesús de Nazareth de la parroquia y cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE Diez metros lindera con calle C-E, POR ATRAS Doce metros setenta y ocho metros y lindera con lote 23, POR EL COSTADO DERECHO Veinte metros y lindera con lote 2, POR EL COSTADO IZQUIERDO Veinte punto veinticinco metros y lindera con avenida 2. ÁREA TOTAL 228,46m2

Dirección del Bien: Lote y vivienda signado con el No. UNO de la Mz. E, Urbanización Conjunto Habitacional "Villa Real"

Superficie del Bien: 228.46 M2

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA SIGNADO CON EL NUMERO UNO DE LA MANZANA "E" DE LA URBANIZACIÓN CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA REAL", ubicada en el Valle del Gavilán-Jesús de Nazareth de la parroquia y cantón Manta. ÁREA TOTAL 228,46m2

Impreso por: juan_hidalgo

Administrador

Revisión jurídica por:

Registro de : COMPRA VENTA

Número de Tomo:

Número de Inscripción: 130

Número de Repertorio: 236

Fecha de Repertorio: martes, 14 de enero de 2020

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Folio Inicial: 0

Folio Final: 0

Periodo: 2020

Lo Certifico


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

NOTARIA PÚBLICA

6

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00004069

ESCRITURA PUBLICA

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

OTORGA EL CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E

INMOBILIARIA

A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES

AÑBERT MARTIN SOARES Y SILVANA PANDZIC

ARAPOV

ESCRITURA No. 20191308006P03793

CUANTIA: USD \$ 115,652.56

AUTORIZADA EL DIA 27 DE DICIEMBRE DEL 2019

COPIA SEGUNDA

DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

NOTARIA PÚBLICA

6

Factura: 002-003-000011274



20191308006P03793

00004070

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°	20191308006P03793						
ACTO O CONTRATO.							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO.	27 DE DICIEMBRE DEL 2019, (14 04)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Juridica	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	REPRESENTADO POR	RUC	1391746105001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	GONZALO OSWALDO ESCOBAR TOALA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SOARES ALBERT MARTIN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310551310	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
Natural	PANDZIC ARAPOV SILVANA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302177132	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO.	115652 00						

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00004071



1

2

3

...rio

4

5

6

ESCRITURA NÚMERO: 20191308006P03793

7

FACTURA NÚMERO: 002-003-000011274

8

9

10

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE:

11

OTORGA EL

12

CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

13

A FAVOR DE LOS SEÑORES

14

ALBERT MARTIN SOARES Y SILVANA PANDZIC ARAPOV.-

15

CUANTIA: USD. \$ 115,652.56.-

16

*****AMGC*****

17

18

Se confieren 2 copias.-

19

20 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
21 Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy VIERNES
22 VEINTISIETE DE DICIEMBRE, DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE,
23 ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS,**
24 NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA, Comparecen, por una parte
25 el señor Arq. GONZALO OSWALDO ESCOBAR TOALA, en calidad de
26 representa legal del CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E
27 INMOBILIARIA,, según documentos que se adjunta, y a quien se
28 denominará como "VENDEDOR"; el compareciente es ecuatoriano,





1 mayor de edad, Arquitecto, ejecutivo, domiciliado en esta ciudad de
2 Manta y por otra parte los cónyuges señores **ALBERT MARTIN**
3 **SOARES Y SILVANA PANDZIC ARAPOV**, por sus propios y
4 // personales derechos, y a quien en adelante denominaremos como
5 LOS "COMPRADORES".- Los comparecientes son mayores de edad,
6 de nacionalidad estadounidense y ecuatoriana respectivamente,
7 domiciliados esta ciudad de Manta, todos hábiles y capaces para
8 contratar y poder obligarse, portadores de sus cédulas de ciudadanía
9 y certificados de votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este
10 registro y que me fueron presentadas en virtud de lo cual, de
11 conocerlos a todos doy fe. Bien instruidos del resultado y efectos de
12 la Escritura de **COMPRAVENTA**, que proceden a celebrar con
13 libertad y capacidad civil necesaria y examinados que fueron todos
14 de que proceden sin temor reverencial, coacción, seducción
15 promesas o amenazas de índole alguna, los otorgantes me entregaron
16 una minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma que
17 copiada literalmente es como sigue: Señor Notario: En el Registro de
18 Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar uno en el que
19 conste la COMPRAVENTA que se describe: PRIMERA:
20 INTERVIENIENTES.- Intervienen en la celebración del presente
21 contrato de Compraventa, por una parte el CONSORCIO DISA/
22 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, legalmente representado por el
23 señor Arq. GONZALO OSWALDO ESCOBAR TOALA, en su calidad de
24 representante legal tal como lo justifica con su nombramiento
25 debidamente inscrito, y autorizado por la /Junta General
26 Extraordinaria Universal de Socios del Consorcio, documentos que
27 se adjuntan como habilitantes, en calidad de "VENDEDOR"; y, por
28 otra parte, los señores ALBERT MARTIN SOARES y SILVANA



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00004072



1 PANDZIC ARAPOV, por sus propios derechos/ en calidad de
2 "COMPRADORES". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO
3 El Vendedor, Consorcio EISA, mediante escritura pública otorgada
4 por la Notaria Tercera del cantón Manta, el catorce de enero del dos
5 mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta,
6 el treinta de enero del dos mil ocho, adquirió un cuerpo de terreno
7 ubicado en el Barrio Valle del Gavilán-Jesús de Nazareth, en la
8 intersección de las vías que conducen al Valle del Gavilán y San
9 Mateo, parroquia y cantón Manta, aclarando que actualmente se
10 toma como frente la vía principal que conduce de Manta a San Mateo,
11 tal como lo justifica con la certificación otorgada por el la Dirección
12 de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta que consta adjunta
13 a dicha escritura, quedando actualmente dicho terreno con las
14 siguientes medidas y linderos generales: POR EL FRENTE:
15 doscientos cincuenta y dos punto sesenta y tres metros con vía que
16 conduce a San Mateo más ciento nueve punto noventa y cuatro
17 metros con vía a San Juan de Manta; POR ATRÁS: doscientos
18 noventa metros con área donada a Fe y Alegría; POR EL COSTADO
19 DERECHO: trescientos setenta y nueve punto sesenta y tres metros
20 con vías que conduce al Gavilán; POR EL COSTADO IZQUIERDO:
21 trescientos cincuenta y ocho punto cero ocho metros con propiedad
22 particular y Herederos de Pedro Reyes. Area total de ciento catorce
23 mil seiscientos sesenta metros cuadrados un decímetro cuadrado. b)
24 Con fecha veintinueve de septiembre del dos mil nueve, se encuentra
25 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos
26 del Terreno, protocolizados en la Notaria Tercera del cantón Manta,
27 el once de septiembre del dos mil nueve, en dicha escritura se realiza
28 la Protocolización de Planos de la "URBANIZACION VILLA REAL"





