

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022**Número de Inscripción: 2043****Número de Repertorio: 4532**

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

1.- Con fecha diecisiete de Junio del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de ACLARATORIA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2043 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1307078277	BARCIA BERNARDI RODDY RONALD	ACLARANTE
1305909259	MERO SANTANA GINA IVETTE	ACLARANTE

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION	3074710000	32444	ACLARATORIA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: ACLARATORIA

Fecha inscripción: viernes, 17 junio 2022

Fecha generación: viernes, 17 junio 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 7 1 4 6 9 B 2 C 6 J 2 O





Factura: 003-004-000033703



20221308003P01019

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308003P01019						
ACTO O CONTRATO:							
ACLARATORIA, AMPLIATORIA, MODIFICATORIA, RECTIFICATORIA O RATIFICATORIA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE JUNIO DEL 2022, (13:00)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MERO SANTANA GINA IVETTE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305909259	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	BARCIA BERNARDI RODDY RONALD	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307078277	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPORA A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20221308003P01019
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE JUNIO DEL 2022, (13:00)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

ESCRITURA N°:	20221308003P01019
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE JUNIO DEL 2022, (13:00)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



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





NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2022	13	08	003	P01019
------	----	----	-----	--------

ACLARATORIA; Y RECTIFICATORIA

QUE OTORGAN:

**LOS SEÑORES CONYUGES GINA IVETTE MERA SANTANA; Y,
RODDY RONALD BARCIA BERNARDI.**

A FAVOR DE SI MISMOS.

CUANTÍA: INDETERMINADA.

(DI 2 COPIAS)

G.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy uno (1) de junio del dos mil veintidós, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen los señores cónyuges **GINA IVETTE MERA SANTANA**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco nueve cero nueve dos cinco guion nueve (130590925-9); y **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI**, con cédula de ciudadanía uno tres cero siete cero siete ocho dos siete guion siete (130707827-7), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, para efectos de notificación la compareciente señala lo siguiente: domiciliados calle 121 avenida 108 de esta ciudad; con número de teléfono 0989879343, a quienes en lo posterior se los denominara como "LOS ACLARANTES". - La compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura

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

pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente. - **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de ACLARATORIA contenida en las siguientes cláusulas. **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-** Comparece a celebrar, otorgar y suscribir la presente escritura de ACLARATORIA Y RECTIFICATORIA comparecen los señores cónyuges **GINA IVETTE MERA SANTANA;** y **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI,** de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes en adelante se les llamará “LOS ACLARANTES”.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** Los señores cónyuges **GINA IVETTE MERA SANTANA;** y **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI,** manifiestan lo siguiente: **2.1** Que mediante escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaria Publica Tercera del cantón Manta, el treinta (30) de noviembre del dos mil once (2011), otorgada por los señores RAMON ALBERTO SANTA VINCES; Y, EUDOCIA DE JESUS MACHUCA; a favor de la señora GINA IVETTE MERO SANTANA. Legalmente inscrita en el registro de la propiedad el veintiuno (21) de diciembre del dos mil once (2011). Sobre un LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA. El mismo que mide tres metros cincuenta centímetros de frente por veinte y cuatro metros de fondo y que se encuentra delimitando por los actuales linderos. **POR EL FRENTE:** Avenida cuatro de Noviembre. **POR ATRAS:** Lote de terreno de Carmen Delgado, antes de herederos del causante Sr. José María López Pilozo. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con propiedad del comprador. **POR EL COSTADO DERECHO:** Con más terrenos que se reserva el vendedor. **2.2.** Después de la Adquirir el lote de terreno los señores cónyuges **GINA IVETTE MERA SANTANA;** y, **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI,** manifiestan que realizaron una construcción que se halla implantada



