

12593-13

MUNICIPIO DE MANTA  
CATASTRO URBANOFICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO  
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN

|                                                           |                                                                                                                                                    |                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL                 | <input type="radio"/> NO <input type="radio"/> SI                                                                                                  | REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO                                            |
| CLAVE CATASTRAL                                           | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥<br>3 2 2 3 9 1 7 0 0 0                                                                                                                 | HOJA N°                                                                       |
| DATOS GENERALES                                           | ⑦ <input type="checkbox"/> ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO<br>⑧ <input type="checkbox"/> ZONA HOMOGENEA<br>⑨ <input type="checkbox"/> ZONA SEGUN VALOR | DIRECCIÓN: barrio <u>Progr. Habit. Sinu. Casa</u><br>calle <u>H2 2 lot 17</u> |
| ⑩ <input type="checkbox"/>                                |                                                                                                                                                    | Mz <input type="checkbox"/> lote <input type="checkbox"/>                     |
| CODIFICAR LA DIRECCIÓN (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO) |                                                                                                                                                    |                                                                               |

## DATOS DEL LOTE

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |                                           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| FRENTE                                                | ⑪ <input type="checkbox"/> NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE                                                                                                                                                                                                                             | DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO                                                  | CERRAMIENTO                               |
| ⑫ ACCESO AL LOTE                                      | ⑬ LOTE INTERIOR<br>1 <input type="checkbox"/> POR PASAJE PEATONAL<br>2 <input type="checkbox"/> POR PASAJE VEHICULAR<br>3 <input type="checkbox"/> POR CALLE<br>4 <input checked="" type="checkbox"/> POR AVENIDA<br>5 <input type="checkbox"/> POR EL MALECON<br>6 <input type="checkbox"/> POR LA PLAYA | ⑭ SOBRE LA RASANTE <input type="checkbox"/> METROS<br>⑮ BAJO LA RASANTE <input type="checkbox"/> METROS | HORMIGON ARMADO<br>MADERA<br>CANA<br>OTRO |
| MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA                     | SERVICIOS DEL LOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |                                           |
| ⑯ MATERIAL DE LA CALZADA                              | ⑰ AGUA POTABLE 1 <input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |                                           |
| ⑱ ACERA                                               | ⑲ DESAGUES 1 <input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |                                           |
| ⑳ ALUMBRADO PUBLICO                                   | ㉑ ELECTRICIDAD 1 <input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |                                           |
| CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |                                           |
| ㉒ AGUA POTABLE                                        | ㉓ AREA SIN DECIMALES <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |                                           |
| ㉔ ALCANTARIADO                                        | ㉕ PERIMETRO <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |                                           |
| ㉖ ENERGIA ELECTRICA                                   | ㉗ LONGITUD DEL FRENTE <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |                                           |
| ㉘ ALUMBRADO PUBLICO                                   | ㉙ NUMERO DE ESQUINAS <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |                                           |
| ㉚ AVALUO DEL LOTE (sin centavos) <input type="text"/> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |                                           |

CROQUIS

## FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

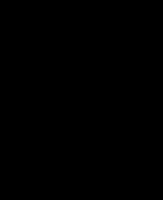
|                              |                            |                                     |                            |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| ⑳ SIN EDIFICACION            | 1 <input type="checkbox"/> | ㉓ NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS      | <input type="checkbox"/>   |
| ㉑ CON EDIFICACION            | 2 <input type="checkbox"/> | ㉔ NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION | <input type="checkbox"/>   |
| USO DEL AREA SIN EDIFICACION |                            | ㉕ TOTAL DE BLOQUES                  |                            |
| ㉖ SIN USO                    | 1 <input type="checkbox"/> | ㉗ OTRO USO                          | 3 <input type="checkbox"/> |
| ㉘ CONSTRUCCION               | 2 <input type="checkbox"/> | OTRO USO                            | 3 <input type="checkbox"/> |
| ㉙ OTRO USO                   | 3 <input type="checkbox"/> | OTRO USO                            | 3 <input type="checkbox"/> |
| ㉚ NOMBRE                     |                            | ㉛ CODIGO                            |                            |

OBSERVACIONES:

Tup. Nuevo Loto Sd  
25/09/2012  
Sd. B. cep. 2052  
19-06-13

**TENENCIA DE LA PROPIEDAD**

|   |                          |                           |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | OCUPA SOLO EL PROPIETARIO |
| 2 | <input type="checkbox"/> | EN ARRIENDO PARCIAL       |
| 3 | <input type="checkbox"/> | EN ARRIENDO TOTAL         |
| 4 | <input type="checkbox"/> | OTROS (ESPECIFIQUE)       |



ESTADO DE SERPAPI ESCRITO

\_\_\_\_\_

100

3273977  
COPIA

1

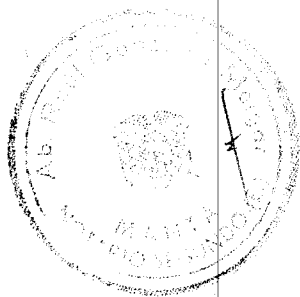
2013-13-08-02-P0977.-

**CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP" A FAVOR DEL SEÑOR HILBER FLORENTINO PARRALES CANTOS.-**

**CUANTIA: US \$ 12,990.00.-**

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veinte de mayo del dos mil trece, ante mí Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público SEGUNDO ENCARGADO del Cantón, Comparecen, La EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP", representada por Ing. Gabriela Verdesoto Moreira, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General Encargada, conforme consta del nombramiento que de igual forma se agrega como documento habilitante, a quien en lo posterior se lo denominará "VENDEDORA"; y, por otra parte el señor HILBER FLORENTINO PARRALES CANTOS, de estado civil soltero, por sus propios derechos y en calidad de "COMPRADOR".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de Compraventa, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: **Señor Notario:** En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar el siguiente Contrato de Compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen libre y voluntariamente al

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



Sello  
06/19/13

otorgamiento y suscripción de la presente Escritura Pública de Compraventa, las siguientes personas: 1) La señora Gabriela Marilyn Verdesoto Moreira, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General Encargada de la **EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"**, conforme queda justificado con la copia certificada de la parte pertinente del Acta de sesión de Directorio de fecha 13 de septiembre de 2012, en la que también queda expresamente autorizada para celebrar el presente acto, parte contratante a la que para efectos del presente instrumento se denominará simplemente como **LA VENDEDORA**; y, 2) El señor Hilber Florentino Parrales Cantos, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, en calidad de **"COMPRADOR"**. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO.-** 1.- En Sesión Ordinaria del Ilustre Concejo Cantonal de Manta, celebrada a los veinte días del mes de mayo del dos mil diez, presidida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde de Manta, se resolvió declarar de utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación y de interés social el área con una superficie de 357.16 hectáreas, localizada al sur-este de Manta en una zona limítrofe con el Cantón Montecristi; para destinarla como área urbanizable compatible con vivienda económica y sus equipamientos urbanos. 2.- Mediante Ordenanza Publicada en el R.O. No. 41 Edición Especial del 19 de Mayo de 2010, se crea la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano, **"SI VIVIENDA-EP"**, constituida como persona jurídica de derecho público, autonomía financiera, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales económicos, sociales, ambientales y con patrimonio propio; cuyo objeto será desarrollar proyectos de

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

urbanización en el suelo cantonal del Cantón Manta. 3.- El dieciséis de noviembre del dos mil once, ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, comparecen el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "Si Vivienda-EP", y la compañía NCF Group S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, legalmente y debidamente representadas; a efecto de suscribir la Escritura de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO **AHORA SI MI CASA PRIMERA ETAPA, PRIMERA FASE- MANTA.** 4.- FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO AHORA SI MI CASA PRIMERA ETAPA PRIMERA FASE MANTA restituyó a la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO **"SI VIVIENDA-EP"** la propiedad de LOS LOTES número 1 al 79 de la Manzana 01; LOTES número 1 al 62 de la manzana 02; LOTES número 1 al 79 de la manzana 03; LOTES número 1 al 62 de la manzana 04, LOTES número 1 al 62 de la manzana 05, LOTES número 1 al 79 de la manzana 06; LOTES número 1 al 79 de la manzana 07; LOTES número 1 al 62 de la manzana 08; LOTES número 1 al 79 de la manzana 09; LOTES número 1 al 62 de la manzana 10; LOTES número 1 al 62 de la manzana 11 y LOTES número 1 al 79 de la manzana 12, ubicados en el PROYECTO INMOBILIARIO AHORA SI MI CASA-PRIMERA ETAPA- PRIMERA FASE-MANTA. 5.- Sobre el inmueble determinado anteriormente, se desarrolla El PROYECTO INMOBILIARIO **SI MI CASA-PRIMERA ETAPA- PRIMERA FASE-MANTA.** 6.- Con fecha 10 de Mayo del 2012, bajo el número de inscripción 1221, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la transferencia de dominio, celebrada en la Notaría Pública Tercera de Manta, el 4 de mayo del 2012,



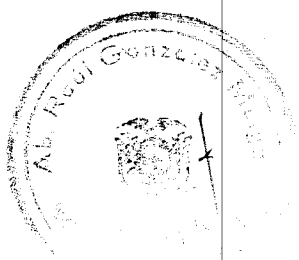
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

mediante la cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, dando cumplimiento a la Resolución de fecha 20 de Mayo del 2010, procede a transferir a la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano **SI VIVIENDA-EP**, los siguientes lotes que son parte del área expropiada de 1.747.610,71 m<sup>2</sup>, ubicados en las inmediaciones de la Urbanización Los Senderos de la Parroquia Tarqui del cantón Manta. LOTE No. 1.-Con una superficie de 182.559,86 m<sup>2</sup>; LOTE No. 2.- Con un área de 176.609,99 m<sup>2</sup>; LOTE No. 3.- Con un área de 81.567,63 m<sup>2</sup>.- LOTE NO. 4.- Con un área de 1.177.302,82 m<sup>2</sup>.- 7.- Con fecha, 24 de Mayo del 2012, bajo el número 22, constan inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos del Plan Habitacional **SI MI CASA**, Primera Etapa, según Escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el 24 de Mayo del 2012, otorgados por la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano **SI VIVIENDA-EP. TERCERA.- COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, la EMPRESA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "**SI VIVIENDA-EP**", por la interpuesta persona de su representante legal en forma libre y voluntaria, por medio de este instrumento público da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor Hilber Florentino Parrales Cantos el predio con clave catastral número 3-27-39-17-000, consistente en el lote terreno y vivienda signado con el número diez y siete (17) de la manzana **DOS**, denominada **TOHALLI**, ubicado en el Plan Habitacional "**SI MI CASA**", Primera Etapa, situado sobre el margen sur de la vía Circunvalación, Tramo 2, acceso a la Lotización Los Senderos, en la Parroquia Tarqui, del cantón Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos; **Frente:** siete metros y área verde; **Posterior:** siete metros y lote 79; **Lateral derecho:**

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

(mer)

trece metros y lote 16; **Lateral Izquierdo:** trece metros y área verde. Área total: noventa y un metros cuadrados. Medidas y linderos que constan en la Autorización sin número emitida por la Directora de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, de fecha 18 de Enero de 2013, que se adjunta como documento habilitante a la presente Escritura Pública. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Las partes de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del bien inmueble objeto del presente contrato, la suma de **DOCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA 00/100 DOLARES (US\$12.990.00)**, valor que El Comprador ha cancelado a la Vendedora de la siguiente manera: **Con el ahorro de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 00/100 DOLARES (US\$ 1.299.00)** entregado a La Vendedora. El saldo restante, esto es, **ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL 00/100 DOLARES (US\$ 11.691.00)** que El Comprador canceló en efectivo a la Empresa **SI VIVIENDA-EP**, declarando La Vendedora haberlos recibido a su entera satisfacción, sin tener que formular ningún reclamo en lo posterior por este concepto. **QUINTA.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** La Vendedora conforme con el precio pactado y la forma de pago, transfiere al Comprador, el dominio, uso y goce del inmueble consistente en lote terreno y vivienda signada con el número **17** de la manzana **DOS**, ubicada en el Plan Habitacional **SI MI CASA**, Primera Etapa, situada sobre el margen sur de la Vía Circunvalación, Tramo 2, acceso a la Lotización Los Senderos, en la parroquia Tarqui, del cantón Manta, Provincia de Manabí, dentro de los linderos y más especificaciones determinadas en las cláusulas precedentes. La transferencia se la efectúa sin limitaciones de ninguna clase, con todas sus entradas uso, goce,

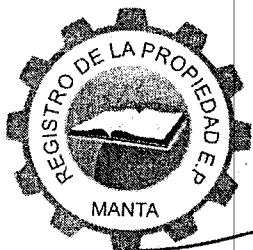


ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

K4

servidumbres y más derechos que le son anexos, sin reserva e ninguna naturaleza, libre de todo gravamen como se desprende del certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad, que se adjunta como documento habilitante. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble descrito e individualizado en esta misma cláusula, además de las construcciones e instalaciones que existieren actualmente en dicho predio, así como todo lo que por ley se reputa inmueble. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el mismo certificado de gravamen conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, que se anexa como documento habilitante. **SEXTA.- ACEPTACION.-** El Comprador acepta la transferencia que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir así a sus intereses. Así mismo, declara que conoce y acepta las Normas y Regulaciones de Construcción y Convivencia del Plan Habitacional "SI MI CASA", cuyo contenido se adjunta como documento habilitante. **SEPTIMA.- SANEAMIENTO.-** La Vendedora declara que el bien inmueble objeto de este contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA.- GASTOS.-** Todos los gastos que se generen en la celebración de este Contrato de Compraventa, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás serán por cuenta de El Comprador. Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de esta Escritura. (firmado) Abogada Clemencia Bravo D., Matrícula número mil sesenta del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la ratifican la misma que junto a sus

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38878-EP

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 28 de enero de 2013*

Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 3273917000

#### LINDEROS REGISTRALES:

Formando parte del plan Habitacional SI MI CASA se encuentra el lote 17 de la manzana 2 con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 7,00m - area Verde POSTERIOR: 7,00m- lote 79 LATERAL DERECHO: 13,00M LOTE 16 LATERAL IZQUIERDO: 13,00m area verde. AREA TOTAL: 91,00m2 SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA  
L I B R E D E G R A V A M E N

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro        | Acto                     | Número y fecha de inscripción |            | Folio Inicial |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|------------|---------------|
| Compra Venta | Transferencia de Dominio | 1.221                         | 10/05/2012 | 23.216        |
| Planos       | Planos                   | 22                            | 24/05/2012 | 377           |
| Planos       | Aprobación               | 27                            | 08/06/2012 | 443           |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