1 Acta de Entrega Recepción. La Promotora Consorcio EISA
2 Consorcio Promotora e Inmobiliaria a través de su representante legal,
3 comparece ante la Ilustre Municipalidad de Manta, a efectos de
4 entregar áreas comunales y verdes, de conformidad a las Ordenanzas
5 Municipales. Área verde número uno superficie siete mil trescientos
6 treinta con setenta y seis metros cuadrados, área verde número dos
7 superficie dos mil trescientos quince con sesenta y ocho metros
8 cuadrados, áreas verdes en cada manzana de la urbanización,
9 manzana "A": área verde A uno superficie cuatrocientos veinte con
10 sesenta y seis metros cuadrados, manzana A área verde A dos área
11 ciento noventa y dos con treinta y cuatro metros cuadrados;
12 manzana "B": área verde B uno superficie ochenta y tres con
13 cuarenta metros cuadrados, manzana B área verde B dos superficie
14 noventa con cincuenta y un metros cuadrados; manzana "C": área
15 verde C uno superficie setenta y tres con setenta y seis metros
16 cuadrados, manzana C área verde C dos superficie setenta y nueve
17 con cuarenta metros cuadrados; manzana "D": área verde D uno
18 superficie ciento ochenta y ocho con ochenta y seis metros
19 cuadrados, manzana D área verde D dos superficie ciento cincuenta
20 y dos metros cuadrados; manzana "E": área verde E uno superficie
21 ciento veintiocho con dos metros cuadrados; manzana "F": área verde
22 F uno superficie ochenta con un metros cuadrados, manzana F área
23 verde F dos superficie ciento dieciséis con ochenta y seis metros
24 cuadrados; manzana "G": área verde G uno superficie ciento sesenta
25 y dos con veintitrés metros cuadrados; manzana "H": área verde H
26 uno superficie noventa y cuatro con veintidós metros cuadrados;
27 manzana "I": área verde I uno superficie ciento setenta y seis con
28 cincuenta metros cuadrados, manzana I área verde I dos superficie



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00004073



1 ciento dos con treinta y dos metros cuadrados.
2 COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos EL VENDEDOR,
3 da en venta real y enajenación perpetua, a favor de los
4 COMPRADORES, el lote de terreno y vivienda signado con el número
5 UNO de la manzana "E" de la Urbanización Conjunto Habitacional
6 "Villa Real", ubicada en el Valle del Gavilán-Jesús de Nazareth de la
7 parroquia y cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes
8 linderos y medidas: POR EL FRENTE: Diez metros lindera con calle
9 C-E; POR ATRÁS: Doce punto setenta y ocho metros y lindera con
10 lote 23; POR EL COSTADO DERECHO: Veinte metros y lindera con
11 lote Dos; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Veinte punto veinticinco
12 metros y lindera con avenida Dos, con un área total de Doscientos
13 veintiocho punto cuarenta y seis metros cuadrados. La venta la
14 realiza EL VENDEDOR sin reservarse ningún derecho para sí. El
15 Vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que
16 se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con
17 todas sus instalaciones exclusivas que se encuentran dentro de ellos,
18 servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo
19 aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en
20 cuestión, así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva
21 o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del
22 inmueble, la venta se hace como cuerpo, cierto. Los anteriores
23 antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado
24 de gravamen conferido por el Registro de la Propiedad del cantón
25 Manta, que se agrega como documento habilitante. CUARTA:
26 PRECIO.- Las partes de mutuo acuerdo han pactado como precio real
27 y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la
28 cláusula segunda, la suma de CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS





1 NOVENA, 50/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
2 AMERICA, valor que LOS COMPRADORES pagan a la parte
3 Vendedora, la que declara haberlos recibido en moneda de curso
4 legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y
5 voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme,
6 renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La
7 Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como
8 cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente.
9 / QUINTA: ACEPTACION.- LOS COMPRADORES, aceptan la
10 transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se
11 indican en este contrato, por convenir a sus intereses./ SEXTA:
12 SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR declara que el bien inmueble,
13 materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que
14 el mismo no es materia de juicio y no obstante lo cual se obliga al
15 saneamiento en los términos de ley./ SEPTIMA: GASTOS.- Los gastos
16 que ocasione la celebración de esta escritura, tales como los
17 impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrán por
18 cuenta de los COMPRADORES. / OCTAVA: AUTORIZACION PARA
19 INSCRIBIR. - Se faculta al portador de la copia autorizada de esta
20 Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón
21 Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.
22 LAS DE ESTILO: Cumpla usted Señor Notario con las formalidades
23 de Ley para la validez y perfeccionamiento de este contrato. **(HASTA**
24 **AQUÍ LA MINUTA).**- Los comparecientes ratifican la minuta inserta,
25 la misma que se encuentra firmada por Abogada CECILIA ESCOBAR
26 TOALA. Matrícula número: Tres mil setecientos setenta y nueve del
27 Colegio de Abogados de Manabí. Para el otorgamiento de la presente
28 escritura pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída



Asociación de Copropietarios de la Urbanización
Villa Real

00004074

CERTIFICADO DE EXPENSAS //



Manta 26 de Diciembre del 2019.

CERTIFICO por la presente, en mi carácter de Administrador 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 inscrita como unidad **N.1**, ubicado en la **manzana E** 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 E-1, a la fecha.

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

Atentamente,


Xavier Espinales Mendoza.

Administrador De La Urbanización Villa Real

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



N° 122019-007072
N° ELECTRÓNICO 1763

Fecha: 2019-12-24

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: 1-36-05-01-000

Ubicado en: MZ E LOTE 01 URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL VILLA REAL I ETAPA /

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 228 46 m²/

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391746105001	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA.-/

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 58,910.50

CONSTRUCCIÓN: 49,680.00

AVALÚO TOTAL: 108,590 50

SON: CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES 50/100

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 – 2019".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

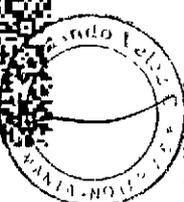
Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: miércoles 24 junio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



17763TNJMTXL

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



Fecha de generación de documento: 2019-12-24 11:49:06



00004075

URBANIZACION VILLA REAL

REGlamento INTERNO DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION VILLA REAL

CONSIDERANDO:

- a) Que es atribucion de la M.I. Municipalidad de Manta, dictar los Reglamentos y Ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad
- b) Que, la urbanización "VILLA REAL", esta comprendida dentro de los limites 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)
- c) Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas los usos de suelo de las edificaciones y demas características técnicas de la Urbanización "VILLA REAL".



ACUERDA:

Dictar el presente Reglamento para la Urbanización "VILLA REAL" ubicada en el Valle del Gavilan - Jesus 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

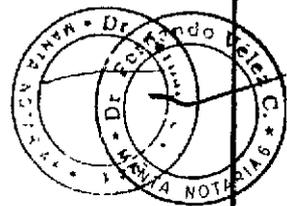
Art.1: DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.- La Urbanización "VILLA REAL" esta ubicada en la zona de Barbasquillo, en la intersección de las vías que conducen al valle del Gavilán y San Mateo, dentro de los límites urbanos del cantón Manta y por lo tanto deberá ajustarse a la Ordenanza y demás disposiciones del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





urbanización, las calles, veredas, bordillos, áreas verdes, áreas comunales, etc., son bienes comunes y su regulación se reglamentará.