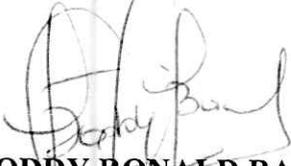
y ocupa la mayor parte del terreno, cuenta con un sistema constructivo en hormigón armado en todas sus piezas estructurales. Tal como lo justifican con el INFORME DE AVALUO de fecha diecisiete de enero del dos mil veintidós, por el Arquitecto Rubelly Moreno García, perito Avaluador Superintendencia de Bancos PA-2005-730.- **TERCERA: ACLARATORIA Y RECTIFICATORIA.**- Mediante el presente instrumento los señores cónyuges **GINA IVETTE MERA SANTANA;** y, **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI,** tienen a bien libre y voluntariamente **ACLARAR Y RECTIFICAR** que son propietarios de un LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA. El mismo que mide tres metros cincuenta centímetros de frente por veinte y cuatro metros de fondo y que se encuentra delimitando por los actuales linderos. **POR EL FRENTE:** Avenida cuatro de Noviembre. **POR ATRAS:** Lote de terreno de Carmen Delgado, antes de herederos del causante Sr. José María López Pilozo. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con propiedad del comprador. **POR EL COSTADO DERECHO:** Con más terrenos que se reserva el vendedor. Y dentro del mismo ACTUALMENTE existe construcción que se halla implantada y ocupa la mayor parte del terreno, cuenta con un sistema constructivo en hormigón armado en todas sus piezas estructurales.- **CUARTA: ACEPTACIÓN.**- Los compareciente manifiestan que tiene a bien aceptar el presente contrato de ACLARATORIA y RECTIFICATORIA por convenir a los intereses de sus Mandantes que legalmente representa, por encontrarse conforme a su contenido.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo que estimaré convenientes y necesarias para la completa y plena validez de la misma.- (Firmado) Minuta firmada por el Abogada Ana Lucia Villafuerte Mero, portador de la matrícula profesional número 13-1986-04 del Foro de Abogados. - HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, Para el otorgamiento de la presente escritura

Ab. Alex Arturo Cevallos Chirca
NOTARIO PUBLICO TERCERO
C.E. CANTON MANTA

pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) **GINA IVETTE MERA SANTANA**
C.C.N° 130590925-9



f) **RODDY RONALD BARCIA BERNARDI**
C.C.N° 130707827-7



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307078277

Nombres del ciudadano: BARCIA BERNARDI RODDY RONALD

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 25 DE FEBRERO DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MERO SANTANA GINA IVETTE

Fecha de Matrimonio: 28 DE JULIO DE 1995

Datos del Padre: BARCIA NAPOLEON OSWALDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BERNARDI LOPEZ NELLY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE DICIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2022

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



N° de certificado: 227-720-02887



227-720-02887

J. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE

V3343V2242

000818725

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BARCIA NAPOLEON OSWALDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BERNARDI LOPEZ NELLY

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-12-11

FECHA DE EXPIRACION
2025-12-11




DIRECTOR GENERAL REGISTRADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA

Nº 130707827-7

APELLIDOS Y NOMBRES
BARCIA BERNARDI RODDY RONALD

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA MANTA

FECHA DE NACIMIENTO
1973-02-25

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

SEXO
M

ESTADO CIVIL
CASADO

GINA IVETTE MERO SANTANA




Ciudadano

Roddy Barcia

Cristian D.A.

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

CANTÓN MANTA

PARRROQUIA TARQUI

ZONA 1

JUNTAS 0009 MASCULINO

29403355

1307078277

31.12.2015

CC N. 1307078277

BARCIA BERNARDI RODDY RONALD





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1305909259

Nombres del ciudadano: MERO SANTANA GINA IVETTE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 13 DE OCTUBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ECONOMISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BARCIA BERNARDI RODDY RONALD

Fecha de Matrimonio: 28 DE JULIO DE 1995

Datos del Padre: MERO ZAMORA MILTON EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SANTANA MACHUCA JANETH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2022

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



N° de certificado: 226-720-02864



226-720-02864

F. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 No. **130590925-9**

APELLIDOS Y NOMBRES
 MERO SANTANA
 GINA IVETTE

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
 MANABÍ
 MANABÍ
 1978-10-13

NACIONALIDAD
 ECUATORIANA

SEXO
 MUJER

ESTADO CIVIL
 CASADO
 RODDY RONALD
 BARCIA BERNARDI




INSTRUCCIÓN
 SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 ECONOMISTA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 MERO ZAMORA MILTON EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 SANTANA MALBRUCA JANETH

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 SANTA
 2017-08-14

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2027-08-14

00814498

[Signature]
 DIRECTOR GENERAL

[Signature]
 JUNA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA MANABÍ

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

CANTÓN MANTA

PARROQUIA MANTA

ZONA 1

JUNTA No. 0052 FEMENINO

CC N. 1305909259

MERO SANTANA GINA IVETTE






CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001



CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
99078	2022/06/01 15:40	01/06/2022 03:40:00p. m.	784835	2022/06/01
CONTRIBUYENTE	MERO SANTANA GINA IVETTE C.I.: 1305909259			
CLAVE CATASTRAL	030747100000000000			
UBICACION	LOS ESTEROS / SAN PEDRO 1 AV. 4 DE NOVIEMBRE			
DETALLE				