#### REGISTRO DE COMPRA VENTA

##### Transferencia de Dominio

Inscrito el: *jueves, 10 de mayo de 2012*

Tomo: 1 Folio Inicial: 23.216 - Folio Final: 23.246

Número de Inscripción: 1.221 Número de Repertorio: 2.618

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

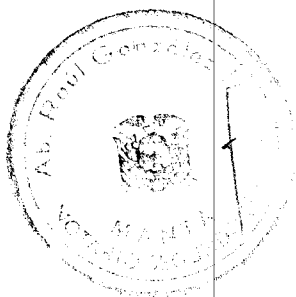
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *viernes, 04 de mayo de 2012*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

##### a.- Observaciones:

Transferencia de Dominio. El Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta dando cumplimiento a la resolucion de fecha 20 de Mayo del 2.012 procede a transferir a la Empresa Municipal de Vivienda y desarrollo Urbano SI VIVIENDA -EP, los siguientes lotes que son parte del area expropiada de 1.747.610.71m2 ubicados en las Inmediaciones de la Urbanizacion Los Senderos de la parroquia Eloy Alfaro del canton Manta. LOTE N. 1.- con una superficie de 182.559,86m2 LOTE N. 2.- con un area de 176,609,99m2 LOTE N.- 3 con un area de 81.567,63m2 LOTE N.- 4 con un area de 1,177.302,82m2



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 38878

Página: 1 de 3

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                    | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000060249 | Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo |              | Manta     |
| Vendedor  | 80-0000000050594 | Gobierno Autonomo Descentralizado Municipi |              | Manta     |

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

| Libro:       | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 2972            | 21-oct-2011       | 51539          | 51589        |

2 / 2 Planos

Inscrito el : jueves, 24 de mayo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 377 - Folio Final: 394  
Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 2.942  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL PLAN HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                    | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000057698 | Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo |              | Manta     |

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

| Libro:       | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1221            | 10-may-2012       | 23216          | 23246        |

3 / 2 Aprobación

Inscrito el : viernes, 08 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 443 - Folio Final: 518  
Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 3.275  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

ADENDUN DEL PROYECTO HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA con una area de 268.513,73m2 desglosado del lote 1 de la escritura inscrita el 10 de Mayo del 2.012 en una area de 182.559,86m2 y de acuerdo al proceso de expropiacion declarado de utilidad publica por el consejo en pleno el 20 de Mayo del 2.010 mas el area

d e 8 5 9 3 5 , 8 7 m 2

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                    | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000060249 | Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo |              | Manta     |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Planos | 22              | 24-may-2012       | 377            | 394          |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro        | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos       | 2                       |       |                         |
| Compra Venta | 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 a las: 11:07:36 del lunes, 06 de mayo de 2013

A petición de: *Xiomara Quispe*

Elaborado por : Mayra Dolores Salto Mendoza  
131013711-0



Validez del Certificado 30 días, Excepto  
que se diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen.



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 102802

No. Certificación: 102802

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 8 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12593

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

El Predio de la Clave: 3-27-39-17-000

Ubicado en: PROGAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ 2 LOTE 17

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 91,00 M2

Perteneciente a:

| Documento Identidad | Propietario                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                     | EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "S. VIVIENDA EP" |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |          |
|---------------|----------|
| TERRENO:      | 2288,88  |
| CONSTRUCCIÓN: | 10701,12 |
|               | 12990,00 |

Son: DOCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueto actual de avalúo a ser aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

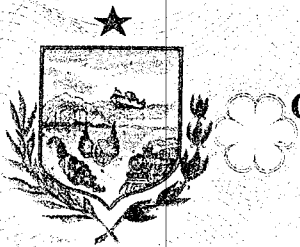
Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 08/05/2013 9:17:26

IMP1681.mq



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 57517

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRCCION.  
perteneciente a EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO  
ubicada URBANO "SI VIVIENDA EP".  
cuyo PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ. 2 LOTE 17.  
de AVALUÓ COMERCIAL PTE. asciende a la cantidad  
\$12990.00 DOCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA 00/100 CENTAVOS  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRVANETA. NO CAUSA  
IMPUESTO A LAS ALCABALAS SEGÚN COOTAD ART. 534. Literal b.

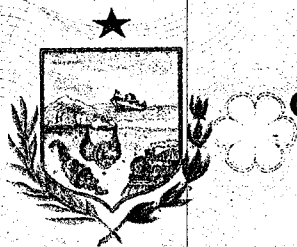
JMOREIRA

Manta, de 09 MAYO de 2013



Director Financiero Municipal





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 82887

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA EP"  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 09 de mayo de 2013

**VALIDA PARA LA CLAVE  
3273917000 PROGAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ 2 LOTE 17  
Manta, nueve de mayo del dos mil trece**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Matias Garcia  
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 39819

**CERTIFICACIÓN**

No. 469-1059

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la **EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"** DEL PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA, con clave Catastral N°3273917000, ubicado en la manzana 2 lote 17 de la Urbanización Si Vivienda, parroquia Tarqui cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno, tiene las siguientes medidas y linderos.

Frente: 7m. Área Verde

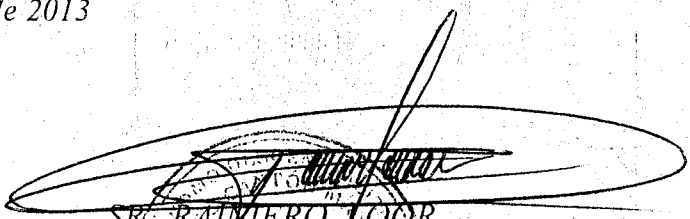
Atrás: 7m. Lote 79

Costado derecho: 13m Lote 16

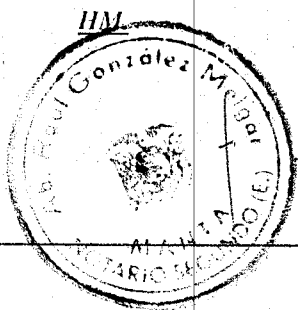
Costado izquierdo: 13m. Área Verde

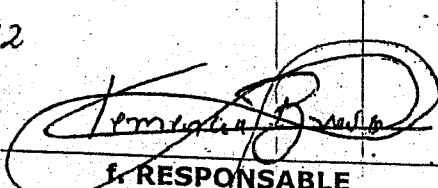
Área: 91m<sup>2</sup>

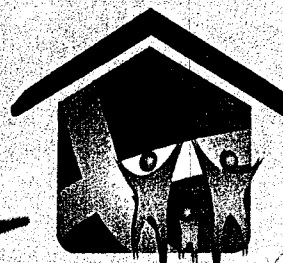
Manta, 02 de mayo de 2013

  
SR. RAIMUNDO LOOR  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.  
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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.



|                                                                                                                                                                                         |                  |                                                 |                            |                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--|
|                                                                                                        |                  | <b>ACCIÓN DE PERSONAL</b>                       |                            | N°. Fecha: 10-07-2012 |  |
| Decreto <input type="checkbox"/> Acuerdo <input type="checkbox"/> Resolución <input checked="" type="checkbox"/>                                                                        |                  | N°. Fecha: 10-07-2012                           |                            |                       |  |
| VERDESOTO MOREIRA                                                                                                                                                                       |                  | GABRIELA MARILYN                                |                            | 130937768-5           |  |
| <b>APELLIDOS</b>                                                                                                                                                                        |                  | <b>NOMBRES</b>                                  |                            | <b>N° DE CÉDULA</b>   |  |
| <b>EXPLICACIÓN:</b><br>EL DIRECTORIO DE "SI VIVIENDA-EP" EN SESIÓN DEL 9 DE JULIO DEL 2012, NOMBRÓ A USTED SUBGERENTE DE LA EMPRESA. SU NOMBRAMIENTO RIGE A PARTIR DE JULIO 2 DEL 2012. |                  |                                                 |                            |                       |  |
| Ingreso <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                             |                  | Remoción <input type="checkbox"/>               |                            |                       |  |
| Ascenso <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                        |                  | Subrogación <input type="checkbox"/>            |                            |                       |  |
| Traslado <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                       |                  | Renuncia <input type="checkbox"/>               |                            |                       |  |
| Vacaciones <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |                  | Destitución <input type="checkbox"/>            |                            |                       |  |
| Sanción Disciplinaria <input type="checkbox"/>                                                                                                                                          |                  | Encargo Administrativo <input type="checkbox"/> |                            |                       |  |
| Comisión de Servicio <input type="checkbox"/>                                                                                                                                           |                  | Otros <input type="checkbox"/>                  |                            |                       |  |
| <b>SITUACIÓN ACTUAL</b>                                                                                                                                                                 |                  |                                                 | <b>SITUACIÓN PROPUESTA</b> |                       |  |
| Dependencia                                                                                                                                                                             | SI VIVIENDA-EP   |                                                 | Dependencia                |                       |  |
| Dirección                                                                                                                                                                               |                  |                                                 | Dirección                  |                       |  |
| Departamento                                                                                                                                                                            |                  |                                                 | Departamento               |                       |  |
| Puesto                                                                                                                                                                                  | SUBGERENTE       |                                                 | Puesto                     |                       |  |
| Lugar de Trabajo                                                                                                                                                                        | MANTA            |                                                 | Lugar de Trabajo           |                       |  |
| Sueldo Unificado                                                                                                                                                                        | US.\$ 2.800,00   |                                                 | Sueldo Unificado           |                       |  |
| Partida Presupuestaria                                                                                                                                                                  | 110-51-01.05.001 |                                                 | Partida Presupuestaria     |                       |  |
|                                                                                                     |                  |                                                 |                            |                       |  |
| <b>UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE TALENTO HUMANO</b>                                                                                                                                       |                  |                                                 |                            |                       |  |
| N° de Registro: _____                                                                                                                                                                   |                  |                                                 |                            |                       |  |
| Fecha: Septiembre 10, 2012                                                                                                                                                              |                  |                                                 |                            |                       |  |
|                                                                                                     |                  |                                                 |                            |                       |  |
| <b>R. RESPONSABLE</b>                                                                                                                                                                   |                  |                                                 |                            |                       |  |



Ochay

### COPIA CERTIFICADA

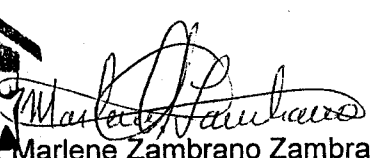
La suscrita **ARQ. MARLENE ZAMBRANO ZAMBRANO**, en calidad de Secretaria Ad-Hoc del Directorio de la Empresa "**SI VIVIENDA-EP**", tiene a bien **CERTIFICAR**, que el Directorio de dicho Organismo, en Sesión Ordinaria efectuada el 13 de Septiembre del 2012 adoptó la siguiente Resolución:

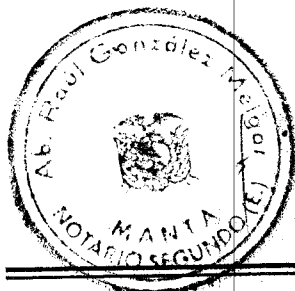
#### **PARTE PERTINENTE.- "CUARTO PUNTO: CONOCIMIENTO Y RESOLUCION SOBRE LA RENUNCIA DEL ARQ. JOSE SUSA, COMO GERENTE GENERAL.-**

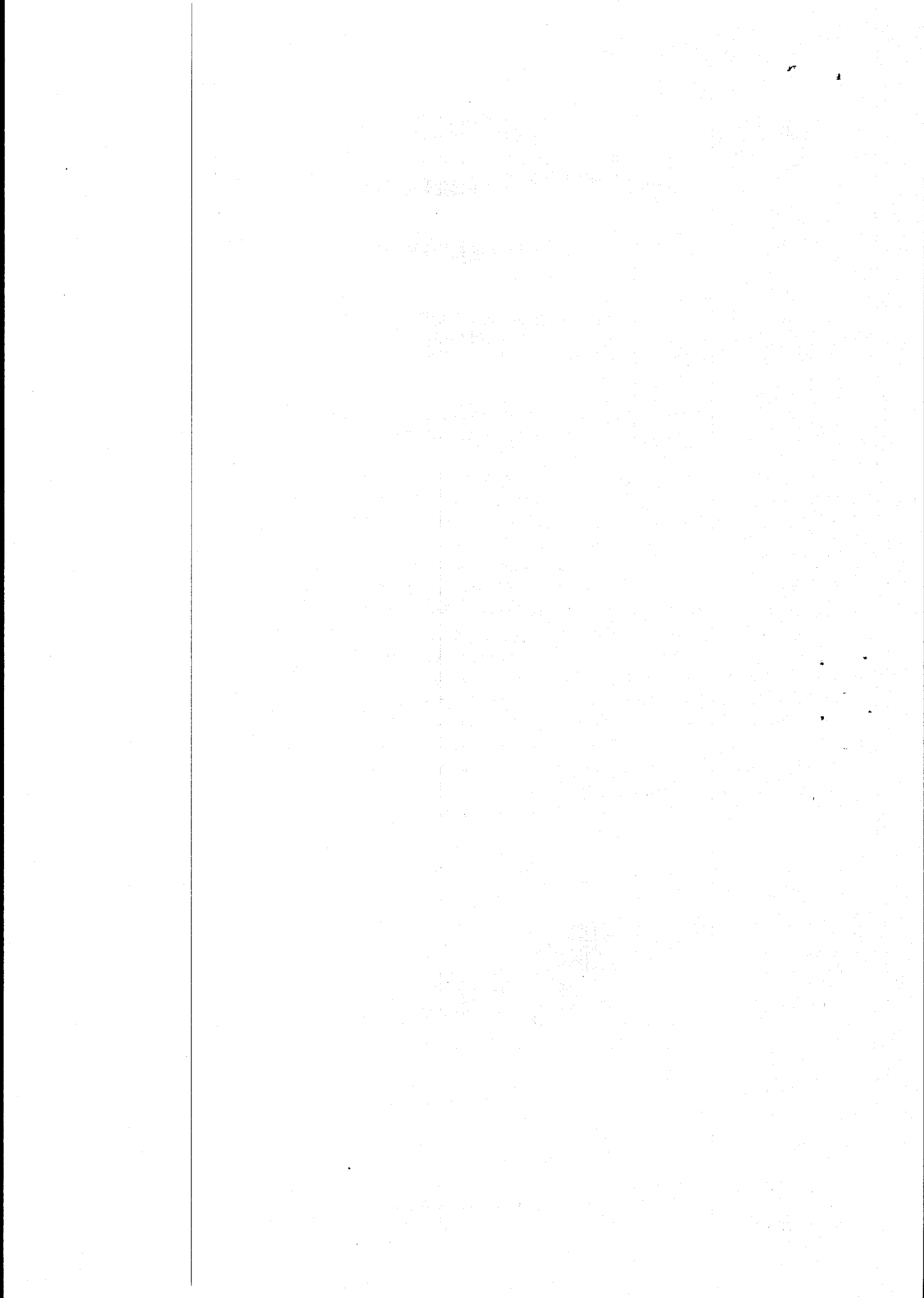
El Directorio de la Empresa, luego de conocer que por motivos estrictamente personales, el Arq. José Susá Talenti, ha presentado su renuncia voluntaria al cargo de Gerente General, que lo venía desempeñando desde el 25 de Agosto del 2010, resolvió aceptar dicha renuncia, así como dejar asentado en acta del importante aporte, y de su excelente trabajo técnico que ha permitido contar con estudios, diseños y los diferentes tipos de viviendas que actualmente **SI VIVIENDA-EP**, está comercializando, lo que ha conllevado al reconocimiento del Programa Habitacional **SI MI CASA**, por parte de la Presidencia de la República, y del MIDUVI, como un proyecto modelo, y todo esto gracias a la encomiable e importante labor desarrollada por el Arq. José Susá; particulares que le deberán ser oficializados mediante comunicación suscrita por el Presidente de este Organismo.- De igual manera, se resolvió hasta que se nombre al titular, encargar la Gerencia General, a la Ing. Gabriela Verdesoto Moreira, Subgerente de la Empresa, quien ejercerá la representación legal con todas los deberes y atribuciones determinadas en el Art. 9º de la Ordenanza de Creación de "**SI VIVIENDA-EP**", en la que está incluida la comercialización de las viviendas del Plan Habitacional **SI MI CASA**, que actualmente está desarrollando la Empresa y a suscribir las respectivas Escrituras de Compraventa con los beneficiarios de las mismas."