El propietario le corresponde cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos a él como el pago de tasas por servicios de impuestos que a ellos correspondan.

5.1: 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.6: 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 efectuara 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 nieguen 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

00004076



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, voredas. 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 podrá 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 Maná, 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.

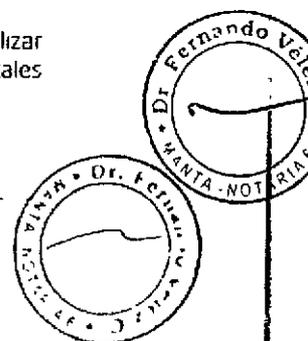
Si las mascotas llegan a generar ruidos molestos a los vecinos que perturban la tranquilidad especialmente en horas de la noche con ladridos o aullidos, las mascotas deberán ser retiradas y no podrán regresar a la Urbanización, esto se realizará previo a una notificación escrita por la administración.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

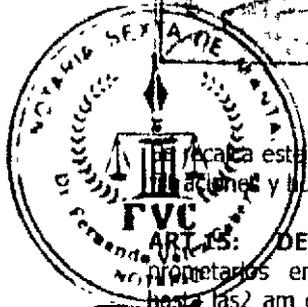
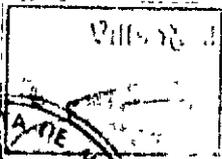
ART.13: UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.- Se prohíbe el aparcamiento sobre las aceras y vías públicas, los vehículos se deberán colocar en el área de parqueadero de cada vivienda y de no alcanzar en estas, se colocaran en el área de visitas. Igualmente no se podrá modificar el diseño ni la altura de 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 área 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





... en este punto en razón de que el suelo de la Urbanización es de arcilla expansiva y el agua ocasiona ... 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 garantía 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 basura, ingreso de basuras 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 remplazo 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 esta 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 este 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 brindará el apoyo tanto a la entrada como salida de esta Urbanización

00004077



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 daño 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 aun 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, fabricas, 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 muros o causar ruido a niveles que trasciendan el ámbito de cada vivienda.

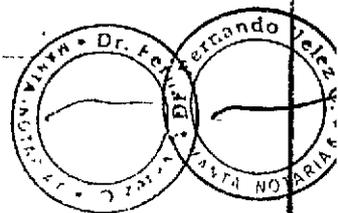
18.10. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las viviendas, en las puertas que comunican las viviendas con los espacios de circulación, y, en general, en los bienes comunes de la urbanización. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en 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.

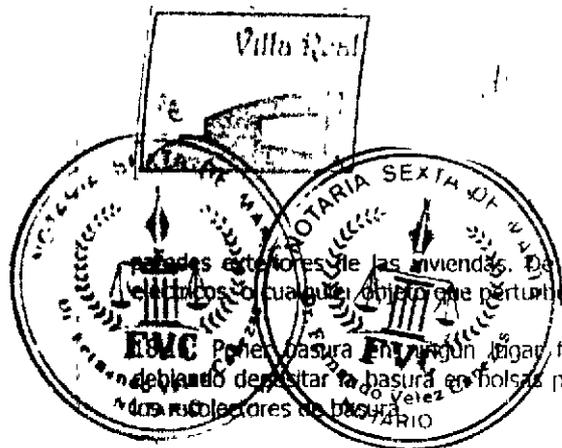
18.11. Pintar o colocar rotulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada de la vivienda.

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 u 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





... 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.
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.

18.16: 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 eclusivos, 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 Alicuota 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 tome 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 alicuotas 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.



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

Para solicitar documentos concernientes a la urbanizacion como por ejemplo reglamentos internos, deberá ser socio activo y estar al día en sus obligaciones de alcuota.

Realizar la solicitud por escrito a la directiva por medio de la administración

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 el arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo

ART.29: VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen mas 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:

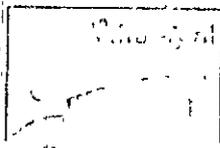
- a) Nombrar y remover al directorio y al administrador de la urbanización, así como fijar la remuneración de este último
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueran necesarias
- c) Distribuir entre los propietarios las cuotas y expensas necesarias para la administración, mantenimiento 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 establecieron, a petición del administrador en los casos que sean de su competencia.
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este 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 resultaran convenientes para los intereses de la urbanización

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunion, 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 estara 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 algun cargo dentro del directorio se requiere ser copropietario de la urbanización.



00004079



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

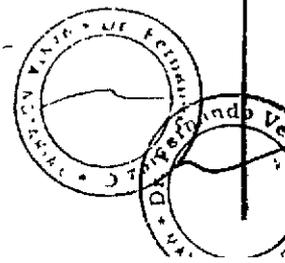
32.3: Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta

ART. 33: Son atribuciones de los demás miembros del Directorio, contribuir con el Presidente en las funciones de este 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.

- a) Ejercer la representación de los copropietarios de la urbanización Villa Real, especialmente en el cobro de las Alícuotas, multas, intereses, demandas, autos 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
- b) Administrar los bienes de la urbanización con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueran necesarias
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización del Presidente.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estado de situación e informes sobre la administración a su cargo.
- e) 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.
- f) 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
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la urbanización a costa del copropietario, usuario causante o responsable de estos.
- h) 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
- i) 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
- j) 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
- k) Conservar en orden poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con la urbanización
- l) 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





- m) Mantener el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, 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 respectivos cuotas de derechos, bienes, Excesos 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, jardinería 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 alcuotas 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 reeligido en forma indefinida por iguales períodos. 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 patios, y, son bienes comunes todos los demás que se definen 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, cumpliendo con el siguiente reglamento y se encuentren al día en el pago de alcuotas ordinarias y extraordinarias
- 2.-Queda permanentemente prohibido el uso de la piscina por personas que no tengan vínculo alguno con las calidades que quedan mencionadas 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

00004080



4.- Ningun copropietario podra invitar a la utilizacion de las piscinas comunales o canchas como cancha de tenis y múltiple a más de cuatro personas. Para ingresar deberán tener la correspondiente autorización del Administrador de la Urbanización.

5.- Queda terminantemente prohibido el uso de la piscina y canchas por el personal de servicio de la urbanización y viviendas.

6.- No esta permitido el abandonar de desperdicios o basura en la piscina, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados para el efecto.

7.- No esta permitido ingerir comidas o bebidas dentro de la piscina o en sus alrededores.

8.- Esta PROHIBIDO fumar cigarrillos, tomar bebidas alcoholicas, drogas o sustancias similares, asi 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 practicas antihigienicas. Esta prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.

12.- Esta 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), deberian 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 agresion fisica dentro del área social.

16.- No esta permitido el uso de bovas de playa o juguetes en el area de piscina de adultos, se podra usar en la piscina de niños.

17.- No podran 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 area.

19.- Queda prohibido colgar objetos, ropa u otros elementos de las plantas, faroles, barandas, sombrillas etc.