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
CERTIFICADO DE SOLVENCIA POR PREDIO	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	(+)SUB-TOTAL (2) \$ 3.00 (-)Descuento \$ 0.00 (-)Abonos Titulo \$ 0.00
	(+) Emisión 0.00 (+) Interés 0.00 (+) Coactiva 0.00	
SUBTOTAL 1 3.00		
SUBTOTAL 2 3.00		
FORMA DE PAGO: EFECTIVO		USD 3.00
MENENDEZ MERO ANA MATTIDE SELLO Y FIRMA DE CUADRO		TITULO ORIGINAL



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 062022-065876

Manta, miércoles 01 junio 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MERO SANTANA GINA IVETTE** con cédula de ciudadanía No. **1305909259**.

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



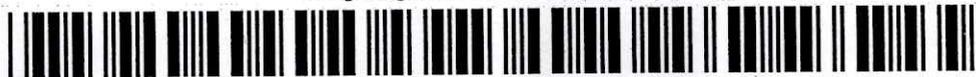
Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



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

Fecha de expiración: viernes 01 julio 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



166538C6EOZPZ

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



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

Nº 012022-055841

Nº ELECTRÓNICO : 216565

Fecha: 2022-01-31

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-07-47-10-000

Ubicado en: AV. 4 DE NOVIEMBRE

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 84 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1305909259	MERO SANTANA-GINA IVETTE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 7,660.80

CONSTRUCCIÓN: 44,702.40

AVALÚO TOTAL: 52,363.20

SON: CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES 20/100

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

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



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



156485TNPHWDL

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



Fecha de generación de documento: 2022-02-18 11:21:11

Ficha Registral-Bien Inmueble

32444

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22001573
Certifico hasta el día 2022-01-13:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: miércoles, 21 diciembre 2011
Información Municipal:
Dirección del Bien: Tarqui

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA.
El mismo que mide tres metros cincuenta centímetros de frente por veinte y cuatro metros de fondo y que se encuentra delimitando por los actuales linderos.

POR EL FRENTE: Avenida cuatro de Noviembre.

POR ATRAS: Lote de terreno de Carmen Delgado, antes de herederos del causante Sr. José María López Pilozo

POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con propiedad del comprador.

POR EL COSTADO DERECHO: Con más terrenos que se reserva el vendedor.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3542 miércoles, 21 diciembre 2011	62869	62876



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 1] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 diciembre 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 noviembre 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA de lote de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui, Cantón Manta.

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

Número de Inscripción : 3542

Folio Inicial: 62869

Número de Repertorio: 7449

Folio Final : 62876

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MERO SANTANA GINA IVETTE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MACHUCA EUDOCIA DE JESUS	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SANTANA VINCES RAMON ALBERTO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones >>	1

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2022-01-13

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : **COMERCIALIZADORA FREDDY & MARLON GOSENFISH S.A.**

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22001573 certifico hasta el día 2022-01-13, la Ficha Registral Número: 32444.

Puede
documentar
ano.manta.g
leyendo el c.
existir un error

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 7 7 6 9 K V S U P D W



Verificar la validez de este
ingresando a https://portalciudadmanta.gob.ec/validar_cod_barras o
código QR. Nota: En caso de
acercarse a las oficinas.

INFORME DE AVALÚO



INFORME DE AVALÚO 629



ESPECIFICACIONES GENERALES:

SOLICITADO:

SRA. GINA MERO SANTANA

INMUEBLE:

LOCAL COMERCIAL

Avenida 4 de Noviembre, sector Villas del Seguro, parroquia Tarqui, cantón Manta, provincia de Manabí.

OBJETIVOS:

VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

LOTE DE TERRENO: 84,00 m²

PROFESIONAL:

ARQ. RUBELLY MORENO GARCÍA

REGIMÉN DE PROPIEDAD: PRIVADA

FECHA:

17 DE ENERO DEL 2022

FIRMA:

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'R. Moreno García'.