Es todo cuanto puedo certificar y en caso de ser necesario me remito al acta correspondiente.

Manta, Septiembre 14 del 2012

  
**Arq. Marlene Zambrano Zambrano,**  
**SECRETARIA AD-HOC**  
Empresa Municipal de Vivienda - Manta





**SESION ORDINARIA DEL DIRECTORIO EMPRESA MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP",  
CELEBRADA EL DIA MIERCOLES 25 DE AGOSTO DE 2010**

En el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veinticinco días del mes de agosto del año dos mil diez, siendo las 10h00, previa convocatoria, se instala en Sesión Ordinaria el Directorio de la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP", presidida por el señor Alcalde de Manta, Ing. Jaime Estrada Bonilla, con la asistencia de los siguientes señores Directores: Prof. Nelson Joselito Zambrano Coello, Concejal-Presidente de la Comisión Permanente Municipal de Planeamiento Urbano; Ing. Pedro Moisés Loaiza Fortty, Concejal-Presidente de la Comisión Permanente Municipal de Obras Públicas; Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planeamiento Urbano Enc., e Ing. Freddy Machuca Quiroz, Decano de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí. En la secretaría actúo la Prosecretaria Municipal en su calidad de Secretaria Municipal encargada, S.E. Patricia González de Parra, quien Certifica. Una vez verificado el quórum reglamentario, de conformidad a lo estipulado en la Ordenanza de Creación de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "Sí Vivienda -EP", y de la respectiva constatación de la acreditación que para el efecto depositaron en la Secretaría Municipal los señores Directores que les da la facultad para intervenir y actuar en la presente sesión, el señor Presidente declara instalada la misma y somete a consideración el orden del día, el mismo que es aprobado por unanimidad, iniciando su tratamiento:

**ORDEN DEL DIA:**

- 1.- ACTO DE POSESION DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"
- 2.- ELECCION DEL GERENTE GENERAL, DE CONFORMIDAD AL ART. 7 NUMERAL 14 DE LA ORDENANZA DE CREACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA.
- 3.- INFORME DE LAS GESTIONES EFECTUADAS POR LA PRESIDENCIA DE LA EMPRESA "SI VIVIENDA-EP" PARA LA PUESTA EN MARCHA DE LOS OBJETIVOS DE LA EMPRESA.



Sesión Directorio "SI VIVIENDA-EP" 25 Agosto 2010

Página 1

## DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Toma la palabra el señor Alcalde-Presidente del Directorio y expresa: En consideración a los temas establecidos para la presente sesión los cuales son de vital importancia para la ciudad, la Administración Municipal con toda la responsabilidad ha creado la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP", siendo un reto y una tarea adicional que se ha impuesto por la necesidad social que tiene Manta, correspondiéndole al Directorio de la Empresa dar el funcionamiento y vida a las ideas que el I. Concejo Cantonal de Manta, mediante ordenanza creó la Empresa Municipal de Vivienda, existiendo una responsabilidad muy grande y expectativa en la ciudadanía. Existe la decisión adoptada por el Concejo de Manta, de expropiación de terreno que indiscutiblemente trae polémicas, pero son necesarias para llevar adelante el desarrollo que se aspira para la ciudad. Culminada la intervención del señor Presidente del Directorio se dispone la lectura del primer punto del orden del día:

### **1. ACTO DE POSESION DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP".**

Se procede a la toma del juramento de rigor a los señores Concejales Prof. Nelson Zambrano Coello, Ing. Pedro Loaiza Fortty, delegados del I. Concejo Cantonal de Manta en sus calidades de Presidentes de las Comisiones Permanentes Municipales de Planeamiento Urbano y Obras Públicas, respectivamente; Ing. Freddy Machuca en representación de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, en su calidad de Decano de la Facultad de Ingeniería; Arq. Daniel Ferrín, Director de Planeamiento Urbano Enc., Para lo cual el señor Presidente del Directorio, manifiesta: señores Directores, juran ustedes cumplir con la Constitución de la República, la Ordenanza que crea la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "Sí Vivienda-EP", la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y las leyes de nuestro país, en cumplir las funciones de Directores para los cuales han sido designados por los respectivos organismos que los han nombrado. Responden los señores Directores: Sí juramos. Continúa el señor Presidente del Directorio: Si así lo hacéis que esta Ciudad y la Patria os premien, caso contrario os demanden, quedan ustedes legalmente posesionados como Directores de la Empresa de Vivienda.

### **2.- ELECCION DEL GERENTE GENERAL, DE CONFORMIDAD AL ART. 7 NUMERAL 14 DE LA ORDENANZA DE CREACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SI VIVIENDA.**

Por secretaria se da lectura a la terna que se enmarca en los requisitos establecidos en la Ordenanza que crea la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo "SI Vivienda-EP" para la designación del señor Gerente General:

- 1.- Arq. José Manuel Susá Talenti
- 2.- Arq. Jaime Benito Meza Vera
- 3.- Arq. Javier Alfonso Rivas Franco

Toma la palabra el señor Presidente del Directorio y expresa: Es necesario la nominación del señor Gerente que permita dar toda la personería jurídica correspondiente, el nombramiento del Gerente va a dar paso a la apertura de una cuenta corriente, tramitar el R.U.C., es decir todos los instrumentos legales que necesita esta naciente empresa municipal de vivienda; por tanto, de acuerdo a la Ordenanza se ha presentado una terna integrada por el Arq. José Susá Talenti, Arq. Jaime Benito Meza Vera y Arq. Javier Rivas Franco, son personas que por sus títulos académicos ameritan que puedan estar dirigiendo la empresa. El primer nombre del Arquitecto José Susá, es una persona como ustedes observan en su currículum con una trayectoria muy amplia, ha ocupado varios cargos a nivel nacional y también a nivel local donde ha estado relacionado los últimos años en una empresa constructora, la visión que tenemos de la empresa que lógicamente puede ir variando, de acuerdo a las circunstancias, pero en este momento inicial cuando tenemos la posibilidad de utilizar los terrenos que expropió el municipio ya que las demandas han sido calificadas y por lo tanto ya existe esa posibilidad y queremos básicamente empezar a desarrollar los proyectos que van a permitir a esta Empresa a acceder a los préstamos vía Seguro Social, vía Banco de la Vivienda o cualquier otro Organismo que pueda financiar en base a un patrimonio con el cual va a nacer esta empresa que justamente son los terrenos y los proyectos que hay que estructurar, esa es la principal responsabilidad que va a tener la administración de la empresa; entonces señores Directores queda en consideración de ustedes la terna propuesta.

Interviene el señor Director Ing. Freddy Machuca Quiroz, expresando: He tenido la oportunidad de analizar los currículum de los tres profesionales que me fue enviado en la convocatoria y considero que dentro del análisis realizado, el primer candidato Arq. José Manuel Susá reúne el mejor perfil profesional, por lo que para mi criterio debería ocupar el cargo de Gerente General, salvo el criterio de los demás miembros del Directorio, lo elevo a moción. La presente moción recibe el apoyo de los Directores Prof. Nelson Zambrano, Ing. Pedro Loaiza y Arq. Daniel Ferrín Sornoza.

Acto seguido se proceda a tomar la votación respectiva, obteniéndose el siguiente resultado:



- Prof. Nelson Zambrano Coello, a favor;
- Ing. Pedro Loaiza Fortty, razona su voto e indica: Señor Presidente, compañeros Directores, de acuerdo con las expresiones del Ing. Machuca, en el sentido de que el señor José Manuel Susá Talenti, cuenta con un amplio currículum de trayectoria en lo referente al área en que estamos en proceso, es la conformación de la Empresa de Vivienda Municipal, y creo que por la vasta experiencia que tiene el arquitecto Susá será la mejor alternativa para ocupar el cargo de la Gerencia de la Empresa Sí Vivienda-EP; por lo tanto mi voto a favor.
- Ing. Freddy Machuca Quiroz: Proponente de la moción, a favor.
- Arq. Daniel Ferrín Sornoza: A favor.

**Resultado:** 4 votos a favor, designándose al Arq. José Manuel Susá Talento, Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "Sí Vivienda-EP".

Interviene el señor Presidente del Directorio y manifiesta: Habiéndose designado al señor Gerente General de la Empresa, Arq. José Manuel Susá Talenti, que por Secretaría se notifique para que proceda de manera inmediata asumir este cargo, tercer punto.

### **3.- INFORME DE LAS GESTIONES EFECTUADAS POR LA PRESIDENCIA DE LA EMPRESA "SI VIVIENDA-EP" PARA LA PUESTA EN MARCHA DE LOS OBJETIVOS DE LA EMPRESA.**

Hace su intervención el señor Presidente del Directorio y expone: Le había pedido la presencia del Procurador Síndico Municipal, pero tenía que atender otra delegación está el doctor Arturo Acuña para que nos explique el tema más importante que se ha llevado adelante por parte de la administración municipal para que ahora lo tome la empresa es justamente la declaratoria de utilidad pública de los terrenos, ver en qué estado se encuentra esto, importante señores Directores que ustedes conozcan, el Arq. Daniel Ferrín que ha estado muy de cerca por sus funciones como Director de Avalúos y Catastros en este momento encargado de la Dirección de Planeamiento Urbano, para que puedan exponer y se conozca a nivel de este Directorio el avance que tenemos con relación al patrimonio que tendrá la empresa como son los terrenos a través de la expropiación que se efectuó.

#### **Informe en el aspecto legal de los terrenos expropiados:**

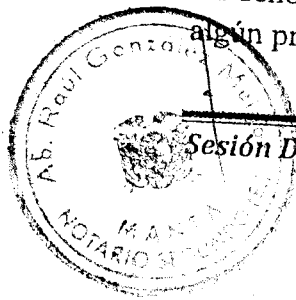
Realiza su intervención el Dr. Arturo Acuña, en representación del señor Procurador Síndico Municipal: Primeramente quería decirles que el I. Concejo Cantonal, en sesión ordinaria del 20 de mayo de 2010, resolvió la declaratoria de

utilidad pública y ocupación inmediata con fines de expropiación e interés social, el área de una superficie de 357,17ha., esta resolución de Concejo el 3 de junio de 2010 fue ratificada por el Concejo en pleno, luego del cual se procedió a la presentación de las demandas ante los jueces respectivos acompañando las demandas los documentos de la fase administrativa, los informes técnicos y el justo precio que en su momento determina la Dirección de Avalúos y Catastros, presentada la demanda como conocemos en la ciudad de Manta existen diferentes Juzgados Civiles, 4 Juzgados y por sorteo le ha tocado conocer a cada uno de los jueces las mismas, estamos en la parte de presentación de las demandas, el juez ha calificado y aceptado el trámite una vez que nosotros hemos cumplido con todos los requisitos, hemos procedido a inscribir las demandas porque así lo ha ordenado el juez en el Registro de la Propiedad, estamos en el proceso de citar a los señores propietarios con la demanda de expropiación como corresponde, se ha presentado alrededor de diez demandas que corresponden a las áreas mas importantes y las que tienen mayor extensión, posterior a eso una vez que se cite, el señor perito de acuerdo a la Ley presentará su informe donde indicará las medidas, ubicación y el avalúo que se tiene que determinar y el juez mediante sentencia establecerá el justo precio a pagar que es lo que a nosotros nos corresponde. Como Municipio hemos estado cumpliendo lo que la ley establece en estos casos y lo que el Concejo Cantonal de Manta resolvió, pienso que se ha encaminado de la mejor manera este tipo de proceso aunque hubo un inconveniente en su momento, impugnaciones de los señores afectados, pero el Concejo al inicio ratifico la resolución, también quiero indicar señor Alcalde que como el Concejo declaró de ocupación inmediata el señor Juez en cada una de las providencias iniciales nos ha proveído la ocupación inmediata por parte del municipio; entonces podemos efectuar la ocupación de las áreas, se consignaron en los juzgados los valores respectivos por esto el señor Juez ha aceptado el trámite de cada uno de ellos, disponiendo que se cumplan las diligencias como deben ser, no hemos tenido ningún tipo de inconvenientes con las demandas.

El señor Director Ing. Freddy Machuca toma la palabra y dice: Entiendo que los precios de los avalúos lo hacia la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros ¿ha cambiado al respecto la normativa?

Contesta el Doctor Arturo Acuña, delegado del señor Procurador Síndico Municipal: Nosotros al mantener una Dirección de Avalúos y Catastros estamos facultados para emitir el avalúo y con eso nos hemos manejado el tema de la expropiación.

Interviene del señor Director Prof. Nelson Zambrano y consulta: Al margen que los señores que se sienten perjudicados sigan exigiendo nosotros no tendríamos algún problema posterior?



Absuelve la consulta el Dr. Arturo Acuña: No porque ahora se está ventilando la parte judicial que es la que va a determinar el justo precio de acuerdo a la ley, en este tipo de juicio lo único que se discute es el precio, el municipio ya en este momento puede hacer uso de esos terrenos y estos juicios son rápido que una vez que se cite, el perito presenta su informe y con ese informe después el Juez resuelve.