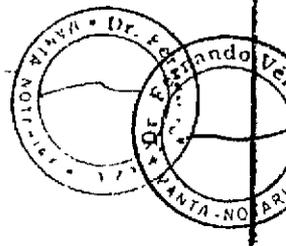
20.- El horario de funcionamiento de la piscina, sera de martes a domingo de 06h00 a 22:00.

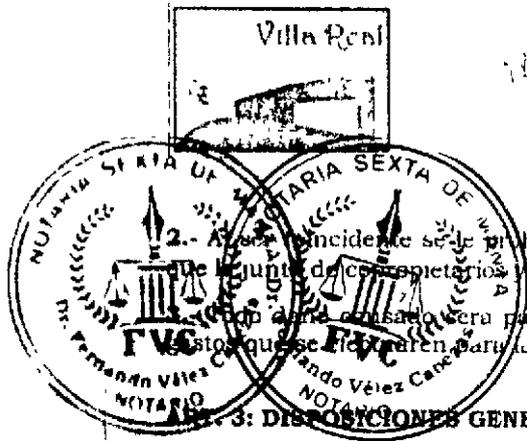
21.- Todo copropietario u usuario de la piscina, canchas, salón comunal y áreas aledañas esta obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, debiendo denunciar todo acto que vaya en detrimento de las mismas y advirtiéndolo a los empleados o personal de servicio cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

Los días lunes y viernes la piscina permanecera cerrada por mantenimiento.

ART. 2: SANCIONES.-

1.- Todo copropietario, arrendatario, comodatarario 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.





2.- Además, incidente se le prohíba el uso de la piscina, cancha, salón comunal por el tiempo que la administración consideren conveniente. Los gastos de administración serán pagados por el o los infractores de acuerdo a la presentación de los costos que se fijen en 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 Hanta del Canton 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 ellas 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 alicuotas.

00004081



- d) Queda terminantemente prohibido el uso del Salón Comunal por personas que no tengan 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) Esta 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 póker 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 detrimento del mismo y advirtiéndolo a los empleados cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.

ART. 7: SANCIONES.-

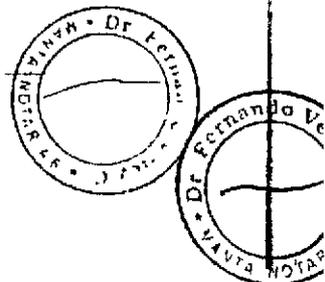
- a) Todo copropietario, arrendatario, comodatario o usufructuario que atente contra el buen uso y conservación del salón comunal será sancionado de acuerdo a lo que reza en el reglamento interno de la Urbanización Villa Real y en caso de daño estructural, físico será pagado por el infractor de acuerdo 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

- Atentamente

Santiago Hidalgo Ferrín
Presidente Del Directorio.



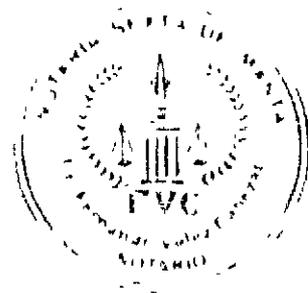


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



PROTOCOLIZACIÓN

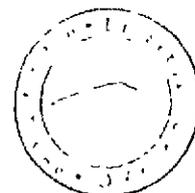


ESCRITURA NUMERO: 20191308003P02127

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



00004082

Nº 112019-005354
Manta, martes 19 noviembre 2019



**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 **CONSORCIO EISA, CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** con cédula de ciudadanía No. 1391746105001.

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 treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 19 diciembre 2019*

Código Seguro de Verificación (CSV)



15392UBMNPRM

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



00004083

Manta, 19 de octubre del 2017

Señor Arquitecto
GONZALO OSWALDO ESCOBAR TOALA
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. No. 1301769657
Dirección: Avenida 6 y calle 14 (Edificio Pasaje Centro)



De mi consideración:

Por la presente pongo en su conocimiento que el **CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA e INMOBILIARIA**, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el día 18 de octubre del presente año, tuvo a bien ratificar a la Compañía Constructora e Inmobiliaria ESCOAL CIA. ETDA. en la persona de su Gerente General Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** del Consorcio, hasta el momento en que se cumplan las obras materia del convenio y se suscriba una acta de finiquito y liquidación de obras y participación; a cuyo efecto el presente nombramiento le servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería a nombre del Consorcio y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial del Consorcio EISA Constructora e Inmobiliaria con amplias facultades de representación como en derecho se requiere para que actúe en nombre del Consorcio en el cumplimiento del objeto del mismo sin limitación alguna de tal manera que ninguna autoridad pública o privada pueda alegar insuficiencia de poder al respecto.

El **CONSORCIO EISA**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta el 12 de abril del 2006, e inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 7 de septiembre del 2007.

Atentamente,

Ab. Cecilia Escobar T.
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

RAZÓN: Por la presente acepto el nombramiento que antecede.
Manta, 19 de octubre del 2017

Fdo) _____
Arq. Gonzalo Escobar Toala
C.C. No. 1301769657





TRÁMITE NÚMERO: 5878

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	4031
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	07/11/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1042
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO
IDENTIFICACIÓN:	1301769657
CARGO:	REPRESENTANTE LEGAL
PERIODO(Años):	INDEFINIDO

2. DATOS ADICIONALES:

CIA INSC. 702 REP. 2096 DE FECHA 07-09-2007. LS

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 7 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2017

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO AV FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN OFICINA #40



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

00004084

SRI
...le hace bien al país

1391746105001
CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA



NOMBRE COMERCIAL:
REPRESENTANTE LEGAL:
CONTADOR:
CLASE CONTRIBUYENTE:
CALIFICACIÓN ARTESANAL:

ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO
PUMALPA ZAMBRANO MABEL ALEXANDRA
OTROS
S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:
NÚMERO:

FEC. NACIMIENTO:
FEC. INSCRIPCIÓN: 12/09/2007
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:
FEC. ACTUALIZACIÓN:
FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia MANABI Canton MANTA Parroquia MANTA Calle AV 6 Numero 5/N Interseccion CALLE 13 Y 14 Edificio C C PASAJE CENTRO Piso 2 Referencia
Ubicación DIAGONAL AL COLEGIO STELLA MARIS Telefono Trabajo 052629530

DOMICILIO ESPECIAL

LIGACIONES TRIBUTARIAS

NEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
NEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
NEXO RELACION DEPENDENCIA
NEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

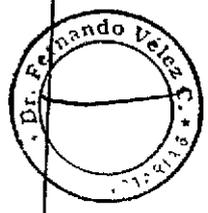
*derechos de los contribuyentes Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, derechos procedimentales, para mayor información consulte en www.sri.gob.ec
personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley
régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus
declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual
terde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o
e servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
DIRECCIÓN	ZONA 41 MANABI	CERRADOS	0



RIMRUC2018000440222
01/03/2018 09:41.59 AM





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1391746105001
CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