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS PA-2005-730

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SC - RNP - 515

ASOCIACIÓN ECUATORIANA DE PERITOS AVALUADORES AEPA N°55

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

1. IDENTIFICACIÓN Y TENDENCIA DEL INMUEBLE

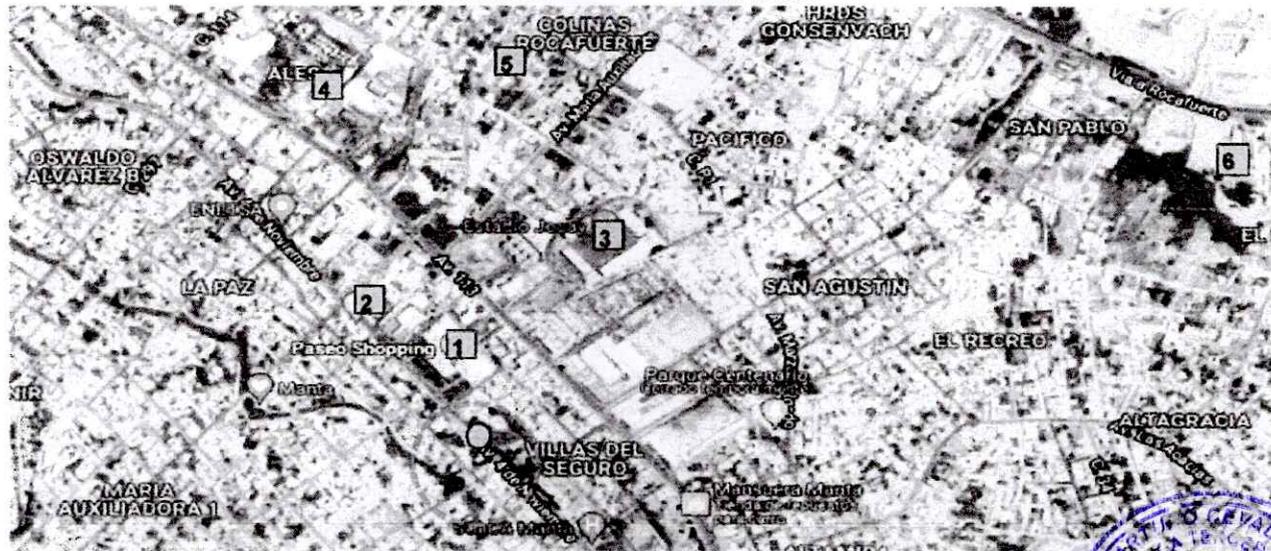
1.1. IDENTIFICACIÓN FÍSICA.-

El inmueble a valorar al momento de la inspección, se constituye de:

- LOCAL COMERCIAL

1.2. UBICACIÓN.-

Provincia: Manabi
Cantón: Manta
Parroquia: Tarqui
Sector: Villas del Seguro
Dirección: Avenida 4 de Noviembre
Lote y Mz.: S/N
Coordenadas georeferenciales: X: -0.968595, Y: -80.704986
Clave Catastral: 3074710000



1.3. HITOS REFERENCIALES DEL SECTOR.-

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Centro Comercial Paseo Shopping | 4. Industrias Ales |
| 2. UVC Manta | 5. Unidad Educativa Maria Auxiliadora |
| 3. Estadio Jocay | 6. Terminal Terrestre de Manta |



1.3. DATOS LEGALES DE LA TENENCIA DEL INMUEBLE.-

Tipo de Escritura	PROPIETARIO:	Sra. Gina Ivette Mero Santana		
Compraventa	OTORGANTE:	Sr. Ramón Alberto Santana Vincas y Sra. Eudocia de Jesús Machuca		
Fecha Escritura	FRENTE	Avenida 4 de Noviembre	Escritura	Sitio
30 de Noviembre de 2011	ATRÁS	Lote de terreno de Carmen Delgado, antes de herederos del causante Sr. José María López Piloza	3.50 ml	3.50 ml
Notaría	COSTADO DERECHO	Con más terreno que se conserva el vendedor	24.00 ml	24.00 ml
Tercera cantón Manta	COSTADO IZQUIERDO	Con propiedad del comprador	24.00 ml	24.00 ml
Reg. Propiedad			Área según Escrituras:	84.00 m2
21 de Diciembre de 2011			Área según el Sitio:	84.00 m2