Sobre este tema el señor Alcalde acota: Es importante que quede claro cuando se hizo la declaratoria de utilidad pública las 357 ha., habían cerca de 90 afectados, pero ya cuando se empezó a detallar, a individualizar realmente se quedó con 10 que es lo que se ha avanzado porque los 80 eran la gran mayoría los que tenían 200mts., 300mts. 400mts., cada uno es un proceso y ese proceso se lo hizo aquí interno, pero de ahí llevarlo allá a los juzgados y todo el trámite que hay que hacer no tenía sentido, además hay una comunicación que pasarán a los archivos de la empresa, donde muchos de ellos firman para que sus terrenos se los considere como parte del proyecto de vivienda porque hay gente que ha comprado 200mts., 400mts., 500mts, para hacer sus casas, ellos no lo han comprado para otros fines sino para habitar; entonces más bien están apoyando la iniciativa municipal, es importante se conozca que esta gente muy humilde se sentían afectados pensando que el municipio les iba a quitar las tierras y vieron que realmente esa no es la intención y más bien se están sumando a esta iniciativa.

Toma la palabra el señor Director Ing. Pedro Loaiza Fortty y expresa: Sobre las personas que no poseían documentación habilitante como poseionarios de esas tierras tiene que haber algunos, ¿qué pasará con ellos?

El señor Alcalde referente al tema, contesta: Hay algunos que han estado pagando sus tierras y como son tierras que están en conflictos lo que les vendía no les podía dar escrituras, le hemos pedido a la Arq. Marlene Zambrano quien ha estado un poco receptando las solicitudes para que tengan los nombres de las personas para que tampoco salgan afectados, aunque realmente ya le va a corresponder a la empresa de vivienda en su momento dar escritura y llegar a un acuerdo módico por el precio de las tierras, pero definitivamente si estamos tomando en cuenta a todas las personas y para que tengan una idea me decía Marlene, no en este caso puntual de las expropiaciones sino de la gente que se ha acercado estos últimos meses a preguntar del Plan de Vivienda, hay cerca de 2.500 solicitudes sin que el Municipio haya iniciado una promoción, ni haya anunciado absolutamente nada; entonces es un tema que hay que manejarlo con pinza porque al momento que anunciemos los terrenos vamos a tener una avalancha aquí de personas que tampoco vamos a poder satisfacer toda la demanda, entonces creo que en su momento hay que manejarlo con toda la prudencia del caso.

Interviene el señor Director Ing. Pedro Loaiza y manifiesta: ¿Cuáles son las proyecciones de la Empresa?, ¿cuántas viviendas? ¿en cuántos años se piensa construirse?

El señor Presidente del Directorio expone: Lo hemos dicho, poder gestionar 10.000 soluciones habitacionales para los próximos cuatro años, hablamos de un promedio de 2500 habitaciones por año, un poco esto habría que afinarlo con el señor Gerente, analizar la consecución de este proyecto, creo que lo lógico sería hacer el proyecto y hacer nexo con el sector privado porque nosotros como Empresa Municipal nos ponemos a construir realmente no vamos a salir con ese número de viviendas, es preferible tener nexo con el sector privado, nosotros garantizamos una tierra ya urbanizada y lógicamente con un precio accesible a las personas con servicios básicos hasta ahí deberíamos llegar y hacer un seguimiento de que después de esto le sirva para las personas de escasos recursos, con una reglamentación, certificado del registrador de la propiedad que no tenga casas, dándoles prioridad a las personas que no tienen viviendas. El patrimonio de la empresa en estos momentos son los terrenos con eso se está aportando tenemos que ver la figura seguramente será con fideicomiso, también han existido algunas propuestas de personas que tienen terrenos y dicen yo quiero ir con el Municipio con la Empresa de Vivienda para construir, fuera de las 357ha., el tema de los Parduchi, ellos han enviado a un delegado para conversar sobre esta posibilidad, eso hay que manejarlo un poquito con pinza porque son terrenos que están en conflictos a pesar de que aquí el Municipio está claro, lo que ellos tienen catastrados, pero eso puede ser una buena iniciativa; además si esos terrenos lo usamos para vivienda sean de Rivadeneira aunque dice Parduchi, pero es de la familia Rivadeneira o sean de algún comunero que tenga cuatrocientas o quinientas hectáreas en una zona que no sea agrícola y es una zona de expansión que tiene Manta, creo nos va a servir para viviendas; en todo caso eso tenemos que irlo viendo con la dinámica que crece la Ciudad.

**Informe Técnico sobre los terrenos que incluye el Programa Habitacional:**

Toma la palabra el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, Director de Planeamiento Urbano Enc., y expone: Primero en el registro oficial ya se encuentra publicado con fecha 5 de abril del 2010 el límite urbano de la ciudad de Manta, como apreciamos en la grafica y lo notamos marcado con color rojo; en la parte sureste de los límites urbanos de Manta podemos ver en color verde el área que ha sido destinada como zona de expansión urbana. Inmerso en esta zona notamos un área delimitada de 357.16 Ha destinadas al plan habitacional; como lo decía el señor Alcalde, la demanda que existe actualmente en nuestro cantón son alrededor de 30.000 viviendas, pero el objetivo a cumplir durante estos 4 años son aproximadamente 10.000 viviendas; una vez establecida la ordenanza de creación de la empresa de vivienda, se procedió con fecha 20 de mayo del 2010



a expropiar áreas destinadas para este plan habitacional, como notamos en la grafica esta área a expropiarse se ubica estratégicamente en el límite cantonal con Montecristi, con el fin de consolidar esta zona, siempre y cuando no dejando atrás el estudio de desarrollo de mallas urbanas para que haya la conectividad con este cantón vecino. Lo que nosotros notamos aquí en la siguiente lámina es el área que se destinó a expropiarse; vemos que incluido en esta zona está Urbirrios II. En Urbirrios II existe un conflicto o problema; en la cual estas personas que ya habitan aquí no pueden obtener sus escrituras por que es una urbanización que nunca fue aprobada; entonces dentro de este plan lo que se quiere generar es la restructuración de Urbirrios II , para que nosotros como municipalidad poder dotar de escrituras a estas personas, ya que la planificación urbanística en esta área fue anti técnica, debido a que hay viviendas ubicadas dentro de quebradas y accidentes geográficos, lo que ha ocasionado muchos problemas e inconvenientes; por eso la opción de poder actuar dentro de esta zona, y poder intervenir con una restructuración parcelaria. Tengo en mis manos como podrán notar una cartografía de este sector, vemos que a este territorio lo atraviesan quebradas y accidentes geográficos que son muy pronunciados. En base a la topografía existente del sector se van a realizar estudios para que estas sirvan de drenaje natural de aguas lluvias, donde se puedan incluir las áreas verdes y no tener inconvenientes a futuro, evitando el asentamiento de personas en zonas de riesgo; lo que queremos garantizar dentro de este territorio es la seguridad y el confort del ciudadano para que goce de una buena calidad de vida en cuanto al hábitat. En cuanto a la movilidad para poder llegar a este sector, la vía mas próxima es la de circunvalación; como proyectistas tenemos planificado llevar una vía que intercepte perpendicularmente con circunvalación para que nos conduzca a esta zona; esta vía colectora tiene que ser de primer orden, y planificada adaptándonos a la topografía del sitio, atravesando en su totalidad todo el predio hasta llegar al poliducto; de esta se van a desprender vías secundarias que van a formar macro lotes, que en lo posterior van a ser asignados a cada entidad promotora, sea pública o privada para desarrollar dichos planes habitacionales; pero esto ya tendría q manejarlo el gerente, dependiendo de la estrategia que utilice. Lo que en si estamos mostrando es el espacio físico o territorio donde se van a desarrollar estos proyectos; los hitos referenciales del territorio, es el límite cantonal con Montecristi y la línea de conducción del poliducto. Lo escuchaba al Dr. Acuña que nosotros como municipalidad ya podemos tener la ocupación inmediata de los terrenos y comenzar a realizar las planificaciones para en lo posterior realizar los trabajos en sitio, pero esto ya seria de parte de la gerencia que se encargaría de plasmar dichos proyectos.

Toma la palabra el señor Director Ing. Freddy Machuca Quiroz y manifiesta: Arquitecto usted habla ahí de quebrada en la zona que se tiene inicialmente proyectada, no se podría estudiar alguna solución para que eso se pueda utilizar a lo mejor se hace terraza, se hace una conducción de un canal abierto.

Acto seguido responde el Arq. Daniel Ferrín: Precisamente en eso estamos trabajando, por que lo que son las quebradas, tenemos que aprovecharlas para conducir todo lo concerniente al sistema Hidrosanitario; igual nosotros ya le hemos planteado esto a la EPAM para que en su debido tiempo se planteen estudios que den soluciones de salubridad para estos asentamientos humanos en el sector.

Retoma la palabra el Ing. Freddy Machuca y manifiesta: Generalmente ninguna topografía de ningún sitio de la tierra es exactamente plana hay que prepararla a las condiciones que se requieran para hacerla habitable.

Interviene el Arq. Daniel Ferrín y expresa: Le comentaba del problema que existe en Urbirrios II, si nos damos cuenta en este croquis de cartografía del sector, notamos que las quebradas atraviesan justamente los lotes claramente definidos en este croquis, esto ya esta consolidado con viviendas hechas con el bono Miduvi, pero pasa que en el fenómeno del niño estos cauces naturales de aguas lluvias ocasionaron problemas a estas casas y tuvieron que evacuar a zonas mas seguras; por eso es la intervención de nuestra parte dentro de esta zona, para no realizar un proyecto en la cual ya la experiencia que se ha visto dentro del sector lo vaya a perjudicar y tener después que reubicar a estas familias. Hay que darles otro tipo de conceptos a lo que son las quebradas con una utilización técnica sin necesidad de afectar a nadie.

Hace uso de la palabra el señor Director Ing. Pedro Loaiza y manifiesta: Señor Presidente, creo que una muestra de lo que se puede hacer con las quebradas la tenemos ya plasmada en lo que es la Urbanización Manta Beach son puras quebradas casi no hay partes rectas, y están bien utilizadas, la Universidad, Ciudad de Sol, en Manta es difícil encontrar zonas planas y lo que hay que hacer es la utilización correcta de las quebradas.

Interviene el señor Director de Planeamiento Urbano y expresa: Dentro del currículum del arquitecto que fue elegido como gerente, me creo que consta un post grado en instalaciones sanitarias y me imagino que a de tener conocimiento en cuanto a conceptos de soluciones hidrosanitarias; entonces son las cosas que hay que plantear y seria bueno que ya se vayan realizando los estudios necesarios; ahora que las viviendas multifamiliares y viviendas de interés social por lo general necesitan sacar la mayor productividad del terreno, mas que todo sacarle el mayor provecho a las zonas planas. Y aquí estamos para ir analizando estas cosas a medida que se vayan planificando los proyectos y buscarles solución, por que el objetivo de nosotros es dar una vivienda digna con el confort adecuado para las personas, y no ubicarlas en zonas que se puedan considerar de riesgo, lo que queremos es que estas personas tengan una buena calidad de vida.



Interviene el Ing. Pedro Loaiza y dice: Lo principal es que vamos a arrancar ya con la parte más difícil que era la legalización de esas tierras, ya legalizarlas con lo que es la empresa de vivienda y con el informe jurídico ya podemos utilizarlas. Se ha hecho alguna inspección física en el área.

Interviene el señor Director de Planeamiento Urbano encargado y menciona: He ido a recorrer esas tierras y no ha habido ningún pronunciamiento al respecto, cuando se han realizado las inspecciones; y para terminar resumiendo el informe técnico, se ha indicado la ubicación de el polígono georeferenciado que encierra el área física de terreno en donde se van a desarrollar los planes habitacionales de las 357.16 ha; las características geográficas del terreno; las accesibilidades al mismo, y la restructuración parcelaria que se piensa hacer en Urbiríos II, inmerso dentro de esta zona.

Toma la palabra el señor Presidente del Directorio y agrega: Se mandó a hacer los letreros en el momento que se hizo la expropiación, pero después quisimos no ponerlo porque era un poco como desacerbar el ánimo de la gente por cualquier cosa, pero ya en este momento podríamos poner los letreros.

Interviene el Abg. Edison Gracia e indica: Con la calificación del Juez que dispuso la ocupación inmediata y con la inscripción que se hizo en el Registro de la Propiedad se puede proceder a la ubicación de los letreros.

Hace uso de la palabra el señor Director Ing. Pedro Loaiza y manifiesta: Ese es el único patrimonio con que va a arrancar esta empresa.

Toma la palabra el señor Presidente del Directorio y expresa: En el presupuesto municipal estaba previsto un valor para transferir que permita adecuar una oficina en la Empresa de Agua, estaba en suspenso porque teníamos que nombrar al Gerente porque tiene que sacar el RUC, abrir una cuenta para transferir cien mil dólares y empieza ya a funcionar, tendrá un personal mínimo para las labores administrativa y lo importante la planificación, debe tener la empresa el proyecto, ahora si aparece algún inversionista y quiere trabajar y se encargue de los proyectos y la Empresa le da la tierra, mejor, pero si eso no ocurre hay que ir arrancando con los proyectos, porque también trescientas hectáreas es bastante terreno.

Hace uso de la palabra el Ing. Pedro Loaiza y manifiesta: Otro de los puntos que se va a sustentar esta empresa es lo referente al bono de la vivienda.

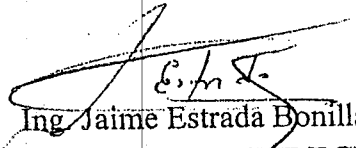
Retoma la palabra el señor Presidente del Directorio y acota: El hecho que sea una empresa de vivienda facilita la relación con el MIDUVI nos permite acceder a bonos y atender a la gente.

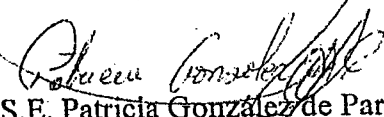
Toma la palabra el Ing. Freddy Machuca e indica: Las empresas que se dedican a Programas de Viviendas, incursionan a través del MIDUVI con viviendas medio hacia arriba, si consideramos el bono de la vivienda pensar en vivienda de tipo popular. *(cancelado)*

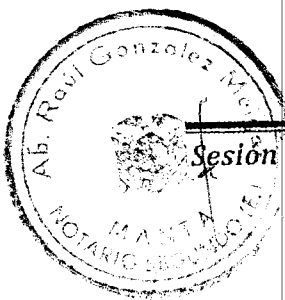
Interviene el Ing. Pedro Loaiza y manifiesta. Es que hacia allá apunta, es de un rango popular con el incentivo de la inversión privada que es la que precisamente le va a construir y a través del MIDUVI gestionar.