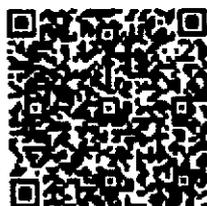
No. ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 12/04/2006
NOMBRE COMERCIAL:	FEC. CIERRE:	FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
ACTIVIDADES DE PAISAJISTA, DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCION, DISEÑO DE EDIFICIOS, PLANIFICACION URBANA Y SUPERVISION DE LAS OBRAS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 6 Número: S/N Interseccion CALLE 13 Y 14 Referencia: DIAGONAL AL COLEGIO STELLA MARIS
Edificio: C.C. PASAJE CENTRO Piso: 2 Telefono Trabajo: 052629630



Código: RIMRUC2018000440222

Fecha: 01/03/2018 09:41:59 AM

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

00004085

Nº 303075

OBSERVACION
Una escritura publica de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CODIGO CATASTRAL 1-36-05-01-000 ÁREA 228.46 AVALUO 108590.5 CONTROL 518840 TÍTULO Nº 303075

VENDEDOR
C.C./R.U.C. 1391746105001
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
DIRECCION MZ. E LOTE 01 URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL VILLA REAL I ETAPA

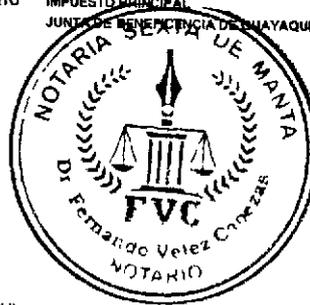
ADQUIRE
C.C./R.U.C. 1310551310
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL ALBER MARTIN SOARES
DIRECCION N/A

Fecha de pago 2019-12-27 11:44:26 - OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

IMPUESTO PRINCIPAL
JUNTA DE GOBIERNO DE SHAYAKUIL

ALCABALAS Y ADICIONALES
CONCEPTO

VALOR A PAGAR
1085.91
328.77
TOTAL A PAGAR \$ 1414.68
VALOR PAGADO \$ 1414.68
SALDO \$ 0.00



Código Seguro de Verificación (CSV)



T49304426

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

Nº 303076

OBSERVACIÓN
Una escritura publica de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL 1-38-05-01-000 ÁREA 228.46 AVALUO 108590.5 CONTROL 518845 TÍTULO Nº 303076

VENDEDOR
C.C./R.U.C. 1391746105001
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
DIRECCIÓN MZ. E LOTE 01 URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL VILLA REAL I ETAPA

ADQUIRE
C.C./R.U.C. 1310551310
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL ALBER MARTIN SOARES
DIRECCIÓN N/A

Fecha de pago 2019-12-27 11:48:02 - OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

CONCEPTO
UTILIDADES
GASTOS ADMINISTRATIVOS
IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA

VALOR A PAGAR
1.00
324.73
TOTAL A PAGAR \$ 325.73
VALOR PAGADO \$ 325.73
SALDO \$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



T1945957427

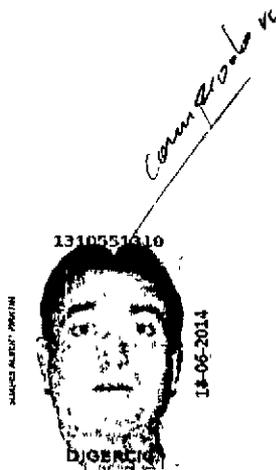
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





00004086

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1310551310

Nombres del ciudadano: SOARES ALBERT MARTIN

Condición del cedido: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: PORTUGAL/PORTUGAL

Fecha de nacimiento: 2 DE ABRIL DE 1959

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: LAS PERMI.POR LA.LEY

Estado Civil: CASADO /

Cónyuge: PANDZIC ARAPOV SILVANA /

Fecha de Matrimonio: 1 DE FEBRERO DE 1999

Nombres del padre: SOARES FRANCISCO

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Nombres de la madre: SOARES ETELVINA

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Fecha de expedición: 18 DE JUNIO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha 27 DE DICIEMBRE DE 2019

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

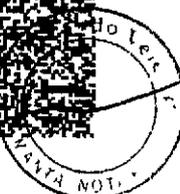
N° de certificado 195-289-26923



195-289-26923

Lcdo. Vicente Taiano G.

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





REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULAÇÃO

N. 131055131-0

CARLA De
IDENTIDAD*EXT
APellidos y Nombres

SOARES
ALBERT MARTIN
LUGAR DE NACIMIENTO

Portugal
Funchal

FECHA DE NACIMIENTO 1939-04-02

NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE

SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO

SILVANA
PANDZIC ANAPOV



EDUCACIÓN BACHILLERATO PROFESION / OCUPACIÓN LAS PERMI POR LA LEY
APELLIDOS DEL PADRE SOARES FRANCISCO
APELLIDOS DE LA MADRE SOARES ETELVINA
LUGAR DE EMISIÓN GUAYAQUIL
FECHA DE EXPIRACIÓN 2024-06-18

E3338/2222

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

Manta,

27 DIC 2019

.....
Dr. Fernando Viteri Cruz
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
COMISIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN/OCCUPACIÓN
ARQUITECTO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

ESCOBAR GONZALO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

TOALA RITA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA

2014-08-21

FECHA DE EXPIRACIÓN

2024-08-21

00004087



IDENTIFICACION N. 130176965-7
CATEGORIA DE CIUDADANIA
ALEXANDER Y NOMBRES
ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
26 DE MAYO
SUJETO
FECHA DE NACIMIENTO 1984-05-04
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MANCERA A SOLOZARANO



[Signature]
2019/12/27

[Signature]
COMISIONADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

24 MARZO 2019

CRE

0032 M

0032 - 044

1301769657

ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO

1984-05-04



PROVINCIA MANABI

CANTON MANTA

CEDULA 1301769657

FECHA 2019-03-24

PAGINA 1

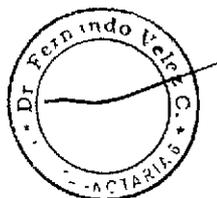
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en,
hojas utiles.

Manta,

27 DIC 2019

[Signature]

.....
Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1301769657

Nombres del ciudadano: ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 4 DE JUNIO DE 1954

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SOLORZANO NARCISA A

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ESCOBAR GONZALO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: TOALA RITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 21 DE AGOSTO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha 27 DE DICIEMBRE DE 2019

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

N° de certificado: 198-289-19563



198-289-19563

Lodo Vicente Talano G

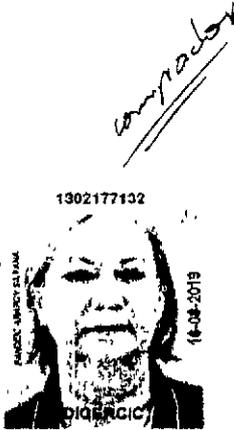
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD
00004088



Silvana Pandzic



Número único de identificación: 1302177132

Nombres del ciudadano: PANDZIC ARAPOV SILVANA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/TARAPUZA

Fecha de nacimiento: 23 DE ENERO DE 1957

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO /

Cónyuge: SOARES ALBERT MARTIN /

Fecha de Matrimonio: 1 DE FEBRERO DE 1999

Nombres del padre: PANDZIC KRPINA SIME

Nacionalidad: YUGOSLAVA

Nombres de la madre: ARAPOV BANOVA MIRJANA SILVERIJA

Nacionalidad: YUGOSLAVA

Fecha de expedición: 16 DE AGOSTO DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE ENERO DE 2020
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 209-289-51029



209-289-51029

Vicente Tarano

Ldo. Vicente Tarano G

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





REPUBLICA DEL ECUADOR
ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO
EQUILIBRIO Y JUSTICIA SOCIAL

130217/13



CIUDADANIA

PANDZIC ARAPOV
SILVANA

GUAYAS
GUAYAQUIL
TARQUI

IDENTIFICACION 1957 01 23

ECUATORIANA

MUJER

CASADO

ALBERT MARTIN
SOARES



BACHILLERATO ESTUDIANTE

PANDZIC KRPINA SIME

ARAPOV BANOV MIRJANA SILVERIJA

MANTA
2019-08-16

2029-08-16

E4333V44



Vertical text on the left margin.

Handwritten signature

Handwritten signature

Es fiel fotocopia del documento original que me
me presentado y devuelto al interesado en
ojas utiles.

Manta,

27 DIC 2019

Handwritten signature

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

00004089



ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS DEL CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, CELEBRADA EL DÍA ~~MIÉRCOLES~~ **VIÉNEVES 19 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019**

En la ciudad de Manta, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, siendo las diez horas y habiendo coincidido en las oficinas del Consorcio, urbanización Villa Real, en la avenida 6 y calle 14, oficina # 12 de la planta baja del edificio Pasaje Centro, se reúne la Junta General Universal Extraordinaria de socios del CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, de conformidad con lo dispuesto en el convenio de consorcio denominado EISA celebrado en esta ciudad de Manta con fecha abril 12 del 2006, ante el Notario Tercero del cantón Manta. Preside la reunión el Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala en su calidad de Gerente General de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Escoal Cía. Ltda., quien a su vez es el representante legal, judicial y extrajudicial del Consorcio con amplias facultades de representación como en derecho se requiere para que actúe en nombre del Consorcio en el cumplimiento del objeto del mismo sin limitación alguna de tal manera que ninguna autoridad pública o privada pueda alegar insuficiencia de poder al respecto; actúa como secretaria ad-hoc la Ab. Cecilia Escobar Toala. El presidente solicita que por secretaria se forme el expediente, se abra con la lista de asistentes, la constancia de las participaciones que representan, resultando que asisten:

- Constructora e Inmobiliaria Escoal Cía. Ltda., representada legalmente por su Gerente General Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, con 50% de participación en el Consorcio.
- Compañía Isaba S.A., representada legalmente por su Gerente General Arq. Gonzalo Enrique Barona Escobar, con 50% de participación en el Consorcio.

Las compañías asistentes que forman el Consorcio EISA Constructora e Inmobiliaria tienen un porcentaje de participación del 50% cada una, en el proyecto Urbanización Villa Real.

Comprobado el quórum de instalación, los socios aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria de Socios para tratar el único punto del día:

PUNTO UNICO: Conocer y resolver acerca de la venta de la vivienda **TIPO UNO PLUS** (Una planta) **(1) LOTE UNO (1), MANZANA E** de la Urbanización Villa Real, ubicada en la intersección de las vías que conducen al Valle del Gavilán y San Mateo, parroquia Manta, cantón Manta, provincia de Manabí.

PUNTO UNICO: Solicita la palabra la compañía accionista ISABA S.A. representada legalmente por su Gerente General Arq. Gonzalo Enrique Barona Escobar, e indica a la Junta el interés de un cliente para adquirir la vivienda **TIPO UNO PLUS (1), LOTE UNO (1) MANZANA E** de la urbanización Villa Real construida en terreno propiedad del Consorcio Eisa Constructora e Inmobiliaria que se encuentra ubicada en la intersección de las vías que conducen al Valle del Gavilán y San Mateo, circunscrita dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Diez metros y lindera con calle C-E; **POR ATRÁS:** Doce punto setenta y ocho metros y lindera con lote número Veintitrés (23); **POR EL COSTADO DERECHO:** Veinte metros y lindera con lote número Dos (2); **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinte punto veinticinco metros y lindera con avenida 2 teniendo un área total de Doscientos veintiocho punto cuarenta y seis metros cuadrados (228.46m²); por lo que solicita a la junta por así convenir a

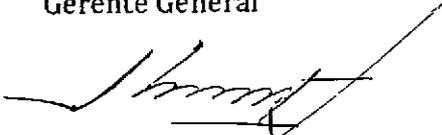


intereses del Consorcio Eisa Constructora e Inmobiliaria la autorización para proceder a la venta de la mencionada unidad habitacional TIPO UNO PLUS (1), LOTE NÚMERO 11, MANZANA E en la Urbanización Villa Real. Analizada la propuesta realizada por parte de los socios concurrentes a esta sesión y tras las deliberaciones del caso, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, resuelve por unanimidad de votos autorizar al Representante Legal del Consorcio para que realice las gestiones correspondientes y celebre Escritura Pública para la formalización de este contrato y de la resolución adoptada en esta Junta.

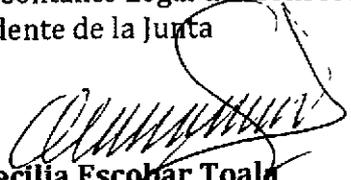
No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente concede un receso para la redacción de la presente acta. Hecho así, con la asistencia de los mismos socios inicialmente presentes se reinstala la sesión y se da lectura al Acta la que, por ser encontrada conforme y sin modificaciones que hacerle, es aprobada por unanimidad y para constancia es suscrita por los asistentes con lo cual el Presidente de la Junta la declara concluida y la levanta a las 10H30. Firmando para el efecto Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala, Gerente General de la Constructora e Inmobiliaria ESCOAL Cía Ltda., Socia y Presidente de la Junta; f) Arq. Gonzalo Enrique Barona Escobar, Gerente General de ISABA S.A., Socia; f) Ab. Cecilia Escobar Toala, Secretaria Ad-Hoc de la Junta.

Manta, 19 de diciembre del 2019


p. Constructora e Inmobiliaria Escoal Cía. Ltda.
Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala
Gerente General


p. ISABA S.A.
Arq. Gonzalo Enrique Barona Escobar
Gerente General


Arq. Gonzalo Oswaldo Escobar Toala
Gerente General Escoal Cía. Ltda.
Representante Legal del Consorcio EISA
Presidente de la Junta

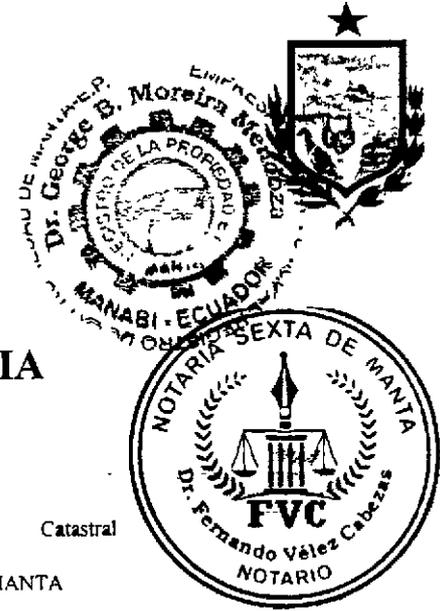

Ab. Cecilia Escobar Toala
Secretaria Ad-hoc de la Junta



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00004090

Ficha Registral-Bien Inmueble
73042



CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19027285
Certifico hasta el día de hoy 07/01/2020 9:14:22:

INFORMACION REGISTRAL

Tipo de Bien **LOTE DE TERRENO** Código Catastral
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha Apertura **Junes, 23 de diciembre de 2019** Cantón **MANTA** Parroquia **MANTA**
Barrio-Sector **N/D** Calle **N/D**
Avenida **N/D**
Direccion del Bien **N/D**

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE NUMERO 1 DE LA MANZANA E DE LA URBANIZACIÓN CONJUNTO HABITACIONAL VILLA REAL. Con las siguientes medidas y linderos. **FRENTE: 10,00m.** – **Lindera con calle C-E, ATRÁS: 12,78m**
Lindera con lote 23. COSTADO DERECHO 20,00m.- Lindera con lote 2. COSTADO IZQUIERDO: 20,25m.-
Lindera con avenida 2 ÁREA TOTAL 228,46m2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES.

Libro	Acto	Número y	Fecha de Inscripcion	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PARTICION EXTRAJUDICIAL	1741	25/jul /2007	23 747	23 794
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	116	30/ene /2008	1 476	1 493
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	314	30/ene /2008 ✓	4 084	4 100
PLANOS	PLANO DE TERRENOS	30	29 sep /2009 ✓	1	1
COMPRA VENTA	ACLARACION	1261	28/may /2010	21 965	21 994
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA	319	14/mar /2011	5 248	5 275
PLANOS	REDISEÑO	13	16/may /2016	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 7] **PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL**

Inscrito el : **miércoles, 25 de julio de 2007** Número de Inscripción: **1741** Folio Inicial: **23747**

Nombre del Cantón: **MANTA** Número de Repertorio: **3480** Folio Final: **23794**

Oficina donde se guarda el original: **NOTARIA TERCERA**

Cantón Notaría: **MANTA**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes 29 de diciembre de 2000**

a.- Observaciones:

Particion Extrajudicial por medio del presente Instrumento los herederos del Señor Juan Segundo Reyes Delgado tienen a bien realizar la particion 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. Area donada a Fé y Alegria 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 Cardenas. Manzana B con un área total de 14 312,19 m2 Manzana B - 1: 12.673.54 m2 - José Leonardo Reyes Cárdenas, Manzana C: con un área total de

Certificación impresa por maria_cedeno
Ficha Registral 73042
martes, 07 de enero de 2020 9 14

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - EP
FECHA: 07 ENE 2020

At Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf 053 702602
www.registromanta gob.ec





Manzana C - 2. Area total. 9.374,23 m2.- Sergio Vicente Reyes
Manzana D - 1: 13 432,90 m2. Manzana D - 2:
Manzana E con un área total de 12.883,02 m2. Manzana E - 1.
Manzana F con un área total del
Manzana G - 1: 11 102,44 m2 Manzana G - 2. 1 806,00 m2.- José
Manzana H con un área de 15.343.02 m2 Manzana H - 1, con un área total de 9 662,20
Manzana I - 1, con un área total de 15 093,54 m2

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

Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	REYES DELGADO JUAN SEGUNDO	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	REYES DELGADO JOSE GUILLERMO	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 CARDENAS JOSE LIZANDRO	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Numero Inscripcion	Fecha Inscripcion	Folio Inicial	Folio Final
SENTENCIA				
COMPRA VENTA	22	08/ago /1995	66	67
COMPRA VENTA	211	07.dic /1957	122	122
	180	29.oct /1945	43	43

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 7] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el : miércoles, 30 de enero de 2008

Nombre del Cantón : MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría : MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia. lunes, 14 de enero de 2008

Número de Inscripción: 116

Número de Repertorio: 565

Folio Inicial: 1476

Folio Final: 1493

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 Area 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 Razon Social	Estado Civil	Ciudad
ACREFDOR HIPOTECARIO	BANCO DE GUAYAQUIL S A		MANTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - EP

FECHA: 07 ENE 2020

Av Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf 053 702602
www.registromanta.gob.ec

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



00004091

DEUDOR CONSORCIO EISA MANTA
HIPOTECARIO
DEUDOR ESCOBAR TOALA GONZALO OSWALDO NO DEFINIDO MANTA
HIPOTECARIO

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	314	30/ene/2008	4084	4100

[3 / 7] COMPRAVENTA

Inscrito el : miércoles, 30 de enero de 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 de enero de 2008

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 ctualmente 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 Area 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, através 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

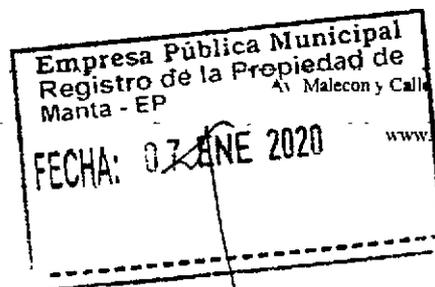
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en.

Libro	Numero Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1741	25.jul/2007	23 747	23 794

Registro de : PLANOS

[4 / 7] PLANO DE TERRENOS

Certificación impresa por maria_cedeno
Ficha Registral 73042
martes, 07 de enero de 2020 9.14
Pag 3 de 6



Av. Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf 053 702602
www.registropmanta.gob.ec





Empres
Registr
Manta-E
HIPOTECAS Y GRAV

Inscrito el: martes 29 de septiembre de 2009
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes 18 de septiembre de 2009
Observaciones:

Número de Inscripción: 30
Número de Repetitorio: 5617
Folio Inicial: 1
Folio Final: 1

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 areas comunales y verdes, de conformidad a las ordenanzas Municipales Area Verde No 1 Sup 7 330,76 M2. Area Verde No 2 Area 2.315,68M2, Areas verdes en cada Manzana de la Urbanización. Manzana "A" Area verde A 1, Sup. 420,66M2, Manzana A ARea verde A 2 Area. 192,34 m2, Mz "B" Area verde B 1 Sup. 83,40 M2, Mz. B Area verde, B 2 Sup. 90,51 M2, Mz. C Area verde C.1 Sup. 73,76 M2 Mz. C Area Verde C 2 Sup 79,40M2, Mz. "D" ,Area Verde D-1 Sup. 188.86 m2. Mz "D" Area Verde D 2 Sup. 152,00 M2, Mz "E" Area Verde E.1 Sup.128,02 M2. Mz. "F" Area Verde F. 1 Sup. 80,01 m2, Mz."F" Area verde F.2 Sup. 116,86 m2, Mz "G" Area verde G.1 Sup 162,23 M2, Mz. "H" Area verde H.1 Sup. 94,22 m2., Mz. "I" Arede I-1 Sup. 176,50 M2, Mz. I Area Verde I 2 Sup. 102,32 m2