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

2. IDENTIFICACIÓN Y TENDENCIA DEL INMUEBLE

2.1. USO DE SUELO Y EQUIPAMIENTO DEL SECTOR.-

- **USOS PREDOMINANTES:** Comercial, residencial
- **NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA:** Alta Media Baja
- **EQUIPAMIENTO URBANO DEL SECTOR:**
 - Centros Educativos
 - Iglesias
 - Parques
 - Clínicas
 - Otros: Comercio
- **TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES:** Comercial
- **PREDOMINANTE:** Comercial
- **TENDENCIA DE LA PLUSVALÍA:** Media

2.2. REGLAMENTACIÓN URBANA VIGENTE.-

Codificación urbana, Regulación y Ordenanzas Vigentes. B-406

Zona de regulación urbana clasificada como Pareada B-406, lote mínimo 400 m², frente mínimo 12m, altura máxima 6 pisos (21 metros), COS 0.55%, CUS 3.30%; Retiros mínimos, Frontal: 5m, lateral 3m, otro lateral 0m, y posterior 3m.

3. INFRAESTRUCTURA - DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

3.1. REDES DE INFRAESTRUCTURA.-

Alcantarillado:	Red pública
Agua Potable:	Red pública
Energía Eléctrica:	Red pública aérea
Redes Telefónicas:	Red pública
Aceras:	No posee
Bordillos:	No posee

3.2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DEL TERRENO

Estado del Terreno y Construcción			
Vacío	<input type="checkbox"/>	Construido	<input checked="" type="checkbox"/>
		En construcción	<input type="checkbox"/>
			%
Configuración del Terreno			
Esquinero	<input type="checkbox"/>	Medianero	<input checked="" type="checkbox"/>
		Frente-Fondo	<input type="checkbox"/>
			1.2
Forma y Topografía			
Regular	<input type="checkbox"/>	Irregular	<input type="checkbox"/>
		Plana	<input checked="" type="checkbox"/>
		Pendiente	<input type="checkbox"/>
			0%

3.3. VÍAS DE ACCESO, ENTORNO.-

El sector Villas del Seguro se halla consolidado, su uso de suelo es mixto, residencial - comercial, la actividad comercial con mayor frecuencia se desarrolla a lo largo de los ejes viales como son la Avenida 4 de Noviembre y Avenida 113, vías de gran importancia y conectividad con otros puntos de la ciudad; este sector cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura y edificaciones dec equipamiento urbano, colinda con otros sectores importantes como: El barrio Jocay, La Paz, Tarqui, Ales, Altamira, San Pedro etc. Como hitos de referencia tenemos en si Las Villas del Seguro, Centro Comercial Paseo Shopping, Unidad de Vigilancia Comunitaria, concesionarios de vehículos, Centro Comercial El Coral etc.

3.4. SERVICIOS PÚBLICOS.-

Transporte Colectivo:	Sobre la vía principal
Recolección de Basura:	Servicio municipal
Limpieza de Vías:	Servicio municipal

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

4.1. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.-

LOCAL COMERCIAL

TERRENO URBANO: lote de terreno de configuración medianera, topografía plana y forma regular, proporción frente fondo 1:8. Área 84.00 m².

CONSTRUCCIÓN: La construcción se halla implantada y ocupa la mayor parte del terreno, cuenta con un sistema constructivo en hormigón armado en todas sus piezas estructurales, la edificación se desarrolla en dos plantas con las siguiente distribución funcional:

Planta Baja.- Se desarrolla el local comercial Soportec, área de bodega, baño. **Área: 76,65 m².**

Planta Alta.- Se desarrollan oficinas, área de bodega, baño, área de cocina. **Área: 87,50 m².**