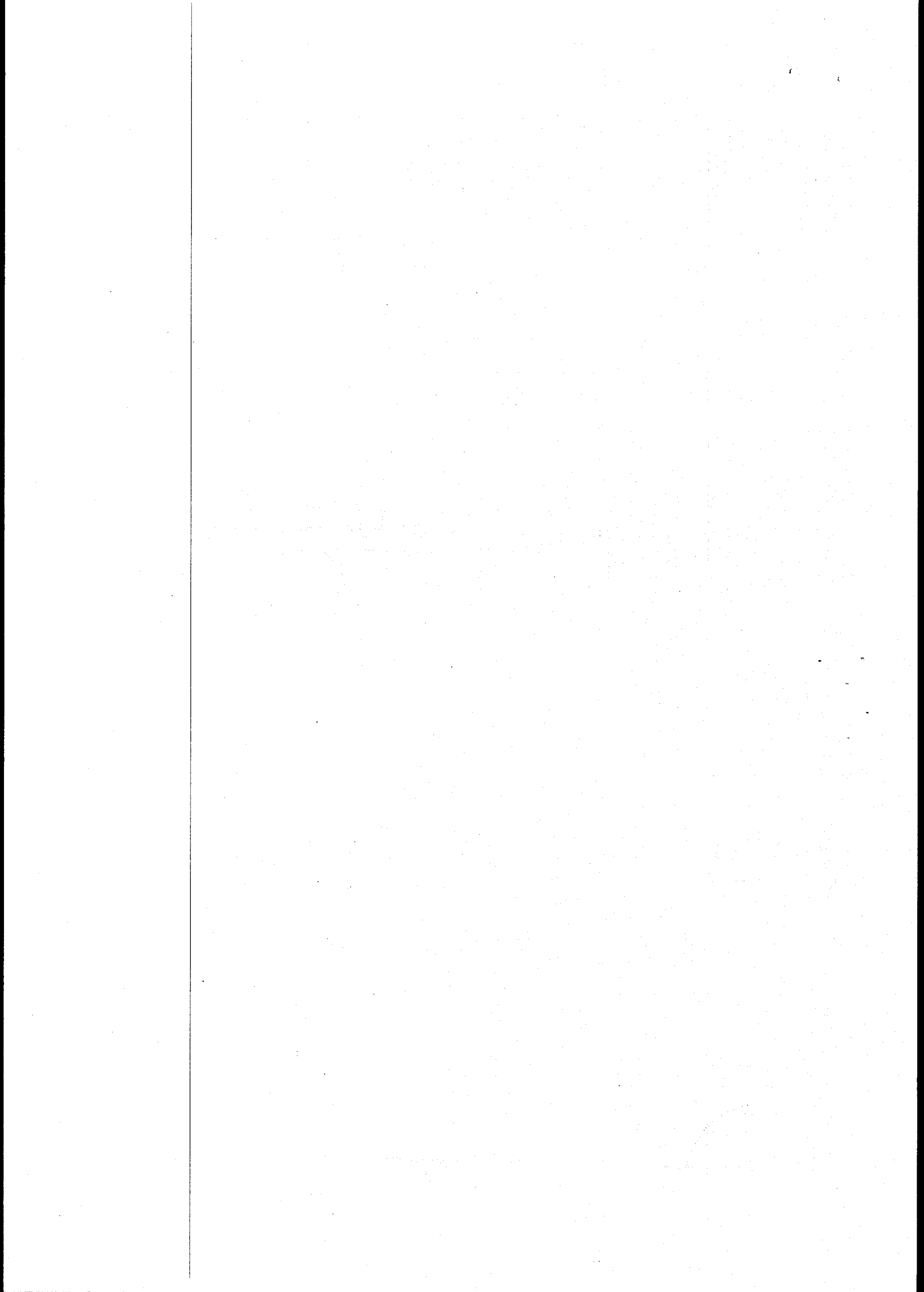
Interviene el señor Presidente y expresa: En 15 días para volvernos a reunir con la presencia del Gerente que nos tenga un esquema de las acciones que él va a tomar y que resuelva las directrices del Directorio.

Se levanta la reunión a las 11h04 del mismo día.

  
Ing. Jaime Estrada Bonilla  
**PRESIDENTE DIRECTORIO**  
**ALCALDE DE MANTA**

  
S.E. Patricia Gonzalez de Parra  
**PROSECRETARIA MUNICIPAL**  
**ENC. DE LA SECRETARIA MCPL.**







**NORMAS Y REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONVIVENCIA  
DEL PLAN HABITACIONAL "SI MI CASA"**

**ARTICULO 1 - DEFINICION, DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.-**

Las Normas de la Comunidad del PLAN HABITACIONAL "SI MI CASA" fueron elaboradas el día 1 de julio del 2012, y; de acuerdo con ellas, basándose en las Ordenanzas Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta y demás disposiciones concordantes y complementarias, se han emitido las siguientes normas y regularizaciones aplicables a la Comunidad.

El Plan Habitacional "SI MI CASA" está ubicado sobre el margen sur de la Vía Circunvalación Tramo 2, Acceso a la Lotización Senderos, a 1.200 metros de ésta, Parroquia Tarqui, Sector Urbirrios 2, en la Ciudad de Manta.

**ARTICULO 2 - APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y REGULACIONES.-**

Las presentes normas obligan a todos y cada uno de los Propietarios de viviendas, del Plan Habitacional "Si Mi Casa", a regular sus derechos y obligaciones recíprocas sin excepción; conteniendo además las normas de convivencia y conservación de bienes municipales del referido Plan Habitacional.

**ARTÍCULO 3.- SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.-**

En todo lo que no se hubiere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ordenanzas Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, y las disposiciones del Artículo 870 al 975 del Código Civil.

En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición, y/o una o varias constantes en este Reglamento, prevalecerán las del Código Civil, a efecto de lo cual, los propietarios del Plan Habitacional, declaran, al tomar conocimiento del mismo, que renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.

**ARTICULO 4 - ORGANISMO DE DIRECCIÓN.-**

Los Órganos de Dirección del Plan Habitacional "Si Mi Casa", son las Juntas, Asociaciones o Comités Barriales, que cada manzana tipo herradura o cul de sac constituya; siendo estas responsables por las áreas comunales, seguridad y funcionalidad que se encuentren dentro de su respectiva Manzana.





Constitución del Órgano de Dirección:

- a. Junta, Asociación o Comité Barrial de Propietarios
- b. Directiva: Presidente, Vicepresidente, Primer Vocal, Segundo Vocal, Tercer Vocal y Secretario Administrador.

Los miembros de La Junta Barrial o Asociación Barrial (Comité) tienen que ser elegidos anualmente en la Asamblea General de su barrio.

Esta Junta Directiva (Comité) estará conformada por el Presidente, un Vicepresidente y tres Vocales; los cuales deberán estar al día en el pago de cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias.

El Secretario-Administrador pertenecerá a la Junta Directiva (Comité) con voz pero sin voto.

Corresponde al Vicepresidente, sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios.

La Junta Directiva (Comité) se reunirá por requerimiento del presidente.

Todos los propietarios de viviendas, son los llamados a componer las Juntas mediante citación escrita.

Caso de no poder asistir podrán delegar su voto en cualquier persona de su confianza, bastando para acreditar a ésta, un escrito firmado por el propietario y podrá aceptar y obedecer cualquier decisión y acuerdo aprobado en Junta, Asociación o Comité Barrial de Propietarios, al igual que respetar y reglamentos de la Comunidad.

#### **ARTICULO 5 - REFORMA DE NORMAS Y REGULACIONES.-**

Cualquier norma escrita en este documento podrá ser cambiada, anulada o modificada, siendo necesario únicamente la mayoría en la Junta General de Propietarios, y sin contradecir los Estatutos de la Comunidad. y de las Ordenanzas del GAD Manta.

#### **ARTICULO 6 - PAGO DE CUOTAS A LA COMUNIDAD.-**

1. De acuerdo con el presupuesto anual de gastos previsibles que sea aprobado en la JUNTA GENERAL Ordinaria de Propietarios.
2. El Secretario - Administrador elaborará, según el coeficiente de participación de cada propiedad, la cuota ordinaria a pagar por cada propietario.
3. El pago de las cuotas será mensualmente y anticipado, dentro de los diez primeros días del correspondiente mes, considerándose a partir de ese día la cuota vencida, esté o no viviendo en el Plan Habitacional.



4. Es necesario e importante, que estos pagos sean abonados en las fechas indicadas para el adecuado sostenimiento de las áreas comunales más sus servicios, sus tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

**ARTICULO 7.- RECARGO A MOROSOS.-**

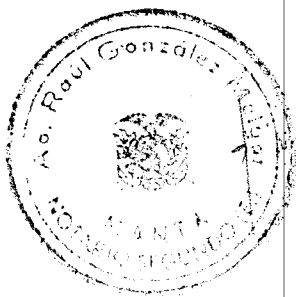
Si el pago de las cuotas no fuera realizado en el plazo indicado, se le aumentará un recargo del 12% anual, de interés por mora, de la cantidad adeudada.

**ARTICULO 8.- NORMAS PARA LA REMODELACIÓN DE VIVIENDAS.-**

1. Por tratarse "SI MICASA" de un Plan Habitacional Municipal en el que debe primar un ambiente de privacidad, tranquilidad y seguridad, se constituyen áreas comunales y municipales con limitaciones a favor de todos los propietarios.
2. Los solares del Plan Habitacional no podrán dividirse, ni realizar construcciones en áreas no especificadas, y se respetarán las siguientes especificaciones técnicas para cada vivienda de acuerdo con las normas siguientes:

**ARTÍCULO 8.1.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.-**

1. Toda remodelación que se quisiera efectuarse en el Plan Habitacional "Si Mi Casa" deberá tener la aprobación de la Junta Barrial, Asociación o Comité y del GAD del Cantón Manta, las mismas que se obtendrán cumpliendo con los requisitos estipulados en el presente documento y demás leyes y ordenanzas pertinentes.
2. Los propietarios podrán hacer obras en el interior de sus propiedades cuando no menoscaben o alteren la seguridad de las viviendas, su estructura general, su configuración o estados exteriores, o perjudiquen los derechos de otros propietarios.
3. Los propietarios se comprometen a hacerse cargo de los escombros y demás suciedades que conlleve dicha obra.
4. En caso de ensuciarse o dañarse las zonas comunes ó privadas y de no ser reparadas por el ejecutor, la Junta, Asociación o Comité podrá proceder con la reparación, con cargo al propietario, con la misma obligación de pago, como si de una cuota ordinaria ó extraordinaria se tratase.





#### **ARTÍCULO 8.2.- DEL AREA DE CONSTRUCCIÓN.-**

El COS se determinará de acuerdo a los retiros específicos de cada lote establecidos en las implantaciones que forman parte de las presentes regulaciones de construcción y servidumbre.

#### **ARTÍCULO 8.3. VIVIENDA: COS Y CUS.-**

Las Viviendas se clasifican en:

De un piso, casas Tohallí y Gaviota,

De dos pisos casas Isabella y Umiña.

| <u>Modelo de Casa</u> | <u>COS %</u> | <u>CUS %</u> |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Tohallí               | 50           | 0            |
| Gaviota               | 50           | 0            |
| Isabella              | 45           | 80           |
| Umiña                 | 45           | 80           |

#### **ARTÍCULO 8.4.- DE LOS RETIROS.-**

Los retiros posteriores, frontales y laterales mínimos de cada una de las construcciones del Plan Habitacional serán los siguientes: VER ANEXO

#### **ARTÍCULO 8.5 DE LOS CERRAMIENTOS.**

##### **ARTÍCULO 8.5.1.- CERRAMIENTOS FRONTALES.-**

Se podrá levantar un cerramiento frontal tipo antepecho de no más de 0.80 cm. en mampostería; y hasta 2.40 mts de tipo transparente (reja metálica ornamental) o vegetal (seto vivo).

Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles, cuyas raíces afectan directa o indirectamente las áreas de aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas del Plan Habitacional.

##### **ARTÍCULO 8.5.2.- CERRAMIENTOS QUE DAN AL AREA COMUNAL.-**

Los cerramientos que dan al área comunal serán las que se establece en el Plan Habitacional para cada vivienda y no podrán abrirse accesos directos a las indicadas áreas.



*Handwritten signature*

**ARTÍCULO 8.6.- DE LAS ACERAS Y BORDILLOS.-**

Las aceras conservarán el diseño aprobado por el GAD del Cantón Manta según el plano urbanístico.

Es obligación de los propietarios el cuidado de las aceras frente a su terreno.

**ARTÍCULO 9.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.-**

**ARTÍCULO 9.1- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONEXIONES.-**

Todas las instalaciones serán subterráneas o empotradas, y estarán sujetas a las disposiciones y especificaciones de las ordenanzas y reglamentos emitidos y vigentes por el G.A.D. de Manta.

**ARTÍCULO 9.2.- CONEXIONES.-**

Se prohíbe toda conexión o manipuleo a instalaciones del Plan Habitacional, salvo aquellas autorizadas expresamente por las autoridades luego del trámite correspondiente.

También se prohíbe la apertura de cajas, armarios y en general de las instalaciones del Plan Habitacional.

**ARTÍCULO VARIOS 9.3.-**

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

**ARTÍCULO 10.- DISPOSICIONES PARA LAS REMODELACIONES.**

Queda expresamente prohibido preparar concreto, morteros, etc., así como mantener materiales en calles y aceras del Plan Habitacional, debiendo dejarlas en el estado en que las recibe, repararlas y dejarlas en las mismas condiciones originales.

Considerando que el G.A.D. de Manta ha emitido una **Ordenanza** normando el "Manejo y Disposición final de Escombros" y que la Urbanización Si Mi Casa, se encuentra dentro del límite urbano cantonal, a continuación se transcriben algunos artículos que deben ser obligatoriamente observados por los propietarios del Plan Habitacional Si Mi Casa y que se refieren al manejo y desalojo de los desechos sólidos no peligrosos producidos por las demoliciones de edificaciones y construcciones; y de los desechos sólidos no peligrosos de materiales de construcciones utilizados en una obra.