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

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

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

Libro	Numero Inscripcion	Fecha Inscripcion	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	314	30/ene /2008	4 084	4 100

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 7] ACLARACION

Inscrito el: viernes 28 de mayo de 2010
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes. 18 de mayo de 2010

Número de Inscripción: 1261
Número de Repetitorio: 2932
Folio Inicial: 21965
Folio Final: 21998

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 Consorcio EISA, y no por sus propios y personales derechos. Archivado Compraventa

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

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

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

Libro	Numero Inscripcion	Fecha Inscripcion	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA			4 084	4 100

Certificación impresa por maria_cedeno
Ficha Registral 73042
martes, 07 de enero de 2020 9 14
Pag 4 de 6

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - EP.
FECHA: 07 ENE 2020

Av Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
Telf 053 702602
www.registropmanta.gob.ec



HIPOTECAS Y GRAVAMENES

00004092

Registro de : HIPOTECAS Y
GRAVÁMENES

[6 / 7] CANCELACIÓN PARCIAL DE
HIPOTECA

Inscrito el : lunes, 14 de marzo de 2011

Número de Inscripción: 319

Folio Inicial: 5248

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1439

Folio Final: 5275

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 de marzo de 2011

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 I 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.

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

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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	116	30/ene/2008	1 476	1 493

Registro de : PLANOS

[7 / 7] REDISEÑO

Inscrito el : lunes, 16 de mayo de 2016

Número de Inscripción: 13

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2502

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 de marzo de 2016

a.- Observaciones:

Protocolización Rediseño de la Urbanización Villa Real de propiedad del Consorcio EISA Constructora e Inmobiliaria, ubicada en el sector El Gavilán Jesús de Nazaret de la parroquia y Cantón Manta.Rediseño presentado por los promotores se está realizando en las manzanas G, H, e I, y en ciertas áreas verdes

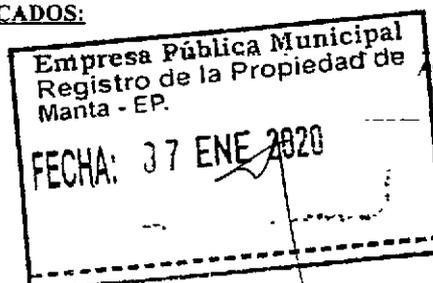
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA		MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	30	29-sep/2009	1	1

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:





Libro
 COMPRA VENTA
 HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
 PLANOS
 Total Inscripciones >>

Numero de Inscripciones
 3
 2
 2
 7



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

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

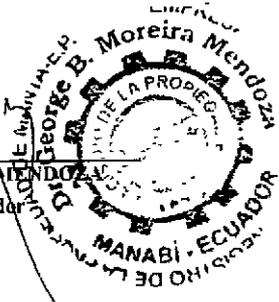
Emitido a las : 9:14:23 del martes, 07 de enero de 2020

A petición de: CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

Elaborado por :MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822

[Handwritten signature]
 DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
 Firma del Registrador



Válido por 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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

Puede verificar la validez de este documento ingresando a www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos o leyendo el código QR
 Nota En caso de existir un error acercarse a las oficinas

Código Seguro de Verificación (CVS)



73042



Certificación impresa por maria_cedeno
 Ficha Registral.73042
 martes, 07 de enero de 2020 9:14
 Pág 6 de 6

Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de Manta - EP
 Av. Malecon y Calle 20 - Mall del Pacifico
 Telf 053 702602
 www.registropmanta.gob.ec
 FECHA: 07 ENE 2020



00004093



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000003365

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: 1391746105
NOMBRES: CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: URB. VILLA REAL MZ-E LOTE 01//

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 666902
CAJA: ANITA MENENDEZ
FECHA DE PAGO: 06/01/2020 10:29:39

AREA DE SELLO

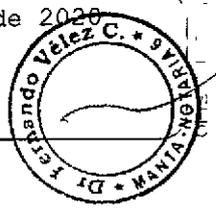


DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 05 de abril de 2020
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

N° 122019-007923

00004094

Manta, viernes 27 diciembre 2019

**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 1-36-05-01-000 perteneciente a CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA . con C.C. 1391746105001 ubicada en MZ. E LOTE 01 URBANIZACION CONJUNTO HABITACIONAL VILLA REAL I ETAPA BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$108,590.50 CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES 50/100.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: domingo 26 enero 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



17914XQH1EVI

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





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00004095



1 que les fue a los comparecientes por mí el Notario se ratifican y
2 firman conmigo, e idónea, en unidad de acto, quedando incorporado
3 en el protocolo de esta Notaria de todo lo cual doy fe.-

4
5
6

7 **ARQ. GONZALO ESCOBAR TOALA.-**

8 **C.C. No. 1301769657**

9 **CONSORCIO EISA**

10 **Dirección Condominio Barbasquillo Calle Principal Manta**

11 **Telef. 2677680**

12 **RUC 1391746105001**

13
14

16 **SR. ALBERT MARTIN SOARES.-**

17 **C.C. No. 1310551310**

18
19

20 **SRA. SILVANA PANDZIC ARAPOV.-**

21 **C.C. No. 1302177132**

22
23

24
25

DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

26
27

NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTON MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello confiero esta SEGUNDA copia que la sello,
signo y firmo. 27 Dic. 2019

28

Manta, a

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registromanta.gob.ec

00004096**Razón de Inscripción****Periodo: 2020****Número de Inscripción:****130****Número de Repertorio:****236**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1 - Con fecha Catorce de Enero de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 130 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302177132	PANDZIC ARAPOV SILVANA	COMPRADOR
1310551310	SOARES ALBERT MARTIN	COMPRADOR
1391746105001	CONSORCIO EISA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA	1360501000	73042	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro . COMPRA VENTA

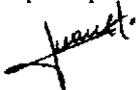
Acto COMPRAVENTA

Fecha 14-ene /2020

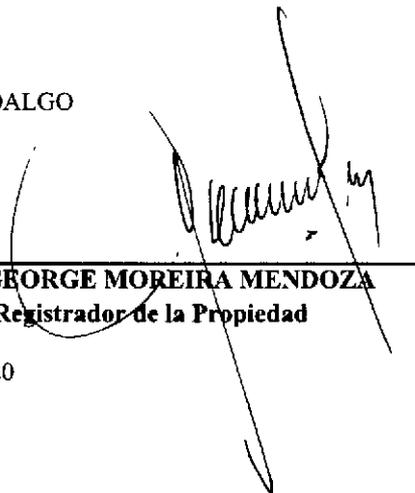
Usuario juan_hidalgo

Revisión jurídica por

Inscripción por. JUAN PAULO HIDALGO GILER



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad



MANTA, martes, 14 de enero de 2020