Subsuelo.- Se desarrolla una bodega para el local comercial. **Área: 76,65 m².**

5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN			
NIVEL	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	SUBSUELO
ESTRUCTURA	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado
SOBREPISOS	Cerámica	Cerámica	Cerámica
ESCALERAS	Hormigón Armado		
CUBIERTA	Losa de entpiso	Metálica de Steel Panel	Losa de entpiso
MAMPOSTERÍA	Ladrillo de arcilla	Ladrillo de arcilla	Ladrillo de arcilla
TUMBADO	No posee	No posee	No posee
PAREDES INTERIORES	Enlucidas y pintadas	Enlucidas y pintadas	Enlucidas y pintadas
PAREDES EXTERIORES	Enlucidas y pintadas	Enlucidas y pintadas	Enlucidas y pintadas
PUERTAS INTERIORES	No posee	No posee	No posee
PUERTAS EXTERIORES	Aluminio y vidrio / Metálica enrollable	No posee	No posee
CERRADURAS	Nacionales	Nacionales	Nacionales
VENTANAS	-	-	No posee
MUEBLES DE COCINA	No posee	No posee	No posee
MESONES DE COCINA	No posee	No posee	Hormigón Armado/Cerámica
CLOSET	No posee	No posee	No posee
MUEBLES DE BAÑOS	No posee	-	No posee
MESONES DE BAÑOS	No posee	-	No posee
PIEZAS SANIT.	Nacionales	Nacionales	Nacionales
GRIFERÍA	Nacionales	Nacionales	Nacionales
PIEZAS ELÉCTRICAS	Plásticas nacionales	Plásticas nacionales	Plásticas nacionales
INST. ELÉCTRICAS	Empotradas desde la red	Empotradas desde la red	Empotradas desde la red
INST. SANITARIAS	Empotradas desde la red	Empotradas desde la red	Empotradas desde la red
PINTURA INT / EXT.	Latex vinil acrílico	Latex vinil acrílico	Latex vinil acrílico
CERRAMIENTO	Mampostería de ladrillo	Mampostería de ladrillo	Mampostería de ladrillo
% DE AVANCE DE OBRA	100.00%	100.00%	100.00%
DÉP. POR EDAD Y MANT.	10.00%	10.00%	10.00%



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

6. CUADRO DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD



ALOR DEL TERRENO

CONCEPTO	U	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO \$/M2	FACTOR FUENTE	FACTOR INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO	FACTOR COMERCIAL	FACTOR TAMAÑO	FACTOR CALIDAD EDILICIA	FACTOR LOTE TIPO FRENTE MINIMO	PRECIO FINAL	PRECIO UNIT. FINAL	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	84.00	800.00	0.90	1.10	1.20	0.70	1.00	0.60	399.17		33.530.11
		84.00										

VALÚO COMERCIAL DEL TERRENO

US\$ 33.530.11

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR REPOSICIÓN M2	FACTOR CONSERVACIÓN	FACTOR AVANCE DE OBRA	PRECIO UNIT. FINAL	VALOR TOTAL POR M2
ANTA BAJA	m2	76.65 m2	\$ 400.00	90.00%	100.00%	\$ 360.00	\$ 27.594.00
ANTA ALTA	m2	87.50 m2	\$ 500.00	90.00%	100.00%	\$ 450.00	\$ 39.375.00
BSUELO	m2	76.65 m2	\$ 450.00	90.00%	100.00%	\$ 405.00	\$ 31.043.25
TAL		240.80 m²					

ÁREA TOTAL DE LAS CONSTRUCCIÓN (M2) 240.80 m²

VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Total) US\$ 108.902.50

VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES US\$ 98.012.25

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	V. REPOSICIÓN	V/U REAL	TOTAL
	m2	0.00	0.00	\$ 0.00	\$ 0.00

AVALÚO DE REPOSICIÓN DE OBRAS ADICIONALES \$ 0.00

TOTAL AVALÚO DE LAS OBRAS ADICIONALES US\$ 0.00

SUMEN DE VALORES DEL AVALÚO

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES	US\$	98.012.25
VALOR TOTAL DE OBRAS ADICIONALES	US\$	-
VALOR TOTAL DEL TERRENO	US\$	33.530.11
VALOR COMERCIAL	US\$	131.542.36

VALOR TOTAL: CIENTO TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS CON 36/100 DÓLARES