1. Es responsabilidad de los generadores de escombros no peligrosos su recolección, transporte y descarga en el relleno sanitario previamente autorizado por la Municipalidad.
2. También el Gestionar y/o contratar el retiro de los escombros no peligrosos en **forma inmediata** del frente de la obra y transportarlos al relleno sanitario para su disposición final.
3. En base a los Artículos indicados y en función de que el propietario ha sido autorizado por el G.A.D de Manta mediante un "Permiso de Obra Menor" para realizar adecuaciones a la vivienda, se emiten los siguientes reglamentos para la "Disposición final de Escombros de Materiales de demolición y/o Construcción":
4. En el caso de remodelación y que la villa se encuentre deshabitada, los desechos materiales no peligrosos deben ser almacenados dentro de la vivienda hasta el retiro definitivo.
5. En el caso de remodelación y que la villa se encuentre habitada, los desechos materiales no peligrosos deben ser retirados totalmente al culminar la jornada diaria de obra.
6. Por ningún motivo los desechos de materiales de demolición y/o construcción deben depositarse en los retiros de las viviendas, ya que esto conlleva a que elementos de la naturaleza como el viento o la lluvia esparzan total o parcialmente los materiales indicados.
7. No está permitido que se utilice la vía pública, sean estas aceras, calles principales o secundarias, para almacenar, mezclar etc. materiales de construcción o desechos de los mismos.
8. Los trabajos de demolición y /o construcción deben ser ejecutados entre las 08h00 y las 17h30.
9. Debido a que este reglamento está enmarcado dentro de la Ordenanza para normar el "Manejo y Disposición Final de Escombros " del G.A.D. de Manta, los vecinos o personas que se vean afectados por este incumplimiento pueden hacer sus denuncias directamente al ente cantonal, de esta manera se aplicarán las sanciones estipuladas en esta misma Ordenanza:
10. Está prohibido el Ingreso de vehículos pesados y extrapesados a la ciudadela por ejemplo: volquetas, camiones desde 3 ejes o mayores a 4 toneladas, tractores etc. ✕



*Dr. Andino*

**ARTÍCULO 11.- DE LA CONVIVENCIA.**

**ARTICULO 11.1. - TENDEDEROS DE ROPA.**

Está totalmente prohibido colocar tendederos en al exterior de las viviendas por ser esto antiestético.

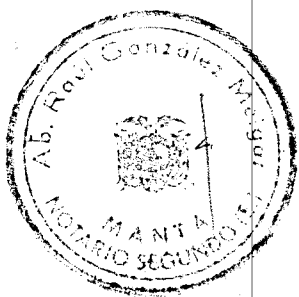
Los tendederos que se usen, no pueden pasar la altura de los balcones ó muros y de esta forma quedan escondidos.

**ARTICULO 11.2.- ANIMALES DOMÉSTICOS.**

1. Queda prohibida la permanencia de animales domésticos en todas las áreas comunitarias.
2. Los propietarios que tengan en su vivienda cualquier animal, estarán obligados, en todo momento de cuidar de que éstos no molesten a los vecinos.
3. Los animales domésticos, de cualquier clase, en el Plan Habitacional, peligrosos o no, está condicionada a que se los mantenga dentro de los linderos de su propio solar, y con las seguridades para impedir que salgan de dichos linderos.
4. Si alguno de ellos produce ruidos molestos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tranquilidad del vecindario, pueden ser reportados al Ministerio de Salud para su respectivo retiro.
5. Podrán ser paseados únicamente con las debidas seguridades (correas de seguridad) y acompañados de su propietario o representante, y recoger sus excrementos.
6. Cuando los Propietarios salgan de vacaciones o de viaje, deberán asegurarse que sus animales domésticos queden en casa, y no perturben la tranquilidad y el orden del vecindario, siendo el dueño del animal responsable de que éste no cause escándalos durante su ausencia, tomando todas las prevenciones necesarias.

**ARTICULO 11.3 - LETREROS Y PUBLICIDAD**

Todos los propietarios de viviendas con locales comerciales tienen obligación de consultar con el Comité Barrial y de la Comisaría de Construcciones del GAD del Cantón Manta antes de colocar algún anuncio publicitario, acompañando un croquis detallado de la instalación que solicite realizar con indicación de las dimensiones y características del anuncio, y lugar donde desean emplazarlo.





**ARTICULO 11.4. - NORMAS DE CONVIVENCIA**

1. Todas las actividades ilegales, dañinas, ilícitas, peligrosas, e insalubres están totalmente prohibidas en las viviendas.
2. Todos los propietarios deben mantener su propiedad en buen estado.
3. Si algún propietario causara por negligencia, u otra razón, daño a una propiedad, estará obligado a reponer el daño causado, tanto si la propiedad dañada es de otro particular o es de la zona común de la Comunidad de Propietarios.
4. Así mismo, deberá observar la diligencia debida en el uso del inmueble y sus relaciones con los demás propietarios y responder ante estos de las infracciones ocasionadas por quien ocupe su propiedad.
5. No se podrán realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los propietarios y en general aquellos que desnaturalicen el Plan Habitacional.

**ARTICULO 11.5.- NORMAS ESPECIALES DE CARÁCTER ESTRICTO**

1. No se podrá depositar ningún tipo de basura en la calle, jardines, entradas de las viviendas, ni en otro lugar que no sean los destinados para ello.
2. Se prohíbe rayar, escribir, ensuciar y estropear paredes y fachadas de las viviendas, incluso la inserción de rótulos y anuncios de publicidad salvo los autorizados por la Comunidad.
3. Ningún tipo de ruido, ya sea producido por aparatos de música, televisión, radio, electrodomésticos o incluso el producido por los habitantes de las viviendas, deberán molestar en ningún momento a los demás vecinos y se deberá impedir que el ruido que se produzca en el interior de las casas trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
4. Está prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de las herramientas utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, artículos tales como sustancias explosivas, corrosivas, inflamables o que pudiesen producir humo o malos olores.
5. Está prohibido colocar en el exterior de los inmuebles cualquier objeto susceptible de afectar la estética del Plan Habitacional o comodidad de los demás propietarios.
6. Está prohibido utilizar las áreas comunes y sociales para fines distintos a los autorizados en este reglamento.



*Primer*

**ARTICULO 11.6. - PROPIETARIOS QUE ALQUILEN.-**

Los propietarios que alquilen sus viviendas deberán poner en conocimiento del inquilino, y podrán a disposición de estos, todas estas normas por la que se rige la Comunidad, con el fin de que las cumplan, y serán aquellos responsables de las acciones de éstos últimos.

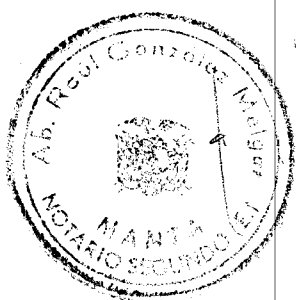
**ARTICULO 12.- MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES**

Es responsabilidad del Comité Barrial o Asociación:

1. El mantenimiento de las áreas verdes comunales e involucran la contratación del personal necesario para el efecto, siendo las actividades de renovación y siembra a cargo del Secretario - Administrador.
2. El Mantenimiento de canchas deportivas
3. El Mantenimiento de las áreas comunales
4. Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario
5. Tener todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
6. Este mantenimiento no incluye, por lo que se podrá cobrar como adicional las mejoras de la infraestructura las áreas comunales y el uso de canchas deportivas de acuerdo a lo establecido por la Junta, Asociación o Comité Barrial de Propietarios.
7. La reparación de daños de bienes comunales, en zonas comunes que sean causados por actos de vandalismos o catástrofes naturales o aquellos que sean productos de fuerza mayor o caso fortuito establecidos en el Código Civil Ecuatoriano.

**ARTÍCULO 13.- DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-**

1. Los propietarios de inmuebles no podrán transferirlos ni arrendarlos sin el conocimiento de la Junta, Asociación o Comité.
2. Ninguna vivienda podrá ser enajenada o arrendada, sin que su propietario haga conocer a la otra parte interviniente, cada una de las especificaciones y restricciones impuestas por el presente reglamento.
3. De no contener dichos actos o contratos la mención y aceptación expresa a las disposiciones y restricciones de este reglamento, el propietario responderá por el incumplimiento a las disposiciones aquí contenidas, así como por las molestias y *X*





daños ocasionados a las viviendas colindantes y al urbanismo en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará la Junta, Asociación o Comité.

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

#### **ARTÍCULO 14.- DEL USO DE LA CANCHA.-**

Las canchas múltiples y demás áreas de recreo serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y sus invitados (familiares y amigos).

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

#### **ARTÍCULO 15.- DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-**

1. La falta de pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas fijadas en el presente reglamento, generará la obligación del propietario del pago de una multa equivalente al 12% anual del valor adeudado, a partir de la fecha en que se tome exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento.
2. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días.
3. Los abonos o pago parciales que efectúe el propietario se abonarán en primera instancia al monto de las multas.
4. La violación a una o cualquiera de las restricciones impuestas sobre el derecho de dominio de la propiedad, el incumplimiento de las normas y especificaciones técnicas para la remodelación de viviendas, obligarán al propietario que incurrió en falta a deshacer, reparar o modificar la causa de la violación a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados, en el tiempo máximo que determine la Junta, Asociación o Comité. De no hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.
5. El daño o pérdida de bienes del Plan Habitacional, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine la Junta, Asociación o Comité. De no hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del



11/07/12

predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

6. Corresponderá a la Junta, Asociación o Comité la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento, así como calificar cualquier otra infracción por parte de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles, así como la fijación e imposición de multas.
7. Las controversias, discrepancias o incumplimientos de las disposiciones del presente Reglamento, serán resueltas por un Juez Civil de Manta en el trámite del juicio verbal sumario.

**ARTÍCULO 16.-DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

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

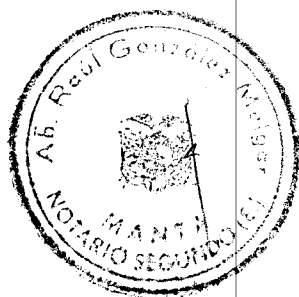
En todo lo que no se encuentre estipulado en el presente reglamento, se aplicará lo que determinan las ordenanzas y leyes municipales.

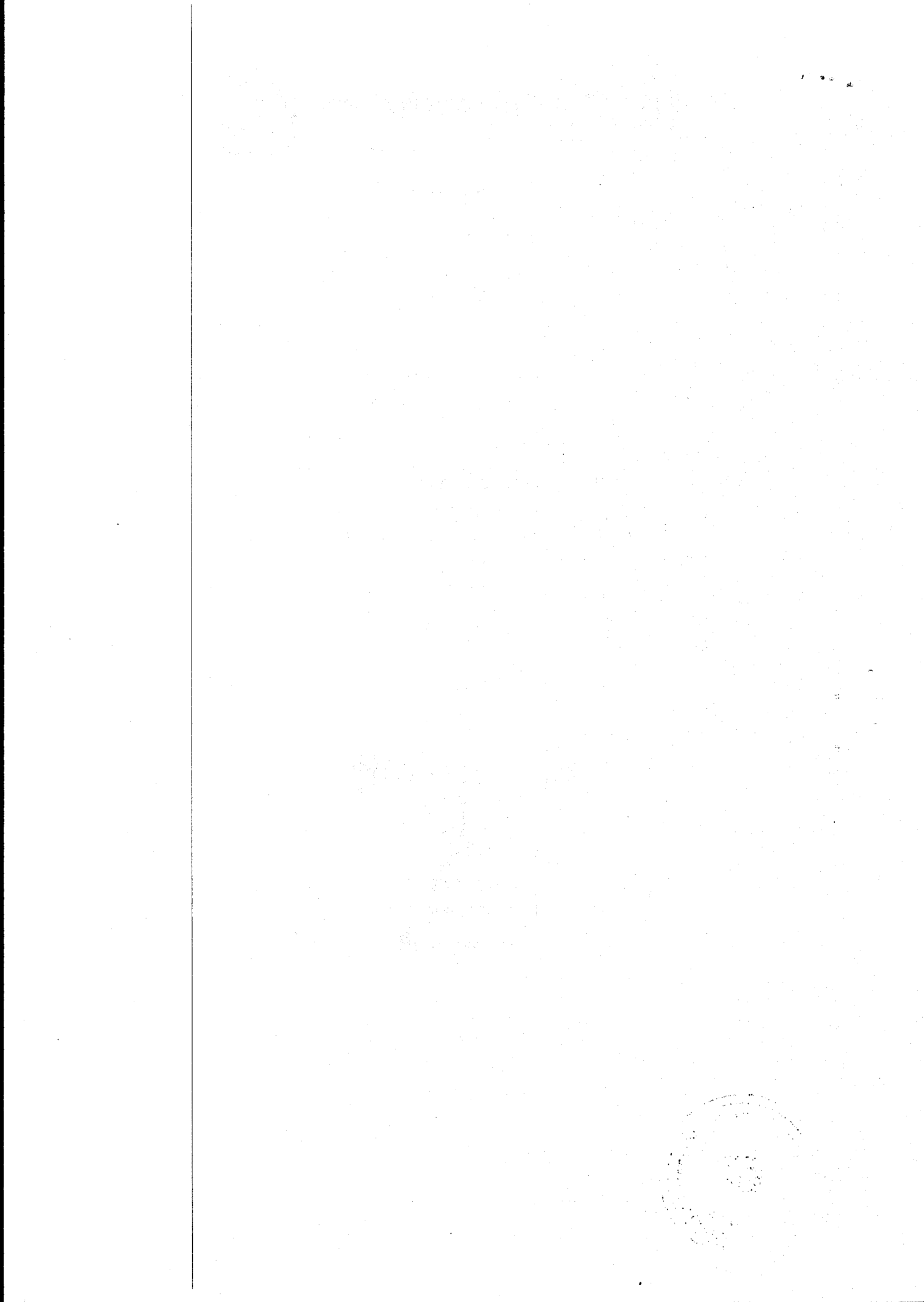
**Manta, 1 de Julio del 2012**



Arq. José Susá Talenti

**GERENTE GENERAL**







**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

**NUMERO RUC:** 1360065170001  
**RAZON SOCIAL:** EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** VERDESOTO MOREIRA GABRIELA MARILYN  
**CONTADOR:** POSLIGUA TEJENA BARBARA HAYDEE

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 19/05/2010 **FEC. CONSTITUCION:** 19/05/2010  
**FEC. INSCRIPCION:** 03/09/2010 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 14/09/2012

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 4 Número: S/N Intersección: CALLE 8 Edificio: EPAM  
Referencia ubicación: DIAGONAL A CORREOS DEL ECUADOR Email: hadem\_665@hotmail.com Telefono Trabajo:  
053905015 Telefono Trabajo: 052610327 Web: WWW.SIVIVENDA-EP.GOB.EC Celular: 099354555

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** \ REGIONAL MANABI\ MANABI **CERRADOS:** 0



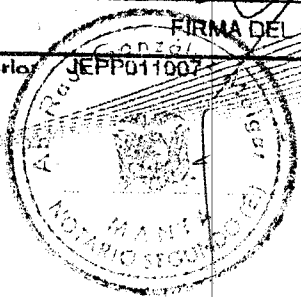
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JEPP011007

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 14/09/2012 16:17:24





# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1360065170001  
RAZON SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

|                         |                  |        |         |        |                  |            |
|-------------------------|------------------|--------|---------|--------|------------------|------------|
| No. ESTABLECIMIENTO:    | 001              | ESTADO | ABIERTO | MATRIZ | FEC. INICIO ACT. | 19/05/2010 |
| NOMBRE COMERCIAL:       | "SI VIVIENDA-EP" |        |         |        | FEC. CIERRE:     |            |
| ACTIVIDADES ECONÓMICAS: |                  |        |         |        | FEC. REINICIO:   |            |

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE PROGRAMAS DE VIVIENDA.  
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

## DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 4 Número: S/N intersección: CALLE 3 Referencia: DIAGONAL A  
CORREOS DEL ECUADOR Edificio: EPAM Email: harem.1665@hotmail.com Telefono Trabajo: 053905015 Telefono Trabajo:  
052610327 Web: WWW.SIVIVIENDA-EP.GOB.EC Celular: 999354555



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JEPPO11001

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5 ENTRE

Fecha y hora: 14/05/2012 15:17:24

IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN

CROQUIS

ESTA BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NO SI

CLAVE CATASTRAL

3223917000

HOJA Nº

DIRECCIÓN: Barrio Sisua-Cota

DATOS GENERALES

1 ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO

2 ZONA HOMOGÉNEA

3 ZONA SEGUN VALOR

CODIFICAR LA DIRECCIÓN (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NÚMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES 7 NÚMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

- 1 LOTE INTERIOR
- 2 POR PASAJE PEATONAL
- 3 POR PASAJE VEHICULAR
- 4 POR CALLE
- 5 POR AVENIDA
- 6 POR EL MALECON
- 7 POR LA PLAYA

CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PRINCIPAL

- 1 TIERRA
- 2 LASTRE
- 3 PIEDRA DE RIO
- 4 ADOQUIN
- 5 ASFALTO O CEMENTO

- 1 ACERA
- 2 NO TIENE
- 3 ENCAMENTADO O PIEDRA DE RIO DE ADOQUIN O BALOSA

RIOSES PUEBLAS EN LA VÍA

- 1 AGUA POTABLE
- 2 NO EXISTE
- 3 SI EXISTE

- 1 ALCANTARILLADO
- 2 NO EXISTE
- 3 SI EXISTE

- 1 ENERGÍA ELÉCTRICA
- 2 NO EXISTE
- 3 SI EXISTE

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

Mz

lote

DESARROLLO CON RELACION A LA RASANTE DE LA VÍA DE ACCESO

19 SOBRE LA RASANTE

20 BAJO LA RASANTE

METROS

CERRAMIENTO

HORMIGON ARMADO

MADERA

CAÑA

OTRO

SERVICIOS DEL LOTE

10 AGUA POTABLE

11 AGUA POTABLE

NO EXISTE

SI EXISTE

12 DESAGÜES

13 DESAGÜES

NO EXISTE

SI EXISTE

14 ELÉCTRICIDAD

15 ELÉCTRICIDAD

NO EXISTE

SI EXISTE

CARACTERÍSTICAS FORMALES DEL LOTE

16 ÁREA

17 ÁREA

SIN DERIVALES

18 PERÍMETRO

19 PERÍMETRO

20 LONGITUD DEL FRENTE

21 LONGITUD DEL FRENTE

22 NÚMERO DE BANCOS

23 NÚMERO DE BANCOS

FORMA DE OCUPACIÓN DEL LOTE

27 SIN EDIFICACIÓN

28 CON EDIFICACIÓN

USO DEL ÁREA SIN EDIFICACIÓN

SIN USO

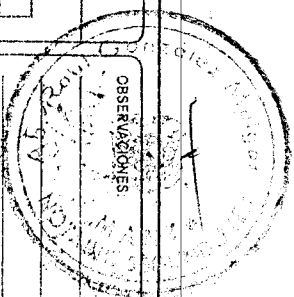
29 CONSTRUCCIÓN

OTRO USO

30 NÚMERO DE SILOS TERMINADOS

31 NÚMERO DE SILOS EN CONSTRUCCIÓN

OBSERVACIONES



### MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

## INDICADORES GENERALES

[illegible]



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

*Vueltas*

**AUTORIZACION**

Mz. 02. Lote 17

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, del Programa Habitacional "Si mi Casa", para que celebren escritura de COMPRA VENTA del lote 17 de la manzana 02, con clave catastral # 3-27-39-17-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 17: área total 91,00m<sup>2</sup>  
Frente: 7,00m – área verde  
Posterior: 7,00 m– lote 79  
Lateral derecho: 13,00 m– lote 16  
Lateral Izquierdo: 13,00m – área verde

Manta, 18 de Enero de 2013

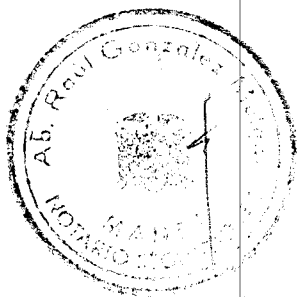
*Janeth Cedeño Villavicencio*

Arq. Janeth Cedeño Villavicencio

DIRECTORA DE PLANEAMIENTO URBANO



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

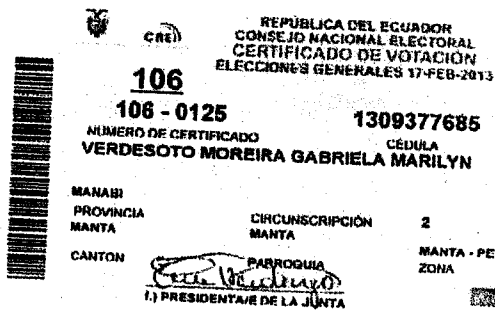


CIUDADANIA 130937768-5  
VERDESOTO MOREIRA GABRIELA MARILYN  
MANABI/MANTA/MANTA  
08 OCTUBRE 1977  
006- 0313 02119 F  
MANABI/ MANTA  
MANTA 1977



ECUATORIANA\*\*\*\*\* E333313222  
CASADO LEONARDO ISIDRO VELEZ SOLORZA  
SUPERIOR ING ADM/EMP/NEGOCIOS  
CARLOS RENNE VERDESOTO  
MELEANDIA DEL ROCIO MOREIRA  
MANTA 19/03/2012  
19/03/2024

REN 4235776



## CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0258220

# 102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA EP"  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ-2 LOTE 17  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L  
CAJA: 08/05/2013 10:50:34  
FECHA DE PAGO:

### ÁREA DE SELLO



| VALOR         | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---------------|-------------|-------|
|               |             | 3.00  |
|               |             | 3.00  |
| TOTAL A PAGAR |             |       |

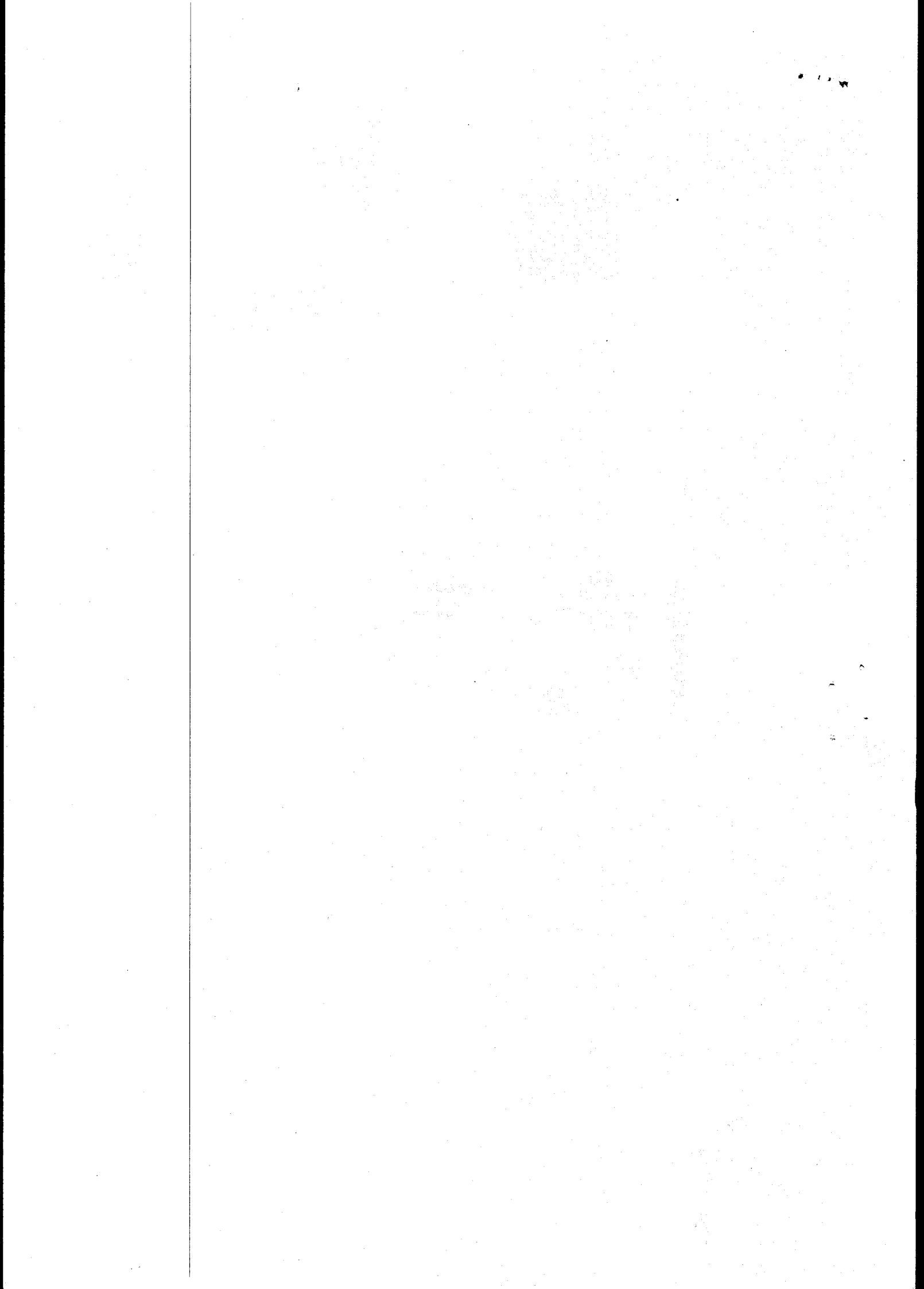
VALIDO HASTA: martes, 06 de agosto de 2013

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ECUATORIANA\*\*\*\*\*  
E33431222P  
IND. DMC1  
SOL TERO  
SUPERIOR  
MEDICO  
RAMIRO PARRALES  
CROZ CANTOS  
CHONE  
10/05/2007  
0643841  
Mdb  
0643841  
MIRAR DERECHO



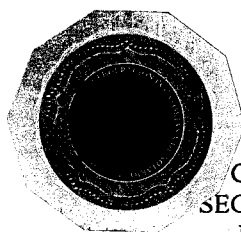
documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

  
ING. GABRIELA VERDESOTO MOREIRA  
Gerente General SI VIVIENDA EP  
RUC 1360065170001

  
HILBER FLORENTINO PARRALES CANTOS.-  
C.C. No. 090395199-4

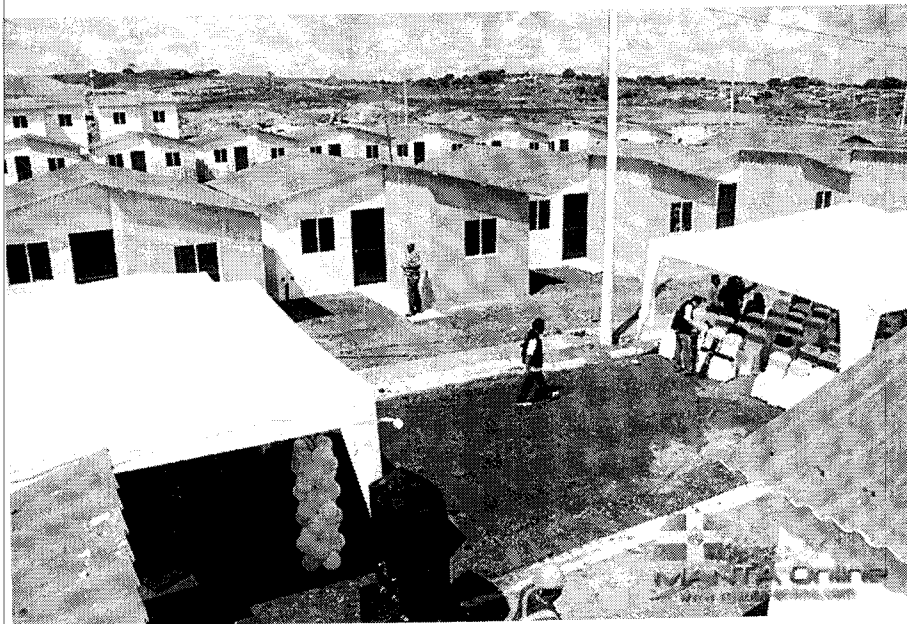
  
NOTARIO ENCARGADO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO ENCARGADO (25, FOJAS)-



  
Ab. Raúl González Melgar  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
GONZALEZ MELGAR DE MANTA  
SEGUNDO ENCARGADO  
MANTA

## INFORME DE AVALÚO.



**Presentado a:** SOLICITANTE  
**Clave Catastral:** 3273917000  
**Objeto de Avalúo.** TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.  
**Finalidad:** VALOR COMERCIAL.  
**Fecha:** MANTA, MAYO 07 DEL 2013.  
**Propietario:** SRES. SI VIVIENDA-EP.  
**Ubicación del Inmueble.** "PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA".

**Sector:** LOS SENDEROS.  
**Parroquia:** ELOY ALFARO.  
**Cantón:** MANTA.  
**Provincia:** MANABI.

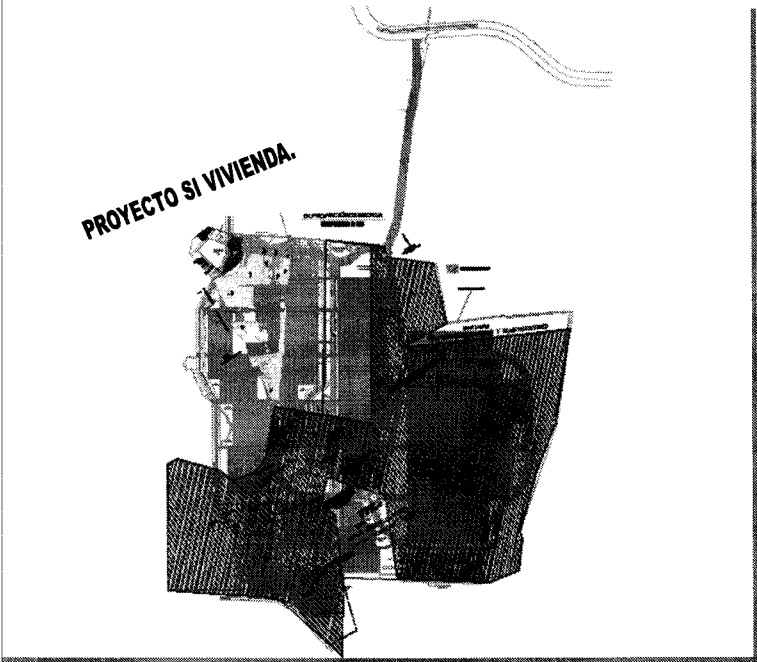
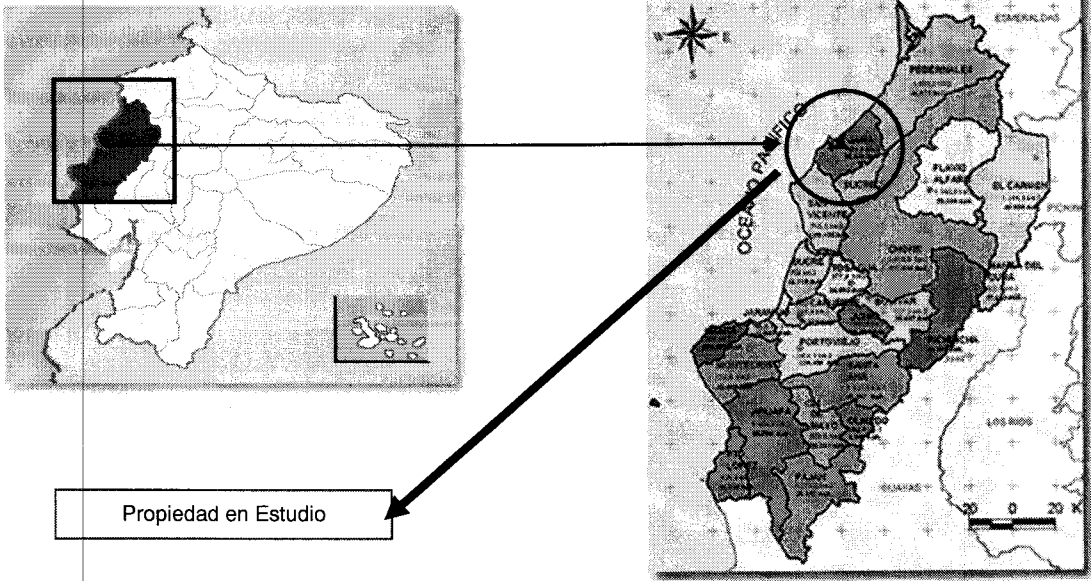
INFORME DE AVALÚO.

A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto Si - Vivienda, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

B.- DATOS DE UBICACION:

|             |                                              |  |             |                     |
|-------------|----------------------------------------------|--|-------------|---------------------|
| Dirección : | Proyecto Si - Vivienda, Sector Los Senderos. |  |             |                     |
| Sector:     |                                              |  | Lote N°     | MANZANA 2, LOTE 17. |
| Cantón :    | MANTA                                        |  | Parroquia : | ELOY ALFARO         |
| Ciudad:     | MANTA                                        |  | Provincia:  | MANABI              |



C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

| Redes Generales                   |   | Servicios adicionales             |   |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| Energía Eléctrica (110 V Y 220 V) | x | Calles Asfaltadas                 | x |
| Red general de agua potable       | x | Servicio de transporte público    | x |
| Red de alcantarillado sanitario   | x | Servicio de recolección de basura | x |
| Red telefónica                    | x | Alumbrado Público                 | x |

| Sector:                 |   | Tipo de Zona:                       |   | Categoría: |   |
|-------------------------|---|-------------------------------------|---|------------|---|
| Norte                   |   | Comercial                           |   | Alta       |   |
| Centro                  |   | Residencial                         | x | Media      |   |
| Este                    |   | Industrial                          | x | Baja       | x |
| Periferico              | x | Turistico                           |   |            |   |
| Zonificacion Municipal: |   |                                     |   |            |   |
| Uso Predominante:       |   |                                     |   |            |   |
| Uso Secundario:         |   |                                     |   |            |   |
| Vias Principales:       |   | Calle Principal                     |   |            |   |
| Hitos Urbanos:          |   | Iglesia, Industrias, Escuelas, etc. |   |            |   |

ENTORNO URBANO



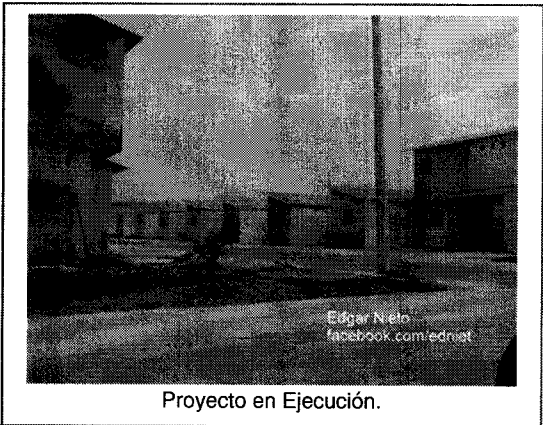
Vía Principal de Ingreso.



Tipos de Casa, Proyecto Si Vivienda.



Terreno del Proyecto.



Proyecto en Ejecución.

**D.- DOCUMENTACION LEGAL DEL INMUEBLE:**

Hasta la presente fecha, el bien inmueble no presenta escritura.

**E.- LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Linderos particulares de terreno según escrituras:

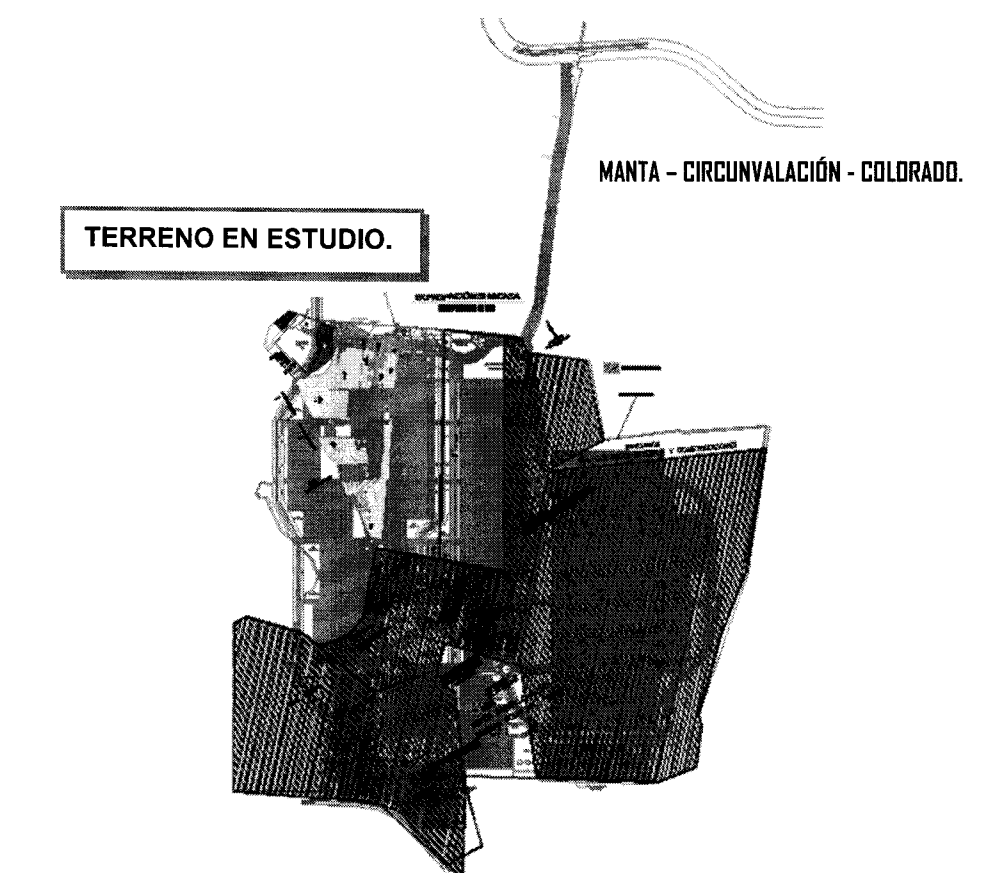
Superficie del terreno: 91,00 m<sup>2</sup>.

**F.- DESCRIPCION GENERAL:**

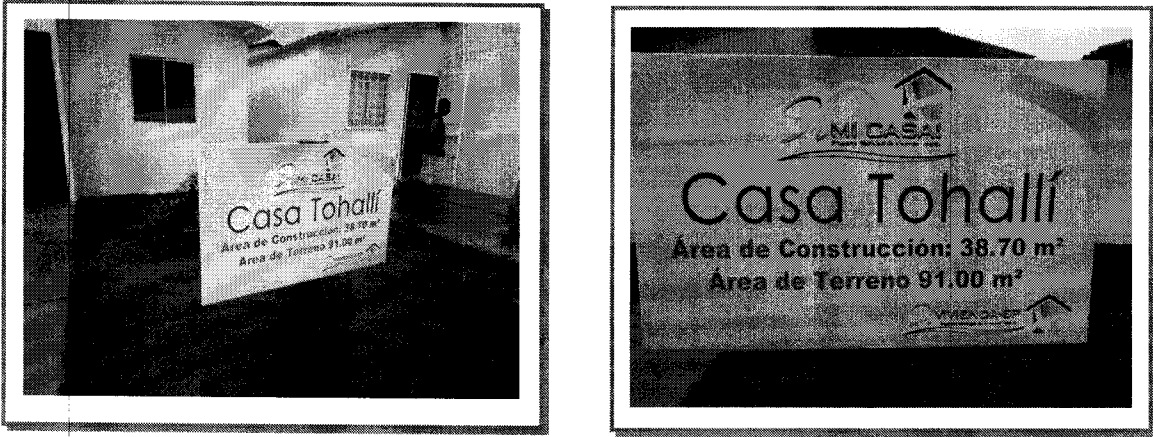
El sector es de uso residencial y de estrato social bajo, lindera con la Calle y Avenida Principal que representan el ingreso al Programa de Si Vivienda y que se encuentra asfaltada; dicho acceso es el que nos conduce a la Vía denominada "Circunvalación".

**ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA DENTRO DEL INMUEBLE:** Actualmente el terreno posee construcción la cual está determinada como vivienda unifamiliar.

**Terreno:** El terreno es de forma y topografía regular, ya que se encuentra bajo un programa planificado de viviendas unifamiliares.



DETALLE DE FOTOS



G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis.

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

**Valor de Mercado:** El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, como viviendas que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

- Terrenos en la ciudadela “Azteca”, valor comercial según plano de valores aprobado por el Concejo Cantonal de Manta, en Diciembre 27 del 2011, es de \$26,00 c/mt2.

| CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA |                                    |                                              |                |              |
|-----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|--------------|
| Descripción                             |                                    |                                              | Valor Unitario |              |
| Tipo de bien                            |                                    | Detalle                                      | Desde (US\$)   | Hasta (US\$) |
| 1.-                                     | Terrenos en la zona de estudio.    | Se incluyen muestras del entorno más próximo | 0.50           | 26.00        |
| 2.-                                     | Terrenos en la Vía Circunvalación. | Se incluyen valores del sector urbano.       | 5.00           | 30.00        |

H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

| Detalle                    | Descripción                                                                      |       |                                 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------|
| Ventajas del Inmueble:     | El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial). |       |                                 |
| Deficiencias:              | Posee todos los Servicios Básicos.                                               |       |                                 |
| Riesgos:                   | Ninguno                                                                          |       |                                 |
| Grupo que demanda el bien: | Estrato socioeconómico bajo                                                      |       |                                 |
| Niveles de oferta:         | Bajo                                                                             |       | Nivel de Demanda: Media         |
| Posibilidad de Venta:      | Largo                                                                            | plazo | Descuento para Realización: 20% |

**I.- CUADRO DETALLE DE VALORES:**

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del bien inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.

Con estos antecedentes, el avalúo comercial del bien se muestra en el cuadro siguiente:

|                   |               |       |                |        |                  |
|-------------------|---------------|-------|----------------|--------|------------------|
| 1.-               | Terreno.      | 91.00 | m <sup>2</sup> | 20.00  | 1,820.00         |
| 2.-               | Construcción. | 38.70 | m <sup>2</sup> | 288.63 | 11,170.00        |
| <b>TOTAL US\$</b> |               |       |                |        | <b>12,990.00</b> |

**RESUMEN GENERAL DE AVALUO****DATOS GENERALES**

|                     |                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Nombre del cliente: | EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA - EP. |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------|

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

|                             |        |                                          |            |                       |        |                       |     |
|-----------------------------|--------|------------------------------------------|------------|-----------------------|--------|-----------------------|-----|
| IDENTIFICACION DEL INMUEBLE |        |                                          |            |                       |        |                       |     |
| Tipo de Bien:               |        | TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.                  |            |                       |        |                       |     |
| Dirección :                 |        | VÍA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR LOS SENDEROS. |            |                       |        |                       |     |
| Ciudad:                     | MANTA. |                                          | Parroquia: | ELOY ALFARO.          |        | Programa de Vivienda. | Si. |
| Area del Terreno:           | 91.00  |                                          | m²         | Area de construcción: |        | 38.70                 | m²  |
|                             |        |                                          |            |                       |        |                       |     |
| Edad Edificación:           | Nueva  |                                          | Años       | Estado:               | Bueno. | Numero de pisos:      | 1   |

**CARACTERISTICAS DEL SECTOR**

|                  |              |            |               |
|------------------|--------------|------------|---------------|
| Zona:            | RESIDENCIAL. | Sector:    | LOS SENDEROS. |
| Infraestructura: | COMPLETA.    | Categoría: | BAJA          |

|                       |             |              |          |
|-----------------------|-------------|--------------|----------|
| Demanda Inmobiliaria: | MEDIA.      | Riesgos:     | Ninguno  |
| Liquidación:          | Largo plazo | Construcción | Hormigón |

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

**DATOS DE AVALUO**

|                       |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1.- AVALUO COMERCIAL: | US\$ 12,990.00                                                     |
|                       | Doce mil novecientos noventa y nueve con 00/100 Dolares Americanos |

|                                                            |  |
|------------------------------------------------------------|--|
| Responsabilidad Técnica                                    |  |
| Fecha de Solicitud:                                        |  |
| Fecha de Inspección:                                       |  |
| Fecha Recepción Documentos                                 |  |
| Fecha de Entrega                                           |  |
| Validez del Informe:                                       |  |
| sello                                                      |  |
| Certifico el resultado del Avalúo al: 07 de Mayo del 2013. |  |

  
ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

PERITOS AVALUADORES.

  
ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.