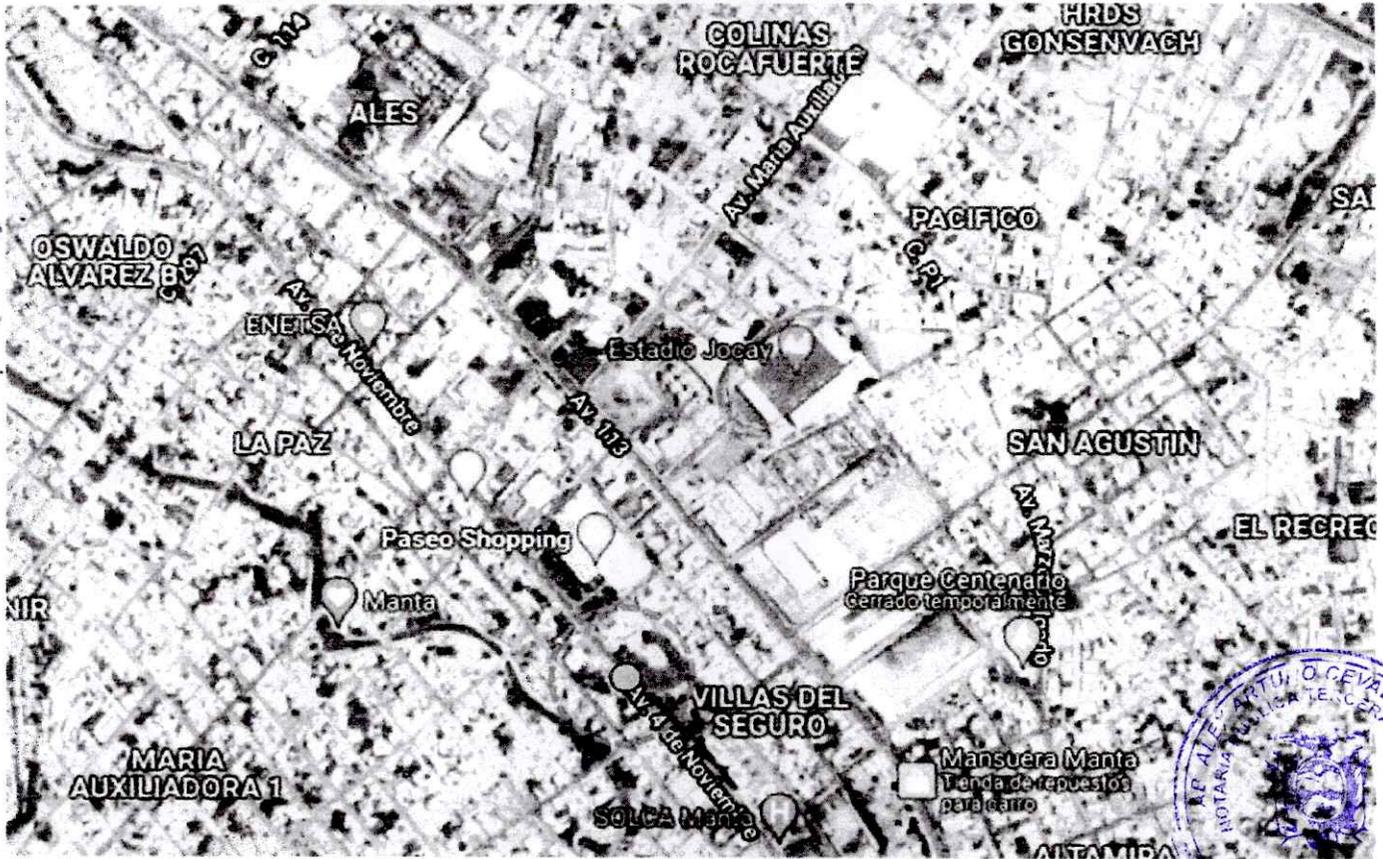
Arq. Rubelly Moreno Garcia, por mis propios derechos, dentro del informe entregado el 17-01-22, declaro, bajo la gravedad del juramento y con pleno conocimiento de las causas del peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables, en el bien inmueble lote de terreno ubicado en la Avenida 4 de Noviembre, sector Villas del Arco, parroquia Tarquí, del cantón Manta, provincia de Manabí, propiedad de GINA IVETTE MERO SANTANA, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil o penalmente del mismo.

(Handwritten signature)
 Arq. Rubelly Moreno Garcia
 Perito Avaluador
 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS PA-2005-730

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DETALLE DE UBICACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE



UBICACIÓN SATELITAL



IMPLANTACION

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DETALLE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE



Foto: Vista de la fachada frontal del local comercial

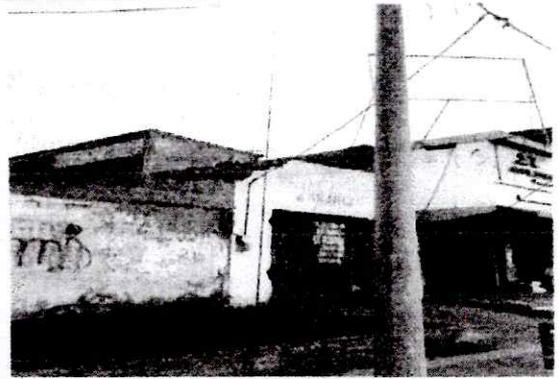


Foto: Vista del entorno inmediato



Foto: Vista interior del local comercial en planta baja



Foto: Vista interior del local comercial en planta baja

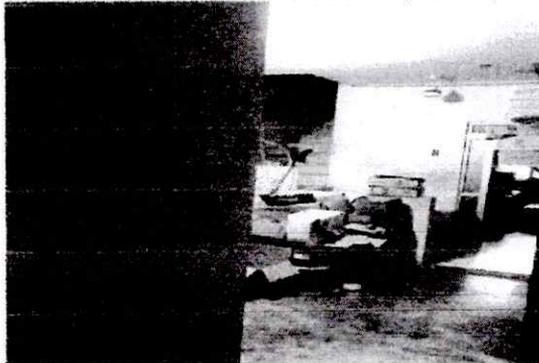


Foto: Vista de área de bodega



Foto: Vista de área de bodega



Foto: Vista del baño



Foto: Detalle de escalera



Foto: Vista de la oficina



Foto: Vista de la bodega

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DETALLE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE



Foto: Vista de la bodega

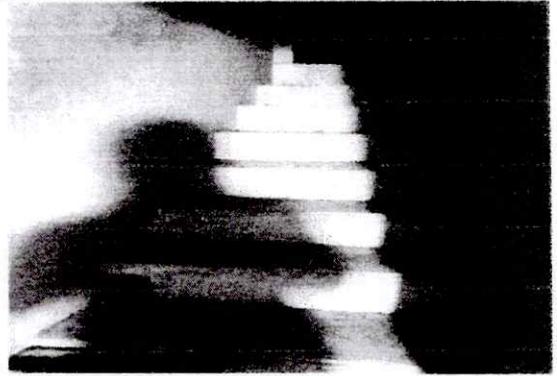


Foto: Detalle de escalera

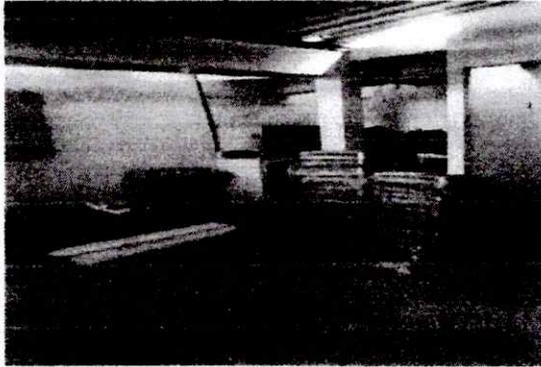


Foto: Vista de la planta alta

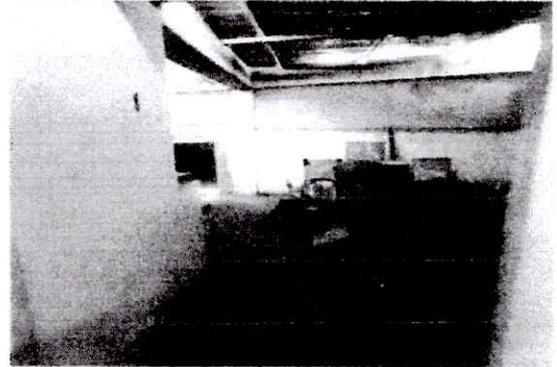


Foto: Vista de la planta alta

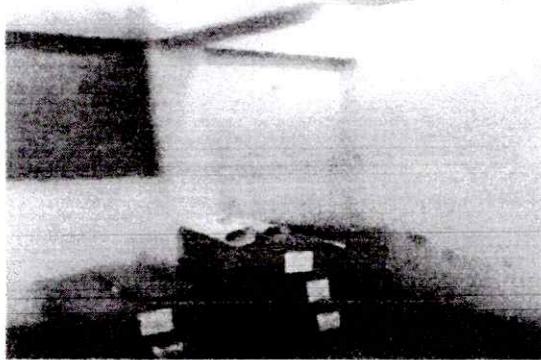


Foto: Vista de la planta alta



Foto: Vista de la planta alta



Foto: Vista de la Avenida 4 de Noviembre



Foto: Vista de la Avenida 4 de Noviembre



Foto: Vista del entorno inmediato - Kia Motors



Foto: Vista del entorno inmediato - Hipermarket Coral

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO