

15.844-13

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD REGISTRADA

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ZONA URBANA
 ZONA URBANA
 ZONA RURAL
 ZONA ESPECIAL
 ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL
 ZONA DE PROTECCION HISTORICA
 ZONA DE PROTECCION CULTURAL
 ZONA DE PROTECCION DE VALORES PATRIMONIALES
 ZONA DE PROTECCION DE VALORES SOCIALES
 ZONA DE PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS
 ZONA DE PROTECCION DE VALORES AMBIENTALES

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO
 NO. DE FOLIO: 3274431
 NO. DE VOUCHER: 07
 NO. DE LOTE: 31



DIRECCION DE LA CALLE A LA QUE DA ACCESO EL LOTE Y TIENE FONTE
 DIRECCION DE LA CALLE A LA QUE DA ACCESO EL LOTE Y TIENE FONTE

SERVICIOS DEL LOTE
 1. AGUA POTABLE: NO EXISTE / SI EXISTE
 2. DESAGUES: NO EXISTE / SI EXISTE
 3. ELECTRICIDAD: NO EXISTE / SI EXISTE

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL
 1. TIERRA:
 2. ASFALTO:
 3. PIEDRA O PAVIMENTO:
 4. ADOPCION:
 5. ASFALTO O CEMENTO:

REJES PUBLICAS EN LA VIA
 1. AGUA POTABLE: NO EXISTE / SI EXISTE
 2. DESAGUES: NO EXISTE / SI EXISTE
 3. ELECTRICIDAD: NO EXISTE / SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE
 1. AREA: SIN MEDIDAS / MEDIDAS
 2. PERIMETRO: SIN MEDIDAS / MEDIDAS
 3. LONGITUD DEL FONTE: SIN MEDIDAS / MEDIDAS
 4. ANCHURA DEL FONTE: SIN MEDIDAS / MEDIDAS

AVANZO DEL LOTE (en centenas)
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 0.

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE
 EN ESPERADA:
 CONSTRUCCION EN PROGRESO:
 CONSTRUCCION COMPLETA:
 OTRO USO:

OBSERVACIONES:
 En la Ciudad de Manta
 ingreso de construcion
 de bienes inmuebles de
 esta ciudad se dio
 sede digitalmente
 selo de 22/11/13

MODO DE PROPIEDAD
 UN SOLO PROPIETARIO
 HERENCIA INDIVISA
 VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD
 OCUPA SOLO EL PROPIETARIO EN ARRENDAMIENTO PARCIAL EN ARRENDAMIENTO TOTAL
 OTROS (ESPECIFICAR)

DATOS DEL PROPIETARIO

PERSONERIA: INDIVIDUAL JURIDICA

APellidos: AP. MARTIN

NOMBRES: ALFONSO GOMEZ DUFFIN

CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.: 735136677-6

TITULO DE PROPIEDAD: 3

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLAMENTE EN CASOS TERMINADOS)

N° DEL BLOQUE	N° DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA					PAREDES					MATERIALES ENTRE PISO INFERIOR O CONTIGUO					PISO					ENTRE PISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA					TUMBRADOS					INDICADORES GENERALES					ESTADO DE CONSERVACION GENERAL		AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION																																										
			caña	madera	ladrillo o piedra	hormigon armado	metal	no tiene	caña	madera o lata	fibra	ladrillo o comin	ladrillo industrial o bloque	tabiques modulares (vidrio, madera, etc)	tierra	madera	ladrillo	piedra	hormigon	tierra	cemento	madera	vidrio o granito fundido	baldosa	cerámica	parquet o mayolica	porcelanato	marmer o marmetone	caña	cade (paja)	madera	zinc	ruberoid	asbesto cemento	hormigon armado	teja	no tiene	si tiene	no tiene		caña	tablero o lata	madera y vidrio	bloque ornamental	madera tipo chazas o hierro	aluminio	madera fina	aluminio de color	no tiene	sobrepuestas	empotradas	no tiene	sobrepuestas	empotradas	no tiene	piecina	cuarto de máquinas	buena	regular	mala	ruina																					
53	41	56	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	53
54	42	57	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	54
55	43	58	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	55
56	44	59	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	56
57	45	60	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	57
58	46	61	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	58
59	47	62	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	59
60	48	63	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	60
61	49	64	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	61
62	50	65	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	62
63	51	66	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	63
64	52	67	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	64
65	53	68	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	65
66	54	69	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	66
67	55	70	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	67
68	56	71	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	68
69	57	72	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	69
70	58	73	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	70
71	59	74	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	71
72	60	75	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	72
73	61	76	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	buena	regular	mala	ruina	73
74	62	77	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5																																																						

2013-08-03

COPIA

2013-13-08-03-P3.199.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP" A FAVOR DE LA SEÑORA CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON.-

CUANTIA: USD \$ 24,990.00.-

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA SEÑORA CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON A FAVOR DE LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintiocho de Octubre del año dos mil trece, ante mí, Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la señora Economista JEANNET DEL ROCIO FASCE SCHOMAKER, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Alfredo Burbano de Lara Auson, Gerente General y como tal Representante Legal de la **ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"**, Según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como **"LA ASOCIACION, LA MUTUALISTA O LA ACREEDORA"**; por otra la señora Ingeniera GABRIELA MARILYN VERDESOTO MOREIRA, por los derechos que representa en su calidad de GERENTE GENERAL Encargada de la **EMPRESA MUNICIPAL DE**



*Sello
12/28/13*

A1900

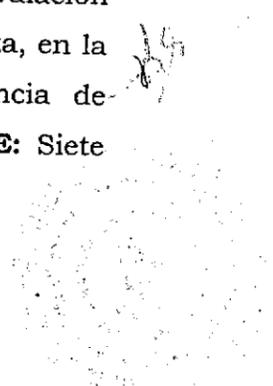
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP", según documentos que se adjuntan, y a quien se denominará como "LA VENDEDORA"; y por último la señora **CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON**, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, y en calidad de "**COMPRADORA, PRESTATARIA Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR (a) NOTARIO (a):** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar el siguiente contrato de **COMPRAVENTA y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen libre y voluntariamente al otorgamiento y suscripción de la presente escritura pública de compraventa, las siguientes personas: **Uno)** La señora Ing. 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 la Sesión de Directorio de dicha empresa municipal de fecha trece de septiembre del dos mil doce en la que también queda expresamente autorizada para celebrar el presente acto, parte contratante a la que para efectos del presente instrumento se

(207)

denominará simplemente como "LA VENDEDORA"; y, **Dos)** En calidad de "COMPRADORA", la señora **CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON**, de estado divorciada, por sus propios y personales derechos. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO.-Uno)** En Sesión Ordinaria del Ilustre Consejo Cantonal de Manta, celebrada a los veinte días del mes de mayo del año dos mil diez, presidida por el Abg. 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. **Dos)** 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 urbanización en el suelo cantonal del Cantón Manta. **Tres)** Sobre el inmueble determinado anteriormente, se desarrolla EL PROYECTO INMOBILIARIO AHORA SI MI CASA-PRIMERA ETAPA-PRIMERA FASE - MANTA. **Cuatro)** Con fecha jueves 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 Notaria Pública de Tercera de Manta el viernes 04 de mayo de 2012, mediante la cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta dando cumplimiento a la resolución de fecha 20 de Mayo del 2012 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 m² ubicados en las Inmediaciones de la Urbanización Los Senderos de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. LOTE No. 1.- Con una superficie de 182.559,86 m². LOTE No. 2.- Con un área de 176,609,99 m². LOTE No. 3.- Con un área de 81.567,63 m². LOTE No. 4.- Con un área de 1,177.302,82 m². **Cinco)** Con fecha jueves 24 de mayo de 2012, bajo el número 22, constan inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, PLANOS DEL PLAN HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA, según escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta el jueves 24 de mayo de 2012, otorgada por la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA - EP. **Seis)** Con fecha ocho de junio del 2012, bajo el número 27, constan inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, ADENDUN DEL PROYECTO HABITACIONAL SI MI CASA PRIMERA ETAPA, según escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta el 8 de junio de 2012, otorgada por la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano SI VIVIENDA - EP. **CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, por los títulos y derechos invocados, la **EMPRESA MUNICIPAL 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 perpetua enajenación a favor de **LACOMPRADORA**, el predio con **clave catastral número 3-27-44-31-000**, consistente en el lote terreno y vivienda signado con el número **TREINTA Y UNO de la Manzana "SIETE" 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 Senderos, a 1200 metros de ésta, en la parroquia Tarqui, sector Urbirríos 2, cantón Manta, provincia de Manabí, dentro de las siguientes medidas y linderos: **FRENTE:** Siete



(7/20)

metros y herradura 7; **POSTERIOR:** Siete metros y lote número 04; **LATERALDERECHO:** Trece metros y lote número 30; y, **LATERAL IZQUIERDO:** Trece metros y lote número 32. Área total de noventa y un metros cuadrados. Medidas y linderos que constan en la Autorización SN emitida por la Directora de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio del Cantón Manta, de fecha 26 de Septiembre del 2012, que se adjunta como documento habilitante a la presente escritura pública. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la presente venta se hace como cuerpo cierto. **CLAUSULA 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 **Usd. \$ 24.990,00 dólares.** Precio pactado que LA COMPRADORA paga a la vendedora, en moneda de curso legal y a su entera satisfacción, declarando la parte vendedora así haberlos recibido, sin reclamo alguno que formular a LA COMPRADORA por éste concepto, y lo hace en la siguiente forma: **a)** Por medio de una línea de crédito que la Mutualista Pichincha ha concedido en favor de LA COMPRADORA por el monto de Usd. \$ 15.000,00 dólares; **b)** Con dinero proveniente de su ahorro personal depositado en la Cuenta de Ahorros que LA COMPRADORA mantiene en la propia Mutualista Pichincha, por el monto de Usd. \$ 6.990,00 dólares; y, **c)** Con dinero proveniente del Bono para la Vivienda que el Estado Ecuatoriano otorga por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda "MIDUVI", Bono por el valor de Usd. \$ 3.000,00 dólares. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por éste motivo. **CLAUSULA QUINTA: DECLARACIONES.**- Expresamente, la señora **CARMEN DURUTH**

GASANOVA ALARCON, de conformidad a lo previsto en el Reglamento de la Vivienda Urbana Nueva, se compromete a no enajenar en los



próximos CINCO años el inmueble objeto del presente contrato, plazo que correrá a partir de la fecha de inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. Sin embargo, en ningún caso podrá ser enajenado el inmueble mientras el deudor mantenga obligaciones pendientes con la Mutualista Pichincha, como expresamente se conviene en la cláusula tercera del contrato de Hipoteca Abierta que también forma parte de éste instrumento público. En caso de incumplimiento al reglamento e instructivo del SIV-MIDUVI o al presente documento, el (la) beneficiario (a)/Et/OV, realizará la devolución del valor del bono más los intereses respectivos o se ejecutarán las garantías y se procederá a una demanda para el cobro de los daños y perjuicios causados. **CLAUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**-Conformes LA VENDEDORA con el precio pactado y la forma de pago, transfiere a LA COMPRADORA, el dominio, uso y goce, del inmueble consistente en el lote de terreno y vivienda signado con el número TREINTA Y UNO de la Manzana "SIETE" 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 Senderos, a 1200 metros de ésta, sector Urbirrios 2, en la parroquia Tarqui, 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, servidumbres y más derechos que le son anexos, sin reserva de ninguna naturaleza, libre de todo gravamen como se desprende del certificado de Registrador de la Propiedad, que se adjunta en calidad del documento habilitante. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble descrito e individualizado en ésta misma cláusula, además de las construcciones e instalaciones que existieren actualmente en dicho

(20/10/11)

predio, así como todo lo que por ley se reputa inmueble. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el certificado de gravamen conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta que se agrega como documento habilitante. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN.**-LA COMPRADORA acepta la transferencia que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en éste contrato por convenir de sus intereses. Así mismo, declaran que conocen y aceptan las Normas y Regulaciones de Construcción y Convivencia del Plan Habitacional "SI MI CASA", cuyo contenido se adjunta en copias a éste instrumento. **CLAUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO.**-LA VENDEDORA, declara que el bien inmueble materia 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. **CLAUSULA NOVENA: GASTOS.**- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrán por cuenta de la COMPRADORA. Anteponga y agregue Señor (a) Notario (a) las demás formalidades de estilo para la perfecta validez de esta escritura.

SEGUNDAPARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- 1.- La señora Economista JEANNET DEL ROCIO FASCE SCHOMAKER, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Alfredo Burbano de Lara Auson, Gerente General y por lo tanto representante legal de la **Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"**, según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, parte contratante a la que en adelante podrá denominarse simplemente la "ASOCIACIÓN", la "MUTUALISTA" o la "ACREEDORA"; 2.- En calidad de **"PRESTATARIA" o "DEUDORA"**, la señora **CARMEN DURUTH**



CASANOVA ALARCON, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos. **CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- 1.-** El (los) Prestatario (os) es (son) socio (os) de la Mutualista y tiene (n) la intención de contraer a favor de ésta, diversas obligaciones generadas en operaciones crediticias que se las concedan de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y su Reglamento de Aplicación, Reglamento General del Sistema Mutualista dictado por el Ejecutivo y más normas legales aplicables. A este efecto se están dispuestos a caucionar tales obligaciones mediante garantía hipotecaria. Sin embargo queda bien entendido que nada en este contrato podrá interpretarse como obligación de la Asociación de celebrar tales operaciones o de concederles créditos. **2.-** Mediante contrato de Compraventa celebrado en la primera parte de éste mismo instrumento público, la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA - EP", representada por su Gerente General (e), Ing. Gabriela Marilyn Verdesoto Moreira, dió en venta real y perpetua enajenación, a favor de la señora **CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON**, de estado civil divorciada, el lote terreno y vivienda signado con el número TREINTA Y UNO de la Manzana "SIETE" 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 Senderos, a 1200 metros de ésta, en la parroquia Tarqui, sector Urbirríos 2, cantón Manta, provincia de Manabi, cuyos linderos y más especificaciones se indican en la cláusula de constitución de hipoteca. **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.-** La señora **CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON**, por sus propios derechos, constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** a favor de la ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA

(en)

LA VIVIENDA "PICHINCHA", especial y señalada sobre el bien inmueble de su propiedad, esto es el **predio con clave catastral número 3-27-44-31-000**, consistente en el lote terreno y vivienda signado con el número **TREINTA Y UNO de la Manzana "SIETE" 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 Senderos, a 1200 metros de ésta, en la parroquia Tarquí, sector Urbirríos 2, cantón Manta, provincia de Manabí, dentro de las siguientes medidas y linderos: **FRENTE:** Siete metros y herradura 7; **POSTERIOR:** Siete metros y lote número 04; **LATERAL DERECHO:** Trece metros y lote número 30; y, **LATERAL IZQUIERDO:** Trece metros y lote número 32. Área total de noventa y un metros cuadrados. La hipoteca comprende no solamente los bienes descritos, sino también todo aumento, mejora y ampliación que se hiciera en los inmuebles hipotecados y en general todo lo que se considere inmueble por destino, naturaleza e incorporación de acuerdo a la Ley; aclarándose que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido dentro de los linderos que se señalan también quedará hipotecado. La Asociación y el (los) deudor (es) conviene (n) expresamente que la presente hipoteca pase y se extienda a las nuevas obligaciones que contraiga (n) el (los) deudor (es) con la Mutualista, por Novación de las obligaciones primitivas, de cualquier forma que ésta se efectúe. **El (los) Deudor (es) queda (n) prohibido (os) de enajenar o gravar el o los inmuebles hipotecados.** La Hipoteca que se constituye por este instrumento a favor de la Mutualista Pichincha, tendrá la calidad de **PRIMERA** y será el único gravamen que afecte al inmueble en lo sucesivo. La Mutualista Pichincha acepta la presente hipoteca por ser en seguridad de sus intereses. **CLÁUSULA CUARTA:** **OBLIGACIONES CAUCIONADAS.-** La hipoteca que se constituye, lo es



en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo número dos mil trescientos quince del Código Civil, para garantizar las Obligaciones que el (los) prestatario (os) contrajere (n) o hubiere (n) contraído con la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le hiciera la Mutualista, en seguridad del crédito o los créditos que hubiere concedido o concediere actualmente o concediere en el futuro al (los) deudor (es), de gastos judiciales o extrajudiciales, si fuere del caso, y en general de cualquier obligación que tengan o pudieren tener los deudores para con la Mutualista. **CLÁUSULA QUINTA: DOCUMENTOS DE CRÉDITO.**- Las obligaciones que asegura esta hipoteca pueden constar en escrituras públicas, en instrumentos públicos en general, instrumentos privados, letras de cambio, pagarés a la orden y cualquier otra clase de títulos ejecutivos o documentos de cartera y comerciales, aclarándose que la enumeración que antecede es meramente explicativa, ya que es intención de las partes que la hipoteca garantice toda clase de documentos de obligación que son admitidos por las leyes del Ecuador. **CLÁUSULA SEXTA: RESPONSABILIDAD.**- Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos contraídos por el (los) prestatario (os), conjunta o separadamente, sin perjuicio de su responsabilidad personal o solidaria, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan a la Mutualista por cualquier causa o motivo. **CLÁUSULA SÉPTIMA: CUANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS.**- Para la fijación de la cuantía de los préstamos y obligaciones, convienen también de modo expreso que en todo caso será la Mutualista Pichincha quien las determine, sin que sea procedente reclamación alguna al respecto.

gmr

CLÁUSULA OCTAVA: EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LA HIPOTECA.-

La Mutualista Pichincha aún cuando no estuvieren vencidos los plazos del o los préstamos y demás obligaciones que hubiere (n) contraído el (los) deudor (es) directa o indirectamente, podrá exigir en cualquier tiempo todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personales y real hipotecaria, en cualquier de los siguientes casos: **a)** en caso de incumplimiento parcial o total de los Deudores, en el pago de cualquiera de las obligaciones que mantenga con la Mutualista, instrumentadas o no, de los intereses causados y de los que se causaren por estos conceptos; **b)** si enajenaren total o parcialmente el inmueble hipotecado, lo cediere en anticresis, o constituyere cualquier otro gravamen, sin consentimiento expreso de la Asociación; **c)** en todos los casos en que la Mutualista considere que se ha desmejorado el bien inmueble hipotecado; **d)** si impidieren las inspecciones al bien raíz hipotecado en cualquier tiempo que la Mutualista lo ordenare; **e)** si dejare de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o municipales que gravaren el inmueble hipotecado; **f)** si obstaren de cualquier modo el perfeccionamiento de la cesión del o de los créditos hipotecarios por parte de la Mutualista, la misma que expresamente queda facultada hacerla a cualquier persona natural o jurídica; **g)** si se negare a contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, pago de la prima de seguro o no cumplieren con las obligaciones que señale la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Copropiedad y ésta escritura; y, **h)** en todos los demás casos contemplados en esta escritura o en las leyes respectivas, en todo cuanto fueren aplicables. En cualquiera de estos casos, la Asociación podrá dar por vencido el plazo del préstamo y exigir el pago inmediato: del capital, de los intereses penales de mora, calculados a la tasa máxima vigente a la fecha en que se produzca el



vencimiento de la respectiva obligación, que establezcan las disposiciones del Directorio del Banco Central del Ecuador, de conformidad con la Ley, las costas, daños y perjuicios, siendo suficiente a este fin la afirmación que sobre el incumplimiento haga la Mutualista en su demanda y declaración de vencimiento del plazo sin lugar a recurso alguno por parte del deudor. En tales casos, la Asociación se entenderá también autorizada para retener en su favor las cantidades que el Deudor tuvieren en cualquier cuenta de la Mutualista y para imputarlas, sin más requisito a la obligación que se encontrare adeudando los prestatarios en forma legal. **CLÁUSULA NOVENA: SEGURO DE HIPOTECA.-** El (los) deudor (es) se compromete (n) a mantener adicionalmente un seguro de hipoteca, sobre el valor real comercial del inmueble, cuyas primas se pagarán conjuntamente con los dividendos del crédito que se concede o se concederá, seguro que será contratado por la Mutualista, a su arbitrio, para lo cual queda está plenamente facultada por los deudores. **CLÁUSULA DÉCIMA: SEGURO DE DESGRAVAMEN.-** El préstamo que concede la Mutualista está sujeto a la condición expresa de que el (los) prestatario (os), mantenga (n) una póliza de seguro de desgravamen hipotecario, sobre saldos deudores, que permanecerá en vigencia durante todo el plazo del préstamo, póliza que será contratada por la Mutualista, a su arbitrio, previo a la contabilización del préstamo, para lo cual queda ésta plenamente facultada por el deudor.- El valor de la prima correspondiente pagará el asegurado el primer día de cada mes, a partir de la aprobación de su solicitud de seguro de desgravamen y conjuntamente con el dividendo del préstamo, cuando se inicie la amortización del mismo.- En caso de que la póliza caducare por falta de pago de la prima de seguro, cuyas condiciones constan de la respectiva póliza la Mutualista podrá dar por vencido el plazo del préstamo,

H/91



sub

exigiendo el pago total de lo adeudado. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CESION.-** La Mutualista esta legal y plenamente facultada para ceder la presente garantía hipotecaria, en cuyo caso la Mutualista para efectos de perfeccionamiento y legalización de la cesión que realice, queda autorizada a informarnos por escrito de la misma a los suscritos deudores, comunicación que surtirá los efectos de notificación al tenor del artículo noventa y cinco del Código de Procedimiento Civil. Por lo tanto, de conformidad con el artículo once del Código Civil los deudores renuncian a ser notificados de la cesión de la garantía hipotecaria, en concordancia con el artículo un mil ochocientos cuarenta y dos del Código Civil. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: INSCRIPCIÓN Y GASTOS.-** Todos los gastos que origine la presente escritura, su inscripción, derechos, así como los de cancelación del gravamen cuando fuere del caso, serán de exclusiva cuenta de los deudores quienes quedan facultados para alcanzar la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, debiendo entregar a la Asociación, dos copias certificadas e inscritas en el plazo máximo de treinta días a contarse de la fecha de la entrega de la minuta; si en el mencionado plazo el o los contratantes no llegaren a presentar a la Mutualista las escrituras debidamente inscritas, aceptarán el cambio de la tasa de interés de la aprobación del préstamo a la que se encuentra vigente el día de la contabilización del mismo. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: DECLARACIÓN.-** Los Prestatarios, declara (n) que sobre el (los) inmueble (s) hipotecados (s) no pesa (n) ningún gravamen o limitación de dominio alguna. Al efecto se agrega el correspondiente certificado actualizado conferido por el señor Registrador de la Propiedad. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO Y TRÁMITE.-** Para todos los efectos legales que se deriven de esta escritura, las partes contratantes señalan como su domicilio la ciudad de Manta, a cuyos



Jueces Competentes se someten, así como al trámite Ejecutivo o Verbal Sumario a elección del demandante.- Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad. Anteponga y agregue Señor (a) Notario (a) las demás formalidades de estilo para la perfecta validez de esta escritura. (Firmado) Dr. César Palma Alcivar, matricula número quinientos sesenta y ocho, Colegio de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mi, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. **DOY FE.-**



Jeannet Del Rocio Fasce Schomaker
JEANNET DEL ROCIO FASCE SCHOMAKER
 Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha
 Apoderada Especial

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

Carmen Duruth Casanova Alarcon
CARMEN DURUTH CASANOVA ALARCON
 C.C. No. 130136687-6

[Signature]
 EL NOTARIO.-

SE OTORGO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130136687-6

APellidos y Nombres: CASANOVA ALARCON CARMEN DURUTH

Lugar de nacimiento: MANABI MONTECRISTI

Fecha de nacimiento: 1949-05-29

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: F

Estado civil: DIVORCIADA




INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMBELLECEDOR

V4343V4242

APellidos y Nombres del Padre: CASANOVA RAMON

APellidos y Nombres de la Madre: ALARCON IDAELVA

Lugar y Fecha de Expedición: MANTA 2013-07-17

Fecha de Expiración: 2023-07-17

Carmen Duruth

DIRECCIÓN GENERAL

FIRMA DEL CEDERADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

020

020 - 0013 1301366876

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

CASANOVA ALARCON CARMEN DURUTH

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2

PROVINCIA MANTA MANTA - PE

CANTÓN PARROQUIA ZONA

() PRESIDENTE DE LA JUNTA

COPIA AUTÉNTICA

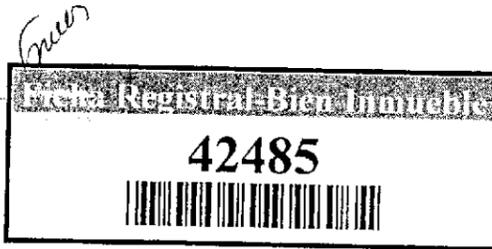


PAGINA EN BLANCO



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 42485:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 24 de septiembre de 2013*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 3274431000

LINDEROS REGISTRALES:

FORMANDO PARTE DEL PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA SE ENCUENTRA EL LOTE 31 DE LA MANZANA 7 con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 7,00m herradura 7 POSTERIOR: 7,00m lote 4 LATERAL DERECHO: 13,00m lote 30 LATERAL IZQUIERDO: 13,00m lote 32 AREA TOTAL: 91,00m2 SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

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 resolucio 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.

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

Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 42485

Página: 1 de 3



Comprador 80-000000060249 Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo
Vendedor 80-000000050594 Gobierno Autonomo Descentralizado Municipi

Manta
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	80-000000057698	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:

ADENDUM 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 de 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	80-000000060249	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



CANTAL 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: 9:59:53 del miércoles, 25 de septiembre de 2013

A petición de: *Ximara*

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
131013711-0



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

COMUNICADO



Certificación impresa por: Afags

Ficha Registral: 42485

Página: 3 de 3

DT

PAGINA EM BRANCO





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA



Nº 0042466

CERTIFICACIÓN

No. 1212-2343

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 3274431000, ubicado en la manzana 7 lote 31 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. Herradura 7

Atrás: 7m. Lote 04

Costado derecho: 13m - Lote 30

Costado izquierdo: 13m. - Lote 32

Área: 91,00m²

Manta, 27 de septiembre de 2013

SR. RAIMUNDO LOUR
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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.





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

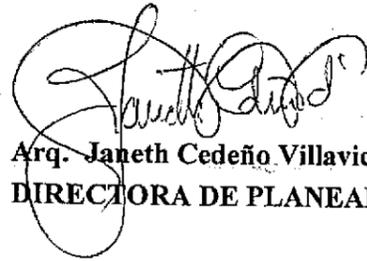
AUTORIZACION

Mz. 07. Lote 31

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, para que celebren escritura de PARTICION del lote 31 de la manzana 07, y las siguientes medidas y linderos:

Lote 01: área total 91,00m²
Frente: 7,00 m- herradura 7
Posterior: 7,00 m- lote 04
Lateral derecho: 13,00 m- lote 30
Lateral Izquierdo: 13,00 m- lote 32

Manta, 26 de Septiembre de 2012



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 certificador, si se comprobare que se han presentado daños falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0106561

No. Certificación: 106561

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 3 de octubre de 2013

No. Electrónico: 15844

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: 3-27-44-31-000

Ubicado en: PROG. HABITACIONAL SI MI CASA MZ- 07 LOTE 31

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 91,00 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
	G.A.D.MCPAL DEL CANTÓN MANTA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1868,79
CONSTRUCCIÓN:	23121,21
	<u>24990,00</u>

Son: VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES

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

Daniel Perla Sornoza
Arg. Daniel Perla Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRÁFICAS ERRÓNEAS.



Impreso por: MARIS REYES 03/10/2013 11:08:56



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 60012

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
perteneciente a _____ URBANOS
ubicada _____ SOLAR Y CONSTRUCCION
ubicada _____ G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
cuyo _____ PROG. HAB. SI MI CASA MZ-07 LT. 31 _____ asciende a la cantidad
de _____ COMERCIAL PTE.
de _____ \$24990.00 VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA 00/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA, NO CAUSA AL CABALAS
SEGÚN COOTAD ARTICULO 534 LITERAL B

Manta, _____ de 09 OCTUBRE 2012

MPARRAGA

Ing. Erika Pazmiño B.

Director Financiero Municipal



IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 NO SI

CATASTRAL
MANTLA
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
3 2 3 4 4 3 1

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO
HOJA N°

DIRECCION: Si Villavieja

M: 07 lote 31

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

18 NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

19 LOTE INTERIOR
1 POR PASAJE PEATONAL
2 POR PASAJE VEHICULAR
3 POR CALLE
4 POR ANENADA
5 POR EL MALLECON
6 POR LA PLAYA
7 POR SOLO EL AVOR JERARQUIA

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL
1 TIERRA
2 LASTRE
3 HERBA DE RIO
4 ADOQUIN
5 ASFALTO O CEMENTO

ACEFA
1 NO TIENE
2 ENCIMENTADO O PIEDRA DE RIO
3 DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA
1 SI EXISTE
2 SI EXISTE
3 SI EXISTE
4 SI EXISTE
5 SI EXISTE
6 SI EXISTE
7 SI EXISTE
8 SI EXISTE
9 SI EXISTE
10 SI EXISTE
11 SI EXISTE
12 SI EXISTE
13 SI EXISTE
14 SI EXISTE
15 SI EXISTE
16 SI EXISTE
17 SI EXISTE
18 SI EXISTE
19 SI EXISTE
20 SI EXISTE
21 SI EXISTE
22 SI EXISTE
23 SI EXISTE
24 SI EXISTE
25 SI EXISTE
26 SI EXISTE
27 SI EXISTE
28 SI EXISTE
29 SI EXISTE
30 SI EXISTE
31 SI EXISTE
32 SI EXISTE
33 SI EXISTE
34 SI EXISTE
35 SI EXISTE
36 SI EXISTE
37 SI EXISTE
38 SI EXISTE
39 SI EXISTE
40 SI EXISTE
41 SI EXISTE
42 SI EXISTE
43 SI EXISTE
44 SI EXISTE
45 SI EXISTE
46 SI EXISTE
47 SI EXISTE
48 SI EXISTE
49 SI EXISTE
50 SI EXISTE
51 SI EXISTE
52 SI EXISTE
53 SI EXISTE
54 SI EXISTE
55 SI EXISTE
56 SI EXISTE
57 SI EXISTE
58 SI EXISTE
59 SI EXISTE
60 SI EXISTE
61 SI EXISTE
62 SI EXISTE
63 SI EXISTE
64 SI EXISTE
65 SI EXISTE
66 SI EXISTE
67 SI EXISTE
68 SI EXISTE
69 SI EXISTE
70 SI EXISTE
71 SI EXISTE
72 SI EXISTE
73 SI EXISTE
74 SI EXISTE
75 SI EXISTE
76 SI EXISTE
77 SI EXISTE
78 SI EXISTE
79 SI EXISTE
80 SI EXISTE
81 SI EXISTE
82 SI EXISTE
83 SI EXISTE
84 SI EXISTE
85 SI EXISTE
86 SI EXISTE
87 SI EXISTE
88 SI EXISTE
89 SI EXISTE
90 SI EXISTE
91 SI EXISTE
92 SI EXISTE
93 SI EXISTE
94 SI EXISTE
95 SI EXISTE
96 SI EXISTE
97 SI EXISTE
98 SI EXISTE
99 SI EXISTE
100 SI EXISTE

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO
1 SOBRESALIENTE
2 A LA PAR
3 BAJO LA RASANTE

20 AGUA POTABLE
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

21 DESAGUES
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

22 ELECTRICIDAD
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

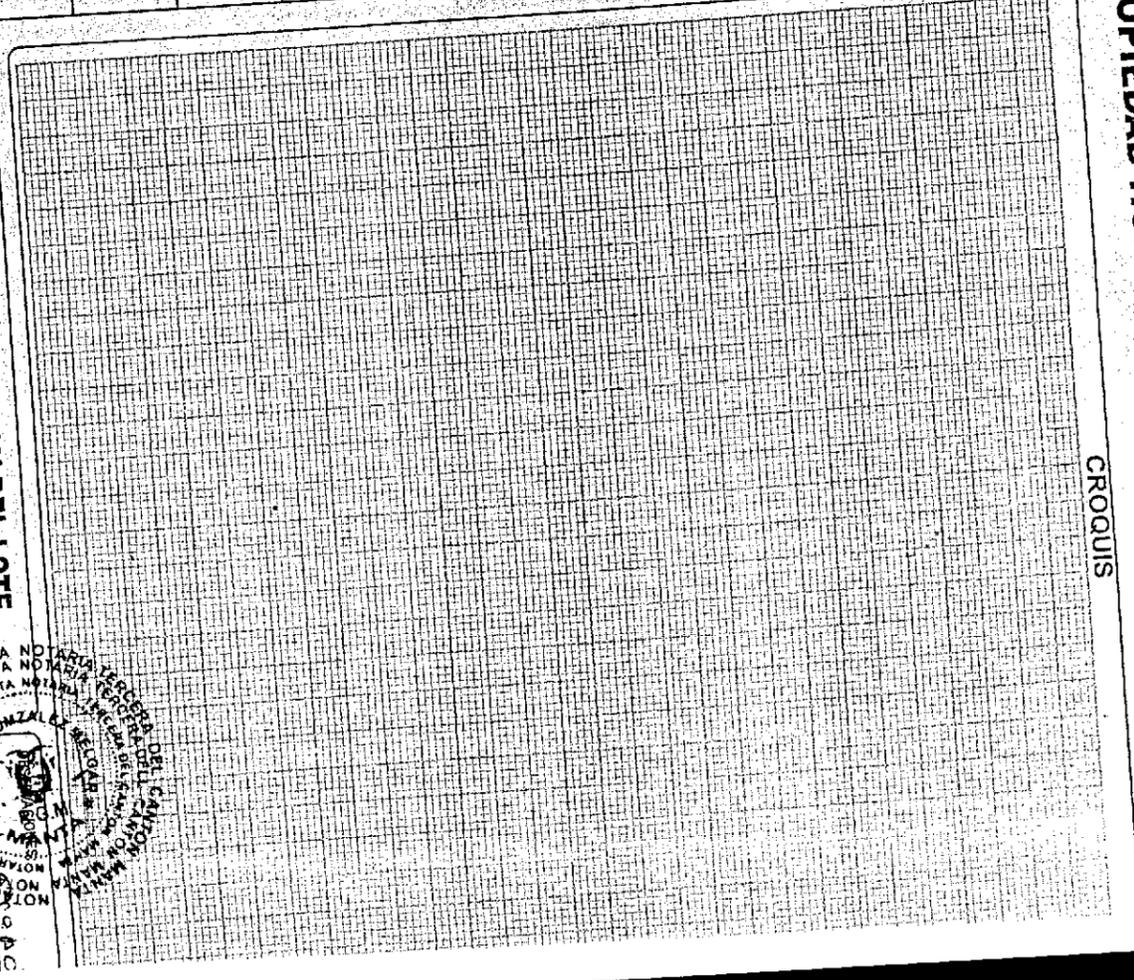
CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

23 AREA
24 PERIMETRO
25 LONGITUD DEL FRENTE

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

27 SIN EDIFICACION
28 CON EDIFICACION
29 USO DEL AREA SIN EDIFICACION
30 SIN USO

31 NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS
32 NUMERO DE BLOQUES



NOTARIA DEL CANTON DEL CAMERON
MANTLA
GONZALEZ
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SOLA D.B.T



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

(cancelado)



Nº 0086606

**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 G.A.D.MCPAL.DEL CANTON MANTA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 09 octubre 13
de 20

VALIDO PARA LA CLAVE
3274431000 PROG. HABITACIONAL SI MI CASA MZ- 07 LOTE 31
Manta, nueve de octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0273721

102
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES : EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y
RAZÓN SOCIAL: PROGRAM HABITACIONAL SI MI CASA
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: DESARROLLO PRECISO DE VIVIENDA EP"
DIRECCIÓN PREMIO: MZ 110

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA 1
CAJA: 07/10/2013 09:10:09
FECHA DE PAGO:

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

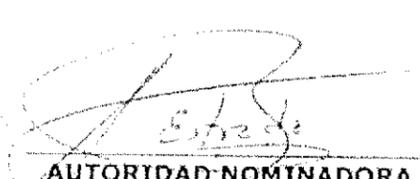
VALIDO HASTA: domingo 05 de agosto de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

ACCIÓN DE PERSONAL		Nº. 001-2012	
		Fecha: 13-09-2012	
Decreto <input type="checkbox"/>	Acuerdo <input type="checkbox"/>	Resolución <input checked="" type="checkbox"/>	
Nº.	Fecha: 13-09-2012		
VERDESOTO MOREIRA	GABRIELA MARILYN	130937768-5	
APELLIDOS	NOMBRES	Nº DE CEDULA	
EXPLICACIÓN:			
EN VISTA DE LA RENUNCIA PRESENTADA POR EL ARQ. JOSÉ SUSÁ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA, EL DIRECTORIO EN SESIÓN DEL DÍA DE HOY 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2012, ENCARGA A USTED LA GERENCIA GENERAL DE LA EMPRESA, HASTA EL NOMBRAMIENTO DEL TITULAR			
Ingreso <input 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"/>		
SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
Dependencia	SI VIVIENDA-EP	Dependencia	SI VIVIENDA-EP
Dirección		Dirección	
Departamento		Departamento	
Puesto	SUBGERENTE	Puesto	GERENTE GENERAL
Lugar de Trabajo	MANTA	Lugar de Trabajo	MANTA
Sueldo Unificado	US.\$ 2.800.00	Sueldo Unificado	US.\$ 3.960.00
Partida Presupuestaria	110-51-01.05.001	Partida Presupuestaria	110-51-01.05.001
 AUTORIDAD NOMINADORA			
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE TALENTO HUMANO			
Nº de Registro:			
Fecha:	del 2012		
		 f. RESPONSABLE	

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



[Handwritten signature]

ECUATORIANA***** E3333I3222
CASADO LEONARDO ISIDRO VELEZ SOLORZA
SUPERIOR ING ADM/EMP/NEGOCIOS
CARLOS RENNE VERDESOTO
MELANDIA DEL ROCIO MOREIRA
MANTA 19/03/2012
19/03/2024

REN 4286776



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
106
106 - 0125 1309377685
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
VERDESOTO MOREIRA GABRIELA MARILYN
MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
PROVINCIA MANTA MANTA - PE
MANTA PARROQUIA ZONA
CANTON *[Signature]*
(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 1360065170001
RAZÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"

21/10/13

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 Estado: ABIERTO - MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 19/05/2010
NOMBRE COMERCIAL: "SI VIVIENDA-EP" FEC. CIERRE:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE PROGRAMAS DE VIVIENDA.
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 4 Numero: S/N Interseccion; CALLE 8 Referencia: DIAGONAL A CORREOS DEL ECUADOR
Edificio: EPAM Celular: 0999354555 Email: hadem_665@hotmail.com Telefono Trabajo: 053905015 Telefono Trabajo: 052610327 Web: WWW.SIVIVENDA-EP.GOB.EC



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 1360065170001
RAZÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"

NOMBRE COMERCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO: FEC. INICIO ACTIVIDADES: 19/05/2010
FEC. INSCRIPCIÓN: 03/09/2010 FEC. ACTUALIZACIÓN: 29/01/2013
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 4 Numero: S/N Interseccion: CALLE 8 Edificio: EPAM Referencia ublcacion: DIAGONAL A
CORREOS DEL ECUADOR Celular: 0999354555 Email: hadem_665@hotmail.com Telefono Trabajo: 053905015 Telefono Trabajo: 052610327 Web:
WWW.SIVIVENDA-EP.GOB.EC

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	REGIONAL MANABI MANABI	CERRADOS	0

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 actuó 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 "SI 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.



Directorio "SI VIVIENDA-EP" 25 Agosto 2010

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 "SI 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:



Sesión Directorio "SI VIVIENDA-EP" 25 Agosto 2010

Página 3

- 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 SI 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 Talenti, Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI 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

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 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 reestructuración 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 reestructuración 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 sería 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.

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 Rivadencira aunque dice Parduchi, pero es de la familia Rivadencira 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 sur-este 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 reestructuración 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 reestructuración 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 interepte 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 sería de parte de la gerencia que se encargaría de plasmar dichos proyectos.

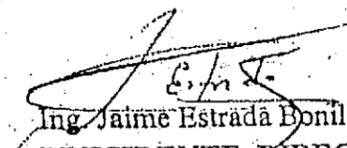
Toma la palabra el señor Director Ing. Freddy Machuca Quiroz y manifiesta: Arquitecto usted habla ahí de quebrada en la zona que se tiene inicialmente proyectada, no se podría estudiar alguna solución para que eso se pueda utilizar a lo mejor se hace terraza, se hace una conducción de un canal abierto.

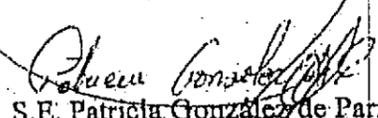
Toma la palabra el Ing. Freddy Machuca e indica: Las empresas que se dedican a Programas de Viviendas, incursionan a través del MIDUVI con viviendas medio hacia arriba, si consideramos el bono de la vivienda pensar en vivienda de tipo popular.

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 González de Parra
PROSECRETARIA MUNICIPAL
ENC. DE LA SECRETARÍA MCPL.



PAGINA IN BIANCO



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

1 Clavito

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 Tarquí, 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 – ÓRGANISMO 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 encuentran 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.

W. Andino

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 Umíña.

<u>Modelo de Casa</u>	<u>COS %</u>	<u>CUS %</u>
Tohallí	50	0
Gaviota	50	0
Isabella	45	80
Umíña	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.



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.

Unidad

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.



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.





Vista sect

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
Controlar y regular el uso de las áreas de recreación y deportivas
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





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



Vivienda

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



COPIES OF THE
FEDERAL REGISTER
AND
COMPTON





W. Torres

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 315 de la Constitución de la República dispone que el Estado constituirá empresas públicas para la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. En este contexto, las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales;

Que, el inciso segundo del artículo 238 de la Constitución de la República dispone que constituyen gobiernos autónomos descentralizados: las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República dispone que el sector público comprende, entre otros, a las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República relativo al principio de legalidad es mandatorio al señalar que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 48 de 16 de octubre de 2009 regula la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas que no pertenecen al sector financiero y que actúan en el ámbito regional, provincial o local; y, establece los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellas;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que la creación de empresas públicas se hará por acto normativo legalmente expedido por los gobiernos autónomos descentralizados;





Que, la Constitución de la República en su artículo 30, entre los derechos del Buen Vivir, consagra que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, la norma suprema en su artículo 375 dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal de la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar, entre otras garantías;

Que, el artículo 11 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece como una de las finalidades de la municipalidad, procurar el bienestar material y social de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales; y, el numeral 4 del mismo artículo, promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción;

Que, el artículo 147 literal k) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina que le compete a la Administración Municipal en materia de obras, contribuir a la planificación y solución del problema de la vivienda económica de interés social;

Que, es competencia y servicio municipal dirigir el desarrollo físico del Cantón y reglamentar el uso urbanístico de la tierra;

Que, las acciones de reglamentación y planificación municipal son insuficientes para conseguir un desarrollo armónico por las distorsiones que se provocan en el mercado del suelo dentro de la Ciudad;

Que, es imprescindible generar políticas de hábitat acordes a la necesidad y realidad del cantón Manta, promoviendo la seguridad jurídica, la calidad física, la accesibilidad económica y la adecuación general de la vivienda y sus componentes (misión). Políticas encaminadas hacia la estructura habitacional básica con la que debe contar una familia para vivir dignamente;

Que, para posibilitar un desarrollo armónico con alternativas de uso y ocupación del suelo es necesario contar con una Empresa planificadora e impulsadora de Proyectos de Hábitat, enfocada en el crecimiento urbanístico, ordenado y armónico del cantón Manta, procurando la participación ciudadana de los diversos actores de la sociedad y beneficiar con este servicio a la colectividad;



Manta

Que, estamos conscientes del déficit habitacional existente en el cantón Manta, ante lo cual nos proponemos materializar el sueño de muchos mantenses de contar con una vivienda propia en condiciones dignas, buscando mecanismos para atender especialmente a las familias de escasos recursos económicos;

Que, es una labor complementaria de la Municipalidad atender a las personas en la consecución de derechos del buen vivir entre los que se encuentra la vivienda;

Que el inciso primero del artículo 240 de la Constitución de la República manda que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y,

En ejercicio de su facultad legislativa que le otorga el artículo 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP".

TÍTULO I

DE LA CONSTITUCIÓN

CAPÍTULO I

OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

Artículo 1.- CREACIÓN, OBJETO Y DOMICILIO.- Créase la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano, bajo la denominación de "SÍ VIVIENDA-EP", constituida como persona jurídica de derecho público, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales, ambientales y con patrimonio propio.

SÍ VIVIENDA-EP tendrá por objeto desarrollar proyectos de urbanización del suelo cantonal para implantar proyectos alternativos de vivienda en el cantón Manta. Igualmente, competará a la empresa todas aquellas actividades accesorias, complementarias y derivadas de este objeto social.

El domicilio principal de SÍ VIVIENDA-EP estará en la ciudad de Manta y podrá establecer agencias o unidades de negocio, dentro o fuera del cantón Manta, para su gestión. SÍ VIVIENDA-EP ejercerá sus actividades dentro de la jurisdicción territorial del Cantón Manta, el cual comprende todas las parroquias





urbanas, cuyo conjunto constituye la ciudad de Manta, y sus parroquias rurales. Sin perjuicio de lo cual, podrá extender la prestación de sus servicios, mediante convenios con las municipalidades de otros cantones, si así lo decidiere el Directorio de la empresa.

SI VIVIENDA-EP tendrá una duración indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de su creación.

SI VIVIENDA-EP se regirá por la Constitución de la República, Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ley Orgánica que regule a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y demás leyes afines, la presente Ordenanza y las Resoluciones que expida su Directorio y Gerente General.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS

Artículo 2.- OBJETIVOS.- Son objetivos de SI VIVIENDA-EP los siguientes:

- a) Consolidar un espacio de trabajo dinámico que genere, apoye y facilite iniciativas y alternativas públicas y privadas, orientadas a buscar soluciones a los problemas de acceso a la vivienda de las familias que viven en el cantón; y determinar políticas generales de asentamientos humanos;
- b) Contar y mantener un catastro local en coordinación con el catastro nacional integrado georeferenciado de vivienda;
- c) El mejoramiento urbano y de vivienda, la dotación de lotes con servicios y vivienda nueva, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar mediante el desarrollo de proyectos, planes, programas de financiamiento para viviendas de interés social en el cantón Manta, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, bajo principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, equidad, interculturalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad con enfoque en la gestión de riesgos;
- d) Mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues, espacios públicos y áreas verdes;
- e) Formular y ejecutar planes, programas y proyectos, tendentes a la urbanización del suelo y construcción de vivienda que generen alternativas habitacionales, bien sea por administración directa, asociación, contratos,



licencias, concesiones, fideicomisos, arrendamientos con opción de compra, anticresis y cualquier forma legal reconocida por el derecho ecuatoriano;

- f) Propiciar alianzas estratégicas que permitan canalizar recursos, aportes, líneas de crédito o transferencia de tecnologías orientadas a la planificación, diseño, construcción y/o financiamiento de urbanizaciones, viviendas o soluciones habitacionales en general; con énfasis en la generación de fondos de crédito destinados a la construcción de unidades de vivienda de interés social;
- g) Coordinar con instituciones locales, nacionales e internacionales la implementación de planes de vivienda de interés social en sectores urbanos o rurales del cantón Manta y el impulso a programas emergentes de vivienda;
- h) Establecer acuerdos nacionales e internacionales con organismos gubernamentales y no gubernamentales que aporten a la solución del déficit habitacional del Cantón Manta;
- i) Fomentar la participación social de las organizaciones barriales o gremiales, asociaciones o cooperativas, con la finalidad en el campo de la vivienda, que permitan constituirse en la instancia propiciadora de ahorro, trabajo organizado y compartido para la construcción de viviendas en condiciones dignas;
- j) Prestar asistencia técnica y apoyo a organizaciones sociales formadas con el objeto de adquirir terrenos debidamente urbanizados;
- k) En el marco de la ley, las ordenanzas vigentes y de acuerdo a la planificación municipal, sugerir procesos de reconstrucción parcelaria y expropiación al I. Concejo Cantonal, que faciliten la urbanización del suelo y contribuyan a solucionar problemas habitacionales de interés social del Cantón Manta;
- l) Establecer mecanismos para un manejo económico-sustentable, con posibilidades de generar nuevas unidades complementarias de la empresa que permita ofrecer permanentemente alternativas viables para que las familias de escasos recursos que habitan en el cantón y no poseen vivienda, puedan acceder a una vivienda digna, de acuerdo a sus posibilidades económicas y a su capacidad de ahorro;
- m) Generar en forma extraordinaria, propuestas alternativas de vivienda de planta nueva, mejoramiento habitacional y restauración de inmuebles, para sectores poblacionales de escasos recursos económicos;

1. Hacia y con





- n) Contribuir para la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos humanos que tengan problemas con sus títulos de propiedad;
- o) Apoyar la investigación y utilización de tecnologías adecuadas y de bajo costo para viviendas de interés social y propiciar procesos de adopción de las mismas;
- p) Prestar servicios a la colectividad en los campos referidos a la vivienda reconociéndose como servicios: la planificación, estudios y diseños, asesoría o construcción de urbanizaciones;
- q) Las políticas que se suscriban en el tema de vivienda están dirigidas fundamentalmente hacia la estructura habitacional básica con la que debe contar una familia para vivir dignamente, en armonía con la planificación de la ciudad;
- r) Contar con un registro de suelos para emplazar urbanizaciones para tener un conocimiento claro y preciso de los posibles lugares que puedan albergar a nuevas familias con vivienda propia. Al igual que un Registro de proyectos, como parte de la planificación, para la promoción y desarrollo de propuestas habitacionales;
- s) Proteger el patrimonio de la empresa y los derechos de las generaciones futuras sobre el derecho a la vivienda para coadyuvar con ello el buen vivir;
- t) Maximizar sus ingresos y utilidades, con sujeción a estándares, principios de gobierno y responsabilidad corporativa internacionalmente aceptados, tales como los emitidos por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico "OCDE", en cuanto no se contrapongan con la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- u) Todas aquellas que le sean requeridas por el I. Concejo Cantonal de Manta.

Artículo 3.- AUTORIZACIÓN.- SI VIVIENDA-EP, con el acuerdo de su Directorio y/o Gerente General, podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por el ordenamiento jurídico ya sea con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.

CAPÍTULO III PATRIMONIO



Morales y de

Artículo 4.- PATRIMONIO.- El patrimonio inicial de la empresa se constituye por todos los bienes; derechos; acciones o valores, en los términos definidos por la Ley de Mercado de Valores, que conforman el activo. El referido patrimonio inicial, mismo que es de propiedad del Municipio de Manta, asciende al monto legal pertinente. A futuro formarán también parte de los activos de la empresa:

- a) Los ingresos que obtenga por la prestación de servicios brindados y la venta de bienes inmuebles;
- b) Las aportaciones que efectúe el Municipio de Manta. La Municipalidad con la finalidad de consolidar la empresa, por un lapso de dos años, aportará el veinte por ciento (20%) de las tasas por solar no edificado y el treinta por ciento (30%) de las tasas por aprobación de planos y permisos de construcción, que serán transferidas en liquidaciones mensuales por parte de la Dirección Financiera Municipal;
- c) Las subvenciones que se establezcan a su favor, tanto del sector público como del sector privado;
- d) Los ingresos provenientes de herencias, legados, donaciones realizados con el beneficio de inventario a su favor;
- e) Los bienes muebles e inmuebles con los que cuente el inicio de sus actividades y que serán autorizados por el I. Concejo Cantonal de Manta y los que se adquieran, ulteriormente;
- f) Los recursos procedentes de operaciones de crédito que se concierten; y,
- g) Los demás que adquiera de conformidad con la ley y otras normas pertinentes.

TÍTULO II

DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA

CAPÍTULO I

DEL DIRECTORIO

Artículo 5.- DIRECTORIO.- El órgano de dirección de la Empresa es el Directorio, autoridad de la Empresa y es el encargado de establecer las políticas, estrategias y prioridades de su gestión, que estará integrado por cinco (5) miembros:





- a) El Alcalde de Manta o su delegado, quien lo presidirá;
- b) El Concejal que presida la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano o su delegado parte de la mencionada comisión;
- c) El Concejal que presida la Comisión Permanente de Obras Públicas o su delegado parte de la mencionada comisión;
- d) El Director del Departamento de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta o su delegado; y,
- e) Un representante de la ciudadanía designado por: el Rector de la Universidad Eloy Alfaro de Manabí de entre los profesionales de las Facultades de Arquitectura o de Ingeniería; y, su respectivo suplente que será designado por la Federación Cantonal de Barrios de Manta. Quiénes actuarán de modo alternado y sucesivo anualmente en la titularidad de dicha representación.

Las decisiones del Directorio se adoptarán en sesión válidamente convocada, con el quórum de al menos cuatro (4) de sus miembros, entre los cuales deberá estar su Presidente. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de empate, el Presidente del Directorio tendrá voto dirimente. Los votos sólo podrán ser a favor, en contra o en blanco sobre la moción presentada. El voto en blanco se sumará a la voluntad de la mayoría. No cabe la abstención.

El Directorio se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al mes y extraordinariamente las veces que sean necesarias para tratar asuntos de carácter específico, previa convocatoria de su Presidente con al menos 48 horas de anticipación. La convocatoria también procederá a solicitud escrita de tres de los miembros del Directorio.

El Directorio podrá instalarse en sesión extraordinaria, con la presencia de todos sus miembros, en cualquier tiempo y lugar.

Dentro del Directorio se elegirá un vicepresidente que tendrá las mismas obligaciones y atribuciones del Presidente en su ausencia y/o delegación.

Artículo 6.- PRESIDENCIA DEL DIRECTORIO.- Las funciones de Presidenta o Presidente del Directorio las ejercerá la Alcaldesa o el Alcalde de Manta; o su delegado, quien deberá ser el Vicealcalde/sa de la Municipalidad de Manta.

La Presidenta o Presidente del Directorio tendrá las atribuciones siguientes:



Manta 4/10/11

- 1) Cumplir y hacer cumplir la Constitución, leyes, reglamentos, ordenanzas y resoluciones del Directorio;
- 2) Ser el vocero oficial del Directorio;
- 3) Convocar al Directorio a sesiones, ordinarias y extraordinarias, de conformidad con el Reglamento de Funcionamiento;
- 4) Presidir las sesiones del Directorio, dar cuenta a éste de cuanto le corresponda resolver, y orientar sus discusiones;
- 5) Suscribir las Resoluciones del Directorio, conjuntamente con el Secretario;
- 6) Formular el orden del día de las sesiones;
- 7) Someter a la consideración del Directorio los temas de su competencia;
- 8) Otorgar, a nombre del Directorio, el nombramiento del Gerente General; y,
- 9) Las demás que se establezcan en esta Ordenanza y en la normativa interna de la Empresa.

Artículo 7.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO.- Son atribuciones del Directorio las siguientes:

- 1) Establecer las políticas y metas de la Empresa, en concordancia con las políticas locales formuladas por el Municipio de Manta, a través de sus órganos competentes, y evaluar su cumplimiento. En su planificación, el Directorio considerará las políticas del Sistema Nacional de Innovación y el desarrollo de tecnologías óptimas dentro de su ámbito de acción;
- 2) Aprobar los programas anuales y plurianuales de inversión y reinversión de la empresa, de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo;
- 3) Aprobar la inversión o desinversión de la empresa en sus filiales o subsidiarias;
- 4) Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa;
- 5) Aprobar el Presupuesto General de la Empresa y evaluar su ejecución;
- 6) Aprobar el Plan Estratégico de la empresa, elaborado y presentado por la Gerencia General, y evaluar su ejecución;





- 7) Aprobar y modificar el Orgánico Funcional de la Empresa sobre la base del proyecto presentado por el Gerente General;
- 8) Aprobar y modificar el Reglamento de Funcionamiento del Directorio;
- 9) Aprobar y modificar los reglamentos internos, manuales y procesos, que requiera la empresa, para su marcha adecuada, excepto el señalado en el numeral 8 del artículo 7 de esta Ordenanza;
- 10) Autorizar la contratación de los créditos o líneas de crédito, así como las inversiones que se consideren necesarias para el cumplimiento de los fines y objetivos empresariales, igual o superior al límite que determine el Reglamento a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, con sujeción a las disposiciones de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y la normativa interna de la empresa. Las contrataciones de crédito, líneas de crédito o inversiones inferiores a dicho monto serán autorizadas directamente por el Gerente General de la Empresa;
- 11) Autorizar la enajenación de bienes de la empresa, de conformidad con la normativa aplicable desde el monto que establezca el propio Directorio;
- 12) Conocer y resolver sobre el Informe Anual de la o el Gerente General, así como los Estados Financieros de la empresa pública cortados al 31 de diciembre de cada año;
- 13) Resolver y aprobar la fusión, escisión o liquidación de la empresa;
- 14) Nombrar a la o al Gerente General, de una terna propuesta por la Presidenta o Presidente del Directorio y sustituirlo;
- 15) Designar al Gerente General Subrogante;
- 16) Aprobar la creación de filiales o subsidiarias, nombrar a sus administradoras o administradores con base a una terna presentada por la o el Gerente General, y sustituirlos;
- 17) Resolver sobre la creación de agencias y unidades de negocio;
- 18) Aprobar los pliegos contractuales y autorizar la convocatoria en base a los procedimientos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General;



Proyecto y carta

- 19) Conceder autorización para que la empresa pueda participar en otras afines a sus objetivos;
- 20) Autorizar la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento urbano y vivienda precaria, lotes con servicios y vivienda nueva; la suscripción de convenios, contratos y compromisos impulsados por la empresa;
- 21) Aprobar convenios con organismos financieros públicos y privados; respecto de alternativas de crédito, para generar proyectos de vivienda de interés social;
- 22) Propiciar con proyectos de reasentamientos humanos para aquellos grupos que hayan sufrido desastres naturales, y, en otros casos, promover la reubicación de aquellos que estén asentados en zonas de alto riesgo o producto de asentamientos de hecho;
- 23) Diseñar y evaluar políticas, planes y programas de acceso universal a la vivienda en coordinación con las políticas que dicte el ministerio del ramo;
- 24) Conocer y someter a consideración y aprobación del I. Concejo Cantonal:
 -) Proyectos de ordenanzas concernientes a la empresa;
 - a) Procesos de reestructuración, parcelaria y expropiación que faciliten la urbanización del suelo y contribuyan a solucionar problemas habitacionales del Cantón Manta;
 - b) El informe anual de las actividades desarrolladas de conformidad con los planes y programas; y el referido a la situación económica de la empresa;
 - c) Los estados financieros y balances anuales de la empresa y ponerlos en el período comprendido dentro de los sesenta días subsiguientes al cierre del ejercicio económico;
 - d) Donaciones que se planteen por parte o para la empresa.
- 25) Las demás que le asigne la Ley Orgánica de Empresas Públicas; su Reglamento General; el I. Concejo Municipal del Cantón Manta a través de esta Ordenanza y sus posteriores reformas; y, la reglamentación interna de la empresa;

CAPÍTULO II

DE LOS ADMINISTRADORES





Artículo 8.- **GERENTE GENERAL.**- El órgano de Administración de la Empresa es la Gerencia General. La o el Gerente General de la empresa será designado por el Directorio, de fuera de su seno. Ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa y será, en consecuencia, el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa. Deberá dedicarse de forma exclusiva y a tiempo completo a las labores inherentes a su cargo, con la salvedad establecida en la Constitución de la República.

Para ser Gerente General se requiere: 1) Acreditar título profesional mínimo de tercer nivel en ramas afines al objeto de la empresa; 2) Demostrar conocimiento y experiencia vinculados a la actividad de la empresa; y, 3) Al momento de su posesión en el cargo, no encontrarse desempeñando ninguna función pública ni tener contratos vigentes de ejecución de obras, prestación de servicios con inclusión de consultorías o de adquisición de bienes con la empresa.

El nombramiento del Gerente General tendrá un período de cuatro (4) años calendario, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Directorio podrá acordar en cualquier momento su separación.

En caso de ausencia o incapacidad temporal del Gerente General asumirá provisionalmente su subrogante.

Artículo 9.- **DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.**- El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- 1) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa;
- 2) Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos, ordenanzas y demás normativa aplicable, incluidas las Resoluciones emitidas por el Directorio;
- 3) Suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el Directorio;
- 4) Administrar la empresa pública, velar por su eficiencia empresarial e informar al Directorio trimestralmente o cuando sea solicitado por éste, sobre los resultados de la gestión, de aplicación de las políticas y de los resultados de los planes, proyectos y presupuestos, en ejecución o ya ejecutados;
- 5) Velar porque la empresa en el desarrollo de sus actividades cuente con la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo urbano.



Hecho y sus

- 6) Presentar al Directorio las memorias anuales de la empresa y los estados financieros;
- 7) Preparar para conocimiento y aprobación del Directorio el Plan General de Negocios, expansión e inversión y el presupuesto general de la empresa;
- 8) Aprobar el Plan Anual de Contrataciones (PAC) en los plazos y formas previstos en la ley;
- 9) Iniciar, continuar, desistir y transigir en procesos judiciales y en los procedimientos alternativos solución de conflictos, de conformidad con la ley y los montos establecidos por el Directorio. El Gerente procurará utilizar dichos procedimientos alternativos antes de iniciar un proceso judicial, en todo lo que sea materia transigible;
- 10) Designar y remover a los administradores de las agencias y unidades de negocios, de conformidad con la normativa aplicable;
- 11) Nombrar, contratar y sustituir al talento humano no señalado en el numeral que antecede, respetando la normativa aplicable;
- 12) Otorgar poderes especiales para el cumplimiento de las atribuciones de los administradores de agencias o unidades de negocios, observando para el efecto las disposiciones de la reglamentación interna;
- 13) Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocios competitivas;
- 14) Ejercer la jurisdicción coactiva en forma directa o a través de su delegado;
- 15) Actuar como secretario del Directorio; y,
- 16) Las demás que le asigne la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su Reglamento General, esta Ordenanza y las normas internas de la empresa.



10.- INHABILIDADES Y PROHIBICIONES.- No podrán ser designados ni actuar como Gerente General, Gerentes de filiales y subsidiarias; administradores de agencias o unidades de negocio, ni como personal de libre designación de la empresa pública, los que al momento de su designación o



durante el ejercicio de sus funciones se encuentren incurso o incurran en una o más de las siguientes inhabilidades:

- 1) Ser cónyuge, persona en unión de hecho o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los miembros del Directorio o de las autoridades nominadoras de los miembros del Directorio;
- 2) Estuvieren ejerciendo la calidad de gerentes, auditores, accionistas, asesores, directivos o empleados de las personas naturales y jurídicas, privadas, sociedades de hecho o asociaciones de éstas, que tengan negocios con la empresa pública o con respecto de los cuales se deduzca un evidente conflicto de intereses;
- 3) Tengan suscritos contratos vigentes con la empresa pública o en general con el Estado en actividades relacionadas al objeto de la empresa pública, se exceptúan de este caso los contratos para la prestación o suministro de servicios públicos;
- 4) Se encuentren litigando en calidad de procuradores judiciales, abogados patrocinadores o parte interesada contra la empresa pública o en general con el Estado en temas relacionados con el objeto de la empresa pública;
- 5) Se encuentren inhabilitados en el Registro Único de Proveedores RUP; y,
- 6) Las demás que se establecen en la Constitución y la ley.

En el evento de comprobarse que la persona designada para estos cargos se encuentra incurso en una o cualquiera de las inhabilidades señaladas, será inmediatamente cesada en sus funciones por el Directorio o el Gerente General, según corresponda, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y/o penales que se pudieren determinar. La cesación del cargo o terminación del contrato no dará lugar al pago o reconocimiento de indemnización alguna.

CAPÍTULO III

RESPONSABILIDAD Y ESTRUCTURA

Artículo 11.- ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO Y DE LOS ADMINISTRADORES EN GENERAL.- El ejercicio de los cargos de quienes integren los órganos de dirección y administración de SÍ VIVIENDA-EP, debe estar orientado exclusivamente al



Asunto y 1/2

interés de la empresa y en sus actuaciones deberán velar por el cumplimiento de los objetivos de la empresa, establecidos en la Constitución de la República, Ley Orgánica de Empresas Públicas y esta Ordenanza. Los miembros del Directorio y administradores estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 233 de la Constitución de la República.

Artículo 12.- PROCESOS.- SÍ VIVIENDA-EP tendrá una estructura por procesos. El número de áreas y sus funciones, atribuciones y deberes, serán establecidos por el Directorio, a través del Orgánico Estructural y Funcional que apruebe para la Empresa. De igual forma, compete al Directorio aprobar el Manual de Puestos de la Empresa.

TÍTULO III

GESTIÓN TALENTO HUMANO.

CAPÍTULO I

RÉGIMEN LEGAL

Artículo 13.- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DEL SISTEMA DEL TALENTO HUMANO.- La Administración del Talento Humano de la empresa corresponde al Gerente General o a quien éste delegue expresamente.

Artículo 14.- NOMBRAMIENTO, CONTRATACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO.- La designación y contratación de personal de SÍ VIVIENDA-EP se realizará a través de procesos de selección que atiendan los requerimientos empresariales de cada cargo y conforme a los principios y políticas establecidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Código del Trabajo y las leyes que regulan la administración pública. Para los casos de directivos, asesores y demás personal de libre designación, se aplicarán las resoluciones del Directorio.

El Directorio expedirá las normas internas de administración del talento humano, en las que se regularán los mecanismos de ingreso, ascenso, promoción, régimen disciplinario, vacaciones y remuneraciones para el talento humano de SÍ VIVIENDA-EP.

Por lo menos un cuatro por ciento (4%) del talento humano de SÍ VIVIENDA-EP deberá ser personal con capacidades especiales acreditado por el Consejo Nacional de Discapacidades.

La autoridad nominadora, previo informe motivado, podrá realizar los cambios administrativos del personal dentro de una misma jurisdicción cantonal,





conservando su nivel, remuneración y estabilidad. En tratándose de cambios administrativos a jurisdicciones distintas de la cantonal, se requerirá consentimiento expreso del obrero o servidor.

En SÍ VIVIENDA-EP se incorporará preferentemente a personal local y nacional para su desempeño en las áreas técnicas y administrativas.

El Ministerio de Relaciones Laborales, a través de firmas externas especializadas, realizará el control posterior (ex post) de la administración del recurso humano, remuneraciones, conforme a las normas y principios previstos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las demás normas que regulan la administración pública. El informe de dicha firma será puesto en conocimiento del Directorio, para que éste disponga las medidas correctivas que sean necesarias, de ser el caso.

Artículo 15.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA RELACIÓN CON EL TALENTO HUMANO.- Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que, en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro de SÍ VIVIENDA-EP, en aplicación de la siguiente clasificación:

a) **Servidores Públicos de Libre Designación y Remoción.-** Aquellos que ejerzan funciones de dirección, representación, asesoría y en general funciones de confianza;

b) **Servidores Públicos de Carrera.-** Personal que ejerce funciones administrativas, profesionales, de jefatura, técnicas en sus distintas especialidades y operativas, que no son de libre designación y remoción que integran los niveles estructurales de cada empresa pública; y,

c) **Obreros.-** Aquellos definidos como tales por la autoridad competente, aplicando parámetros objetivos y de clasificación técnica, que incluirá dentro de este personal a los cargos de trabajadoras y trabajadores que de manera directa formen parte de los procesos operativos, productivos y de especialización industrial de cada empresa pública.

En el caso de las letras a) y b) inmediatas precedentes, la prestación de servicios del talento humano de SÍ VIVIENDA-EP se someterá de forma exclusiva a las normas contenidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y a las leyes y demás normas secundarias que regulan la administración pública.

Para el personal comprendido en la letra c), la prestación de sus servicios se regirá por la Codificación del Código del Trabajo.



Heutey, rest

Las normas relativas a la prestación de servicios contenidas en leyes especiales o en convenios internacionales ratificados por el Ecuador serán aplicadas en los casos específicos a las que ellas se refieren.

Artículo 16.- MODALIDADES DE DESIGNACIÓN Y CONTRATACIÓN DEL TALENTO HUMANO.- Las modalidades de vinculación de los servidores públicos y obreros de las empresas públicas son las siguientes:

- a) Nombramiento para personal de libre designación y remoción, quienes no tendrán relación laboral. Su régimen observará las normas contenidas en el Capítulo II del Título III de la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- b) Nombramiento para servidores públicos, expedido al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y de la normativa interna de la Empresa; y,
- c) Contrato individual de trabajo, para los obreros, suscritos al amparo de las disposiciones y mecanismos del Código del Trabajo y demás normas e instrumentos laborales aplicables.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS

Artículo 17.- PRINCIPIOS QUE ORIENTAN LA ADMINISTRACIÓN DEL TALENTO HUMANO.- Los sistemas de administración del talento humano que desarrolle SI VIVIENDA-EP estarán basados en los siguientes principios:

- 1) Profesionalización y capacitación permanente del personal, mediante el manejo de un Plan de Capacitación y fomento de la investigación científica y tecnológica acorde a los requerimientos y consecución de objetivos de SI VIVIENDA-EP;
- 2) Definición de estructuras ocupacionales, que respondan a las características de especificidad por niveles de complejidad, riesgos ocupacionales, responsabilidad, especialización, y otros requisitos de cada puesto;
- 3) Equidad remunerativa que permita el establecimiento de remuneraciones equitativas para el talento humano de la misma escala o tipo de trabajo, fijadas sobre la base de los siguientes parámetros: funciones, profesionalización, capacitación, responsabilidad y experiencia;





- 4) Sistemas de remuneración variable, que se orientan a bonificar económicamente el cumplimiento individual, grupal y colectivo de índices de eficiencia y eficacia, establecidos en los reglamentos pertinentes, cuyos incentivos económicos se reconocerán proporcionalmente al cumplimiento de tales índices, mientras éstos se conserven o mejoren, mantendrán su variabilidad de acuerdo al cumplimiento de las metas empresariales. El componente variable de la remuneración no podrá considerarse como inequidad remunerativa ni constituirá derecho adquirido. El pago de la remuneración variable se hará siempre y cuando la empresa genere ingresos propios a partir de la prestación de servicios.
- 5) Evaluación Periódica del desempeño de su personal, para garantizar que éste responda al cumplimiento de las metas de SÍ VIVIENDA-EP y las responsabilidades del evaluado en la misma y estructurar sistemas de capacitación y profesionalización del talento humano;
- 6) Confidencialidad en la información comercial, empresarial y en general, aquella información, considerada por el Directorio de SÍ VIVIENDA-EP como estratégica y sensible a los intereses de ésta, desde el punto de vista tecnológico, comercial y de mercado, la misma que goza de la protección del régimen de propiedad intelectual o industrial, de acuerdo a los instrumentos internacionales y la Ley de Propiedad Intelectual, con el fin de precautelar la posición de SÍ VIVIENDA-EP en el mercado; y,
- 7) Transparencia y responsabilidad en el manejo de los recursos de SÍ VIVIENDA-EP, para cuyo efecto se presentará la declaración juramentada de bienes, al inicio y finalización de la relación con la empresa pública, conformidad con lo previsto en el Reglamento General de la Ley Orgánica Empresas Públicas.

Artículo 18.- SUBROGACIÓN O ENCARGO.- Cuando por disposición de la ley o por orden escrita de autoridad competente, un servidor deba subrogar a superiores jerárquicos o ejercer un encargo en los que perciban mayor remuneración mensual unificada en SÍ VIVIENDA-EP, éste recibirá la diferencia de la remuneración mensual unificada, obtenida entre el valor que percibe al subrogante y el valor que perciba el subrogado, durante el tiempo que dure el reemplazo y a partir de la fecha en que se inicia tal encargo o subrogación, sin perjuicio del derecho del titular a recibir la remuneración que le corresponda.

Artículo 19.- NO REPARTO DE UTILIDADES, NI EXCEDENTES RESULTANTES DE LA GESTIÓN EMPRESARIAL.- Ninguna utilidad ni ningún excedente será objeto de reparto entre el talento humano que labore en SÍ VIVIENDA-EP.



Arriba y abajo

Artículo 20.- **CONTRATO COLECTIVO.**- En SÍ VIVIENDA-EP, están excluidos de la contratación colectiva el talento humano que no tenga la calidad de obreros en los términos señalados en esta Ordenanza y en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, es decir, se encuentran excluidos los servidores públicos de libre designación y remoción; carrera; y, en general, quienes ocupen cargos ejecutivos, de dirección, representación, gerencia, asesoría, de confianza, apoderados generales y consultores.

Las cláusulas de los contratos colectivos que fuesen contrarias a estas disposiciones o a las limitaciones contenidas en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, serán nulas y no obligarán a SÍ VIVIENDA-EP.

Los representantes de SÍ VIVIENDA-EP serán personal y pecuniariamente responsables por la aceptación, suscripción o ejecución de cláusulas de contratación colectiva pactadas al margen o en desacato de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza. El Estado ejercerá las acciones de nulidad y repetición, de ser el caso, en contra de los representantes que dispusieron, autorizaron o suscribieron dichos contratos.

Artículo 21.- **TRÁMITE.**- Para la celebración de los contratos colectivos se observará el trámite contenido en los artículos 220 y siguientes del Código de Trabajo.

Artículo 22.- **ASOCIACIONES DE OBREROS.**- Las asociaciones de obreros de SÍ VIVIENDA-EP, se registrarán por las normas contenidas en el Título V de la Codificación del Código de Trabajo.

Artículo 23.- **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**- Para efectos de la competencia y del procedimiento en las relaciones contractuales generadas entre SÍ VIVIENDA-EP y los servidores públicos de carrera y obreros, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y en el artículo 568 y siguientes del Código del Trabajo. Para efectos del desistimiento, del abandono y de la prescripción, se estará a lo dispuesto en el Título VIII del Código de Trabajo.

CAPÍTULO III

NORMAS SALARIALES Y PROHIBICIONES

Artículo 24.- **CONDICIONES DE TRABAJO CON SERVIDORES DE CARRERA Y OBREROS.**- En la relación de trabajo entre los servidores de los obreros de SÍ VIVIENDA-EP, se observarán las siguientes normas:





Cualquier incremento salarial se efectuará exclusivamente previa evaluación del desempeño realizada por la administración de la empresa con el apoyo de firmas externas especializadas y en consideración de la capacidad económica de la empresa.

Queda prohibido el otorgamiento o mantenimiento de bonos, ayudas, sobresueldos o estímulos otorgados por la celebración de fechas conmemorativas, años de servicio o cualquier otro hecho que no sea exclusivamente el desempeño.

No forma parte de la remuneración: a) Los valores correspondientes al componente variable por cumplimiento de metas; b) Las décima tercera y cuarta remuneraciones, viáticos, subsistencias y movilizaciones; y, c) Los valores por las subrogaciones y encargos.

No se podrá pactar que los servidores de carrera u obreros, sus cónyuges, personas en unión de hecho o parientes reciban gratuitamente o de manera subsidiada los servicios que produce la empresa empleadora. Igualmente no se admitirán cláusulas que reconozcan la homologación de derechos cuando las empresas tienen un distinto giro de negocios aunque todas ellas sean parte de la misma industria. De la misma manera se reputarán no escritas las estipulaciones que garanticen a los sucesores del servidor u obrero el derecho de ocupar el puesto de trabajo de aquellos.

Para el caso de separación de los servidores y obreros de las empresas públicas, por supresión de partida o despido intempestivo, se aplicará lo determinado en el ordenamiento público vigente a la fecha de la separación.

El gerente general que firme o autorice la suscripción de contratos individuales, colectivos o actas transaccionales sin sujetarse a las disposiciones previstas en este artículo, responderá personal y pecuniariamente por los perjuicios ocasionados y valores pagados en exceso, según sea el caso, sin perjuicio de la inmediata y obligatoria remoción y de las demás acciones a que hubiere lugar.

Artículo 25.- PROHIBICIONES.- Se establecen las siguientes prohibiciones a los servidores de carrera y obreros de SÍ VIVIENDA-EP:

- 1) Comprometerse en actividades que impliquen contraposición de intereses con los intereses de la empresa, por lo tanto, bajo ninguna circunstancia pueden beneficiarse directa o indirectamente de los actos administrativos, operativos, comerciales o financieros de las mismas;



(Reserva y uso)

- 2) Retardar o negar injustificadamente el oportuno despacho de los asuntos o la prestación del servicio a que está obligada de acuerdo a las labores de su cargo;
- 3) Paralizar a cualquier título la prestación de los servicios públicos a cargo de la empresa pública, excepto por fuerza mayor o caso fortuito;
- 4) Intervenir, emitir informes, gestionar, tramitar o suscribir convenios y contratos con la empresa, por sí o por interpuesta persona, u obtener cualquier beneficio que impliquen privilegios para el servidor u obrero, su cónyuge o personas que mantengan unión de hecho legalmente reconocida, sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Esta prohibición se aplicará también para empresas, sociedades o personas jurídicas en las que el servidor de carrera u obrero, su cónyuge o persona en unión de hecho, sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan intereses;
- 5) Solicitar, aceptar o recibir, de cualquier manera, dádivas, recompensas, regalos o contribuciones en especies, bienes o dinero, privilegios y ventajas en razón de sus labores, para sí, sus superiores o de manos de sus subalternos;
- 6) Incumplir con los principios establecidos en los números 6 y 7 del artículo 17 de esta Ordenanza; y,
- 7) Las demás establecidas por la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su Reglamento General y la normativa interna de la empresa.

Sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que hubiere lugar, quienes incurran en cualquiera de las prohibiciones señaladas, serán sancionados con la separación del cargo sin derecho a indemnización alguna y al pago de los perjuicios económicos ocasionados a la empresa pública, observando el derecho al debido proceso.

Artículo 26.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.- Las controversias que se originaren de las relaciones laborales entre SÍ VIVIENDA-EP y sus servidores de carrera u obreros, serán resueltas por la autoridad laboral o los jueces de trabajo competentes, quienes para el efecto observarán las disposiciones especiales previstas en el Título IV de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.





Artículo 27.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo no previsto y siempre que no contraríe los principios rectorés de la administración del talento humano de las empresas públicas, se estará a lo que disponen las normas relativas a la administración pública y el Código de Trabajo, respectivamente, en lo relativo a la contratación individual.

TÍTULO IV DEL SISTEMA DE CONTRATACIÓN

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 28.- RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN.- Todo proceso de contratación de obras, bienes y servicios, incluidos los de consultoría, que realice **SÍ VIVIENDA-EP**, se hará con observancia del presupuesto empresarial y estarán sujetos a lo siguiente:

1) **PLAN ESTRATÉGICO Y PLAN ANUAL DE CONTRATACIONES.-** La empresa deberá contar con su Plan Estratégico y Plan Anual de Contrataciones, debidamente aprobados.

Los criterios generales del Plan Estratégico guardarán relación con las políticas del Municipio de Manta, el Plan Nacional de Desarrollo y los intereses del Estado. El Plan Estratégico será una de las herramientas para evaluar a los administradores de la empresa.

2) **RÉGIMEN COMÚN.-** Las contrataciones de bienes, obras y servicios, incluidos los de consultoría, que realice **SÍ VIVIENDA-EP**, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y demás disposiciones administrativas aplicables.

SÍ VIVIENDA-EP, procurará adquirir productos de origen nacional siempre y cuando se encuentren en la misma condición técnica y calidad de los productos importados, para este efecto se aplicarán las resoluciones que emita el Instituto Nacional de Contratación Pública.

3) **RÉGIMEN ESPECIAL.-** En los casos en que **SÍ VIVIENDA-EP** hubiere suscrito contratos o convenios tales como: alianzas estratégicas, asociación, consorcios u otros de naturaleza similar, será el convenio asociativo o contrato el que establezca los procedimientos de contratación y su normativa aplicable. En lo no previsto en el respectivo convenio o contrato, se estará a las



Carriel

disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

- 4) **APORTES DE RECURSOS ECONÓMICOS Y/O EXCEDENTES EN SUBSIDIARIAS Y FILIALES.**- La empresa tiene amplia capacidad para invertir sus recursos económicos y excedentes en la ejecución de proyectos a desarrollarse en las mismas empresas, subsidiarias, filiales, agencias o unidades de negocio en los términos que apruebe el Directorio.
- 5) **GARANTÍAS SOBERANAS.- SÍ VIVIENDA-EP,** sus subsidiarias y filiales, en cuanto tengan capacidad financiera de pago, podrán beneficiarse del otorgamiento de garantías soberanas concedidas por el Estado para el financiamiento de proyectos de inversión. Para el otorgamiento de la garantía por parte del Estado se debe contar con la aprobación del Directorio de SÍ VIVIENDA-EP, el estudio de la capacidad de pago elaborado por el Ministerio de Finanzas y se deberá seguir el procedimiento establecido en las leyes y normativa que regulan el endeudamiento público.
- 6) **PROHIBICIONES.**- Las autoridades nominadoras de los miembros del Directorio, los miembros del Directorio, Gerentes, servidores públicos y obreros de SÍ VIVIENDA-EP, están impedidos de intervenir a título personal en negociaciones y contrataciones con la empresa, por sí o por interpuesta persona, por intermedio de su cónyuge, personas en unión de hecho o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Si así lo hicieren serán sancionados y sujetos a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar observando el derecho al debido proceso.
- 7) **COMPRAS CORPORATIVAS.**- Con el fin de garantizar la eficiencia en el uso de los recursos de SÍ VIVIENDA-EP, el Gerente General podrá disponer que se realicen:
 - a) Procesos de contratación ejecutados por parte de SÍ VIVIENDA-EP en sociedad con otras empresas o instituciones públicas, conforme a lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y,
 - b) Procesos de contratación concentrados y unificados para la provisión de bienes, obras y servicios que requieran de forma general y común las diferentes filiales y subsidiarias de SÍ VIVIENDA-EP.
- 8) **NATURALEZA DE LOS ACTOS, HECHOS Y CONTRATOS.**- Los actos, hechos y contratos que expidan, ejecuten o celebre SÍ VIVIENDA-EP para la construcción de obra pública e infraestructura exclusivamente, son de naturaleza administrativa.





CAPÍTULO II

DE LOS MECANISMOS ASOCIATIVOS DE EXPANSIÓN Y DESARROLLO

Artículo 29.- CAPACIDAD ASOCIATIVA.- SÍ VIVIENDA-EP tiene capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y, consecuencia podrá constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional, o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.

Todo proceso de selección de socios privados para la constitución de empresas de economía mixta debe ser transparente de acuerdo a la ley y se requerirá concurso público, y para perfeccionar la asociación no se requerirá de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio.

No requerirán de concursos públicos los procesos de asociación con otras empresas públicas o subsidiarias de éstas, de países que integran la comunidad internacional.

Artículo 30.- INVERSIONES EN OTROS EMPRENDIMIENTOS.- Para ampliar sus actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades, SÍ VIVIENDA-EP gozará de capacidad asociativa, entendida ésta como la facultad empresarial para asociarse en consorcios, alianzas estratégicas, conformar empresas de economía mixta en asocio con empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras, constituir subsidiarias, adquirir acciones y/o participaciones en empresas nacionales y extranjeras y en general optar por cualquier otra figura asociativa que se considere pertinente conforme a lo dispuesto en los artículos 315 y 316 de la Constitución de la República.

SÍ VIVIENDA-EP queda facultada para asociarse con empresas estatales de otros países, con compañías en las que otros Estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios. En todos estos casos se requerirá que el Estado ecuatoriano o sus instituciones hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

En general, los acuerdos asociativos e inversiones previstas en el inciso anterior deberán ser aprobados mediante resolución del Directorio en función de los justificativos técnicos, económicos y empresariales presentados mediante informe motivado y no requerirán de otros requisitos o procedimientos que no sean los



correcto y univo

establecidos por el Directorio para perfeccionar la asociación o inversiones, respectivamente

Artículo 31.- **ÁMBITO Y ALCANCE DE LOS NUEVOS EMPRENDIMIENTOS.**- Los emprendimientos y asociaciones previstos en el artículo anterior se sujetarán al contenido específico de los acuerdos que se celebren y en lo no previsto en ellos a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y en las normas contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

TÍTULO V

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y DEL FINANCIAMIENTO

Artículo 32.- **EXCEDENTES.**- **SÍ VIVIENDA-EP** deberá propender que, a través de las actividades económicas que realice, se generen excedentes o superávit, los que servirán para el cumplimiento de los fines y objetivos previstos en el artículo 2 de esta Ordenanza.

El Directorio deberá establecer el porcentaje destinado al presupuesto de inversión y reinversión que le permita a **SÍ VIVIENDA-EP**, sus subsidiarias, filiales, agencias, unidades de negocio cumplir con su Plan Estratégico y Planes Operativos y asegurar su vigencia y participación en el mercado de su sector.

En cuanto al reparto de excedentes, se destinarán a la inversión y reinversión en la misma empresa, sus subsidiarias, relacionadas o asociadas, en niveles que garanticen su desarrollo. Los excedentes que no fueran invertidos o reinvertidos se transferirán al Municipio de Manta los que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 292 de la Constitución de la República, se considerarán recursos propios que se alimentarán directamente al presupuesto de ese Municipio.

Artículo 33.- **RENTABILIDAD SOCIAL Y SUBSIDIOS.**- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior **SÍ VIVIENDA-EP** podrá otorgar subvenciones y subsidios. Las subvenciones y aportes se destinarán preferentemente para la expansión del servicio público de agua potable en las zonas en las que exista déficit de este servicio público o para los sectores de atención social prioritaria. Los planes anuales de operación deberán considerar los programas de expansión a los que se refiere este artículo.

Los proyectos sociales vinculados a políticas públicas específicas que decida desarrollar el Municipio de Manta a través de **SÍ VIVIENDA-EP**, cuya ejecución conlleve pérdidas económicas o en los que no se genere rentabilidad, deberán contar con una asignación presupuestaria para su financiamiento.





El Municipio de Manta determinará los requisitos que se deberán cumplir para otorgar subvenciones o subsidios, que en todo caso tendrán el carácter de temporales, de igual forma determinará los mecanismos de evaluación de los servicios que se provean.

Artículo 34.- RÉGIMEN TRIBUTARIO.- A SÍ VIVIENDA-EP se aplicará el régimen tributario correspondiente al de entidades y organismos del sector público, incluido el de exoneraciones, previsto en el Código Tributario, en la Ley de Régimen Tributario Interno y demás leyes de naturaleza tributaria. Para el efecto, la empresa deberá inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes, llevar contabilidad y cumplir con los demás deberes formales contemplados en el Código Tributario, Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás leyes de la República.

Artículo 35.- FORMAS DE FINANCIAMIENTO.- SÍ VIVIENDA-EP podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios, así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda.

Artículo 36.- ENDEUDAMIENTO.- El nivel de endeudamiento de SÍ VIVIENDA-EP se regulará en observancia a los Planes Nacional y Local de Desarrollo y con sujeción a las políticas que, de conformidad con la ley, emita el Comité de Deuda Pública y a los requisitos y límites legales que permitan mantener niveles de endeudamiento acordes a la capacidad real de pago de la empresa.

TÍTULO VI

DE LA RENDICIÓN DE CUENTAS

Artículo 37.- SISTEMAS DE INFORMACIÓN.- SÍ VIVIENDA-EP contará con una página Web y divulgará, entre otros aspectos, la información financiera y contable del ejercicio fiscal anterior; la información mensual sobre la ejecución presupuestaria; el informe de rendición de cuentas de los administradores; los estudios comparativos de los dos últimos ejercicios fiscales; sus reglamentos internos; y, de ser posible, el estado o secuencia de los trámites o petitorios que hagan los



usuarios; así como información sobre el estado de cuenta relativo al pago por servicios. También publicará la información sobre los procesos de contratación que realice, de conformidad con las disposiciones que para el efecto contempla la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y demás normas aplicables.

Artículo 38.- DEL MANEJO DE LA INFORMACIÓN EMPRESARIAL Y COMERCIAL.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la información comercial, empresarial y en general aquella información estratégica y sensible a los intereses de SI VIVIENDA-EP, desde el punto de vista tecnológico, comercial y de mercado, goza de la protección del régimen de propiedad intelectual e industrial, de acuerdo a los instrumentos internacionales y a la Ley de Propiedad Intelectual, con el fin de precautelar la posición de la empresa en el mercado. En consecuencia, serán aplicables a la empresa, en los ámbitos indicados en este artículo, las disposiciones legales o reglamentarias sobre transparencia y acceso a la información pública, en los términos señalados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

TÍTULO VII

DE LOS SISTEMAS DE CONTROL

Artículo 39.- CONTROL Y AUDITORÍA.- La empresa estará sujeta a los siguientes controles:

- 1) De la Contraloría General del Estado, de conformidad con el artículo 211 de la Constitución de la República y artículo 47 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- 2) De la Unidad de Auditoría Interna de la empresa pública, que ejecutará auditorías y exámenes especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Empresas Públicas; y,
- 3) Del Consejo de Participación Ciudadana.

La Contraloría General del Estado dirigirá el sistema de Control Administrativo en SI VIVIENDA-EP, que se compone de los Sistemas de Control Externo e Interno establecidos en esta Ordenanza y en la Ley Orgánica de Empresas Públicas. La Contraloría General realizará el Control Externo mediante auditoría financiera a través de empresas especializadas en cada industria o sector, calificadas para el efecto. La Contraloría determinará el proceso de selección de las firmas especializadas.





La Auditoría Financiera informará respecto a un período determinado, sobre la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros de la empresa y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables; concluirá con la elaboración de un informe profesional de auditoría, en el que se incluirán las opiniones correspondientes.

SI VIVIENDA-EP contará con una unidad de Auditoría Interna, de conformidad con la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, encargada de realizar el control previo y concurrente. La Auditoría externa o interna no podrá modificar las resoluciones adoptadas por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus atribuciones, facultades o competencias.

TÍTULO VIII

FUSIÓN Y ESCISIÓN

Artículo 40.- FUSIÓN.- La fusión de SI VIVIENDA-EP con otra u otras empresas públicas producirá y tendrá los efectos que prevé la Ley Orgánica de Empresas Públicas y su Reglamento General.

Artículo 41.- ESCISIÓN.- Sobre la base de la recomendación motivada del Directorio de SI VIVIENDA-EP, el I. Concejo Municipal del Cantón Manta podrá resolver la escisión de la empresa en más empresas públicas. La resolución de Directorio que recomiende la escisión deberá contener los siguientes requisitos:

- 1) La división del patrimonio de SI VIVIENDA-EP entre ésta y las nuevas empresas públicas que se crearen y la adjudicación de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán adjudicarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso en activos sobre el valor del patrimonio adjudicado podrá compensarse con la asunción de pasivos de la empresa escindida; y
- 2) La propuesta de estructura de las nuevas empresas a formarse, que deberán crearse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Si por la escisión, la empresa escindida debiera liquidarse, en la misma resolución aprobatoria de la escisión adoptada por el I. Concejo Municipal del Cantón Manta se dispondrá la liquidación de la empresa.

La escisión podrá también realizarse dentro del proceso de liquidación de SI VIVIENDA-EP.



curat y sus

Artículo 42.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.- Las empresas públicas resultantes de la escisión responderán solidariamente por las obligaciones contraídas hasta la fecha de la división, por la empresa escindida.

Artículo 43.- NORMAS SUPLETORIAS.- En lo que se refiere a las normas de procedimiento no contempladas en esta Ordenanza, tanto para la fusión como para la escisión, se aplicarán las normas previstas en la Ley de Compañías.

TÍTULO IX

LIQUIDACIÓN

Artículo 44.- LIQUIDACIÓN.- Cuando SI VIVIENDA-EP haya dejado de cumplir los fines u objetivos para los que fue creada o su funcionamiento ya no resulte conveniente desde el punto de vista de la economía nacional o del interés público y siempre que no fuese posible su fusión, la institución rectora del área de acción de la empresa pública o el I. Concejo Municipal del Cantón Manta propondrá al Directorio de la empresa su liquidación o extinción, aplicando para el efecto lo previsto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Para la extinción de SI VIVIENDA-EP se deberán observar las mismas formalidades establecidas para su creación, debiendo la ordenanza respectiva fijar la forma y términos de su extinción y liquidación.

Artículo 45.- PROHIBICIÓN A LOS ADMINISTRADORES.- Durante la liquidación, el o los administradores están prohibidos de hacer nuevas operaciones relativas al objeto de SI VIVIENDA-EP. Si lo hicieren serán personal y solidariamente responsables frente a la empresa y a terceros conjuntamente con quienes ordenaren u obtuvieren provecho de tales operaciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar.

Mientras no se nombre el liquidador continuarán encargados de la administración quienes hubieran venido desempeñando esa función, pero sus facultades quedan limitadas a:

- 1) Representar a SI VIVIENDA-EP para el cumplimiento de los fines indicados;
- 2) Realizar las operaciones que se hallen pendientes;





- 4) Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas.

Artículo 46.- NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR.- En los casos de extinción de SÍ VIVIENDA-EP su Directorio designará el liquidador.

No podrán ser liquidadores de SÍ VIVIENDA-EP quienes no tienen capacidad civil, ni sus acreedores o deudores, ni sus administradores cuando la liquidación de la empresa haya sido consecuencia de su negligencia o dolo.

Artículo 47.- ATRIBUCIONES DEL LIQUIDADOR.- Incumbe al liquidador:

- 1) Representar a SÍ VIVIENDA-EP, legal, judicial y extrajudicialmente, para los fines de la liquidación;
- 2) Suscribir conjuntamente con el o los administradores el inventario y el balance inicial de liquidación de la empresa, al tiempo de comenzar sus labores;
- 3) Realizar las operaciones empresariales pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la empresa;
- 4) Recibir, llevar y custodiar los libros y correspondencia de la empresa y velar por la integridad de su patrimonio;
- 5) Solicitar al Superintendente de Bancos que disponga a las instituciones del sistema financiero sujetos a su control, no hacer operaciones o contrato alguno, ni se realicen transferencias ni se paguen cheques girados contra las cuentas de SÍ VIVIENDA-EP en liquidación, si no llevan la firma del liquidador, que para el efecto será registrada en dichas instituciones;
- 6) Exigir las cuentas de la administración al o a los representantes legales y a cualquier otra persona que haya manejado intereses de la empresa;
- 7) Cobrar y percibir el importe de los créditos de la empresa, otorgando los correspondientes recibos o finiquitos;
- 8) Concertar transacciones o celebrar convenios con los acreedores y someter a la empresa a procedimientos alternativos para la solución de conflictos, cuando así convenga a los intereses empresariales;
- 9) Pagar a los acreedores; y,



curato y cubo

10) Rendir, al final de la liquidación, cuenta detallada de su administración al Directorio de la Empresa.

Artículo 48.- **RESPONSABILIDAD DEL LIQUIDADOR.**- El liquidador es responsable de cualquier perjuicio que, por fraude o negligencia en el desempeño de sus labores o por abuso de los bienes o efectos de la empresa, resultare para el patrimonio de la empresa o para terceros.

En el caso de omisión, negligencia o dolo, el liquidador será sustituido y responderá personal y solidariamente por el pago de daños y perjuicios causados, con independencia de la respectiva acción penal a que hubiere lugar.

Artículo 49.- **TERMINACIÓN DE LABORES.**- Las labores del liquidador terminan por:

- 1) Haber concluido la liquidación;
- 2) Renuncia;
- 3) Sustitución o cambio;
- 4) Inhabilidad o incapacidad sobreviniente; y,
- 5) Muerte.

Artículo 50.- **CAMBIO DEL LIQUIDADOR.**- El liquidador puede ser cambiado o sustituido por decisión motivada del Directorio de SÍ VIVIENDA-EP en liquidación, sin que dicha situación de lugar al pago de indemnización alguna.

Artículo 51.- **LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS.**- Liquidada SÍ VIVIENDA-EP y cubiertos todos los pasivos, el remanente de activos pasará a propiedad del Municipio de Manta.

TÍTULO X

DE LA JURISDICCIÓN COACTIVA

Artículo 52.- Concédese a SÍ VIVIENDA-EP la jurisdicción coactiva, para el cobro de los créditos y cualquier tipo de obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. La coactiva la ejercerá con sujeción a las normas





especiales de este Título y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil.

El funcionario que ejerza las funciones del juez de coactiva, será civilmente responsable por sus actuaciones.

Artículo 53.- El Gerente General ejercerá la jurisdicción coactiva, y podrá delegar, mediante oficio a cualquier otro funcionario o empleado de SÍ VIVIENDA-EP, el conocimiento y la tramitación de los respectivos juicios. En estos juicios actuará como Secretario la persona que, en cada caso, designe el Gerente General o su delegado.

La práctica de diligencias que deban cumplirse fuera del lugar del juicio puede ser comisionada a cualquier funcionario o empleado de SÍ VIVIENDA-EP o a cualquier funcionario que ejerza jurisdicción coactiva en otro organismo, o a los jueces de jurisdicción ordinaria.

El Gerente General podrá cambiar el delegado.

Artículo 54.- La jurisdicción coactiva se ejercerá con fundamento en cualquier título del que conste una deuda en favor o a la orden de SÍ VIVIENDA-EP, aún cuando la cantidad debida no fuere líquida, en cuyo caso, antes de dictar auto de pago, se dispondrá que el Contador General de SÍ VIVIENDA-EP practique la liquidación en el término de veinte y cuatro horas, la que será revisada y aprobada por el Auditor Interno de SÍ VIVIENDA-EP.

El título se incorporará al respectivo expediente y, dejándose copia autorizada, se lo desglosará.

Artículo 55.- En el auto de pago, o en cualquier tiempo antes del remate, se podrá dictar alguna de las medidas previstas en los artículos 421 y 422 del Código de Procedimiento Civil, sin acompañar prueba alguna.

El Juez de la coactiva podrá designar libremente, en cada caso, depositario judicial y alguacil, quienes prestarán la promesa ante el mismo Juez.

Artículo 56.- En los casos en que, de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, deba citarse por la prensa, bastará la publicación de un extracto claro y preciso del auto de pago.

Artículo 57.- En estos juicios de coactiva no se admitirán a trámite excepciones que propusieran el deudor, sus herederos o fiadores, sino después de consignada la cantidad a que ascienda la deuda, sus intereses y costas en efectivo, o mediante una



cuarenta y cinco

garantía bancaria suficiente. La consignación se hará en la Tesorería de SÍ VIVIENDA-EP o en el Banco Central del Ecuador, la cual no significa pago.

Para dar trámite a las excepciones, será necesaria la consignación antes señalada, aun en el caso de que las excepciones propuestas versaren sobre falsificación de documentos o sobre prescripción de la acción.

Artículo 58.- En estos juicios, SÍ VIVIENDA-EP puede hacer postura, con imputación al valor de su crédito, sin necesidad de depositar el 10% de su valor, aun cuando hubiere tercerías coadyuvantes. En este caso, se contará con uno de los agentes fiscales del distrito, quien representará para este exclusivo efecto, al propietario de la cosa materia del remate. La intervención del agente fiscal terminará una vez ejecutoriado el auto de adjudicación.

Artículo 59.- Si se propusiere tercera excluyente de dominio en juicio de coactiva que siga SÍ VIVIENDA-EP, deberá acompañarse el título que justifique el dominio en que se funda o se ofrecerá presentarlo dentro del término de quince días. De no acompañarse el título, o de no presentárselo en el término señalado, la tercera será rechazada por el juez de la coactiva, sin recurso alguno, y proseguirá el trámite. Si la tercera fuere maliciosa, el juez la rechazará de plano.

Artículo 60.- Si dentro del juicio de coactiva se dedujere tercera coadyuvante, el juez la tramitará y, después de satisfacer su crédito a SÍ VIVIENDA-EP, depositará el sobrante, si lo hubiere en un juzgado ordinario y dispondrá que el tercerista acuda ante el juez. Si el tercerista coadyuvante alegare derecho preferente, enviará los autos al juez ordinario, para que el tercerista haga valer sus derechos ante él, y el producto del remate se mantendrá en depósito en SÍ VIVIENDA-EP, mientras se resuelve la preferencia. Los créditos adeudados a SÍ VIVIENDA-EP gozarán de la preferencia de primera clase otorgada a favor de las instituciones del sector público, según lo prescrito por el numeral 8 del artículo 2374 del Código Civil.

Artículo 61.- Siempre que apareciere que se ha deducido tercera excluyente con sólo el objeto de retardar el progreso de la causa en lo principal, el juez de la coactiva impondrá al abogado o abogados patrocinantes la multa de hasta quinientos dólares de los Estados Unidos de América, de la cual la mitad corresponderá al Fisco y la otra mitad a SÍ VIVIENDA-EP, sin perjuicio de la sanción establecida para el tercerista en el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil. La recaudación de las multas se hará dentro del mismo proceso, por apremio real, a partir del mandamiento de ejecución que se dictará.

Artículo 62.- La prescripción de las acciones que tiene SÍ VIVIENDA-EP para la conservación de sus créditos, se operarán en el doble del tiempo establecido para la prescripción de las acciones en general. En los juicios de coactiva que inicie para la





recuperación de su cartera no procede el abandono; las providencias que se dicten no son susceptibles de recurso alguno y todo incidente se rechazará de plano.

De las sentencias que se dicten en los juicios de excepciones, podrá apelarse ante la respectiva Corte Distrital Provincial.

Artículo 63.- Facúltase a SÍ VIVIENDA-EP para que, en los casos que autorice el Directorio, en el auto de pago que dicte el juez de coactiva, o en cualquier estado del juicio, antes del remate, disponga la anticresis judicial de la empresa hipotecada o la prenda pretoria de los objetos empeñados. SÍ VIVIENDA-EP podrá designar la persona que tome a su cargo la gerencia de la empresa intervenida por la anticresis judicial en las condiciones que acuerde previamente, quien podrá ser removida por el Gerente General de SÍ VIVIENDA-EP si lo estimare conveniente.

Artículo 64.- Las inversiones que hiciere SÍ VIVIENDA-EP en la administración de la anticresis judicial o de la prenda pretoria, estarán amparadas por las mismas garantías que los créditos debidos por la empresa. Los pagos que, por cualquier concepto, efectuare SÍ VIVIENDA-EP a los trabajadores de la empresa intervenida, aun por operaciones anteriores a la anticresis judicial, tendrán la calidad de pagos por subrogación y gozarán del mismo grado de preferencia que gozarían los trabajadores beneficiados. Los frutos de la industria producidos durante la vigencia de la anticresis judicial o de la prenda pretoria, serán aplicados al crédito de Provienda-EP, sin perjuicio de cubrirse el saldo con el producto del remate.

Artículo 65.- En los juicios coactivos que inicie SÍ VIVIENDA-EP podrá ordenarse el embargo de bienes muebles, en el mismo auto de pago.

Artículo 66.- Trabado el embargo de bienes muebles en el juicio de coactiva, puede procederse al remate conforme a las normas generales, y será también facultativo de SÍ VIVIENDA-EP, optar por la venta al martillo, en los términos señalados en el Código de Comercio. En este caso, el juez de la coactiva dispondrá que se notifique a un martillador público.

Artículo 67.- Cuando el ejecutado no designe perito, dentro del término concedido, para el avalúo de los bienes embargados, bastará el informe del nombrado por SÍ VIVIENDA-EP.

Artículo 68.- El funcionario o empleado de SÍ VIVIENDA-EP que ejerza la jurisdicción coactiva, no podrá percibir ninguna clase de honorarios u otro tipo de ingresos adicionales por este concepto. En caso de comprobarse alguna anomalía, éste será destituido del cargo y se notificará al colegio profesional respectivo.



TÍTULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

correcto 1/2/21

PRIMERA.- SUSPENSIÓN DE PAGOS.- SÍ VIVIENDA-EP suspenderá los pagos a quienes la Contraloría General del Estado haya establecido glosas de responsabilidad civil culposa que se hayan confirmado, en sede administrativa, por cualquier causa y respecto de cualquier empresa pública o entidad del Estado, sin perjuicio del posterior ejercicio de la jurisdicción coactiva señalada en la Ley Orgánica de Empresas Públicas. La suspensión de pagos referida se efectuará hasta el monto de la glosa y servirá para garantizar su pago y no se cancelará por la presentación del juicio de excepción a la coactiva.

SEGUNDA.- SISTEMA CONTABLE Y DE ADMINISTRACIÓN DE CUENTAS DE RECURSOS FINANCIEROS.- SÍ VIVIENDA-EP, sus subsidiarias y filiales no están obligadas a llevar su contabilidad aplicando normas de contabilidad gubernamental, tampoco están obligadas a gestionar sus recursos financieros a través de la Cuenta Única del Tesoro Nacional ni a través del ESIGEF.

La contabilidad que lleve SÍ VIVIENDA-EP estará basada en los principios de contabilidad de general aceptación y normas internacionales de contabilidad, generando toda la información financiera necesaria para medir su gestión tanto administrativa y financiera.

TERCERA.- CONSERVACIÓN DE ARCHIVOS.- Para la conservación de archivos SÍ VIVIENDA-EP podrá usar el procedimiento de grabación en sistemas de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos con los procedimientos propios que para el efecto se establezca.

Los documentos grabados en sistema de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos una vez que hayan quedado correctamente grabados en los diferentes medios y dependiendo de su naturaleza, podrán ser incinerados o destruidos, según sea el caso.

La copia auténtica de un documento grabado en medios de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos tendrá el mismo valor probatorio que el original. Para la aplicación de lo establecido, se requerirá la certificación sobre autenticidad de una entidad acreditada de conformidad con lo establecido en la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos.



CUARTA.- SOFTWARE LIBRE.- SÍ VIVIENDA-EP, en función de sus requerimientos y compatibilidades tecnológicas, para aquellos aspectos que no se relacionen con el núcleo o giro de su negocio fomentará el desarrollo y uso de



sistemas informáticos basados en software no propietario (software libre), y podrá trabajar con software propietario cuando los sistemas de software no sean compatibles con los requeridos. La decisión sobre estos aspectos le corresponde al Gerente General.

TÍTULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un plazo no mayor a ciento ochenta días, el I. Concejo Municipal, a partir de la sanción de esta ordenanza, tomará todas las medidas necesarias para el funcionamiento de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP". En el mismo plazo señalado, se procederá a nombrar el Directorio de la Empresa, que en un plazo no mayor a 5 días una vez posesionado iniciará sus labores.

SEGUNDA.- En un plazo no mayor a sesenta días, desde la posesión del Directorio, el mismo aprobará los reglamentos pertinentes y tomará las medidas necesarias para el funcionamiento de "SÍ VIVIENDA-EP".

TERCERA.- En la integración del Directorio de SÍ VIVIENDA-EP al representante de la ciudadanía designado por el rector de la Universidad Eloy Alfaro de Manabí de entre los profesionales de las Facultades de Arquitectura o de Ingeniería le corresponderá actuar como titular el primer año desde de su posesión y, al representante de la Federación Cantonal de Barrios de Manta le corresponderá actuar en calidad de suplente en el primer año de su posesión. A partir de ello, en adelante actuarán de modo alternado y sucesivo anualmente en la titularidad de dicha representación.

CUARTA.- El I. Concejo Cantonal, previo inventario y debidamente acordado con "SÍ VIVIENDA-EP", autorizará la transferencia de los Recursos Humanos; y bienes muebles e inmuebles municipales que pasarán a conformar el patrimonio de la Empresa.

DISPOSICIONES FINALES

DEROGATORIA.- Quedan derogadas todas aquellas ordenanzas, disposiciones, resoluciones o normas que estén en contraposición con las establecidas en la presente ordenanza, expedidas con anterioridad.

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entra en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación de conformidad a lo previsto en el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.



curante y pub

Dada y firmada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Manta a dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil nueve. (f).- Lic. Jimmy Delgado Zambrano, VICEALCALDE DE MANTA; (f).- Soraya Mera Cedeño, SECRETARIA MUNICIPAL.

CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP", fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Manta en las Sesiones Ordinarias celebradas el veintitrés de octubre del año dos mil nueve; y, dieciocho de diciembre del año dos mil nueve; habiendo sido aprobada en la última de las fechas indicadas.- Manta, Diciembre 23 de 2009. (f).- Soraya Mera Cedeño, SECRETARIA MUNICIPAL.

VISTOS: Que la ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP", se ha tramitado en atención a todos los requisitos de Ley, por lo que el suscrito Alcalde de Manta, la SANCIONA, ordenando su ejecución y promulgación.- Manta, Diciembre 30 de 2009. (f) Ing. Jaime Estrada Bonilla, ALCALDE DE MANTA.

Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP", conforme a lo establecido en la Ley; el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil nueve.- Manta, Diciembre 30 de 2009.- (f) Soraya Mera Cedeño, SECRETARIA MUNICIPAL.

Publicada en el R.O. No. 41 Edición Especial del 19 de Mayo de 2010.



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 (47, FOJAS)-esct ,No.2013-13-08-
03-P3199.



Raúl
Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

DIRECCION DE
AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS G.A.D.



GOBIERNO
AUTONOMO
DESCENTRALIZADO
DE MANTA

FECHA DE INGRESO:

30-09-13

FECHA DE ENTREGA:

13/09/13

CLAVE CATASTRAL:

3-27-41-31

NOMBRES y/o RAZÓN

SI VIVIENDA

CÈDULA DE I. y/o RUC.

CELULAR - TFNO:

Constante Coules

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO

CONTRIBUCIÓN MEJORAS

TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE:

Cent. Avaluo

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA:

INFORME TÉCNICO:

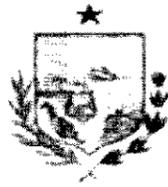
Se realizaron dotas de Avuluo Inf. Perfojo tec.

FIRMA DEL TÉCNICO

FECHA: 02/10/2013

INFORME DE APROBACIÓN.

FIRMA DEL DIRECTOR



Manta, 26 de Septiembre del 2013

Arq.
DANIEL FERRIN
DIRECTOR DE AVALUO Y CATASTRO
Presente.-

De mis consideraciones:

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del programa municipal si mi casa, solicita que se me conceda el certificado de avalúo y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	tipo d villa	área de terreno	área de construcción total	área de construcción 1ra planta	área de construcción 2da planta
7	31	3-27-44-31-000	ISABELLA	91.00 M ²	71.40 M ²	34.80 M ²	36.60M ²

Atentamente,

XIOMARA QUIIJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

Mz	Lote	clave catastral	tipo de villa	Valor de la villa	área de terreno	área de construcción total	área de construcción 1ra planta	área de construcción 2da planta
7	31	3-27-44-31-000	ISABELLA	24.990.00	91.00 M ²	71.40 M ²	34.80 M ²	36.60M ²



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

AUTORIZACION

Mz. 07. Lote 31

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, para que celebren escritura de PARTICION del lote 31 de la manzana 07, y las siguientes medidas y linderos:

Lote 01: área total 91,00m²
Frente: 7,00 m- herradura 7
Posterior: 7,00 m- lote 04
Lateral derecho: 13,00 m- lote 30
Lateral Izquierdo: 13,00 m- lote 32

Manta, 26 de Septiembre de 2012

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.

0044

INFORME DE AVALÚO.

Presentado a : SOLICITANTE
Clave Catastral: 3274431000
Objeto de Avalúo. TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
Finalidad: VALOR COMERCIAL.
Fecha: MANTA, OCTUBRE 02 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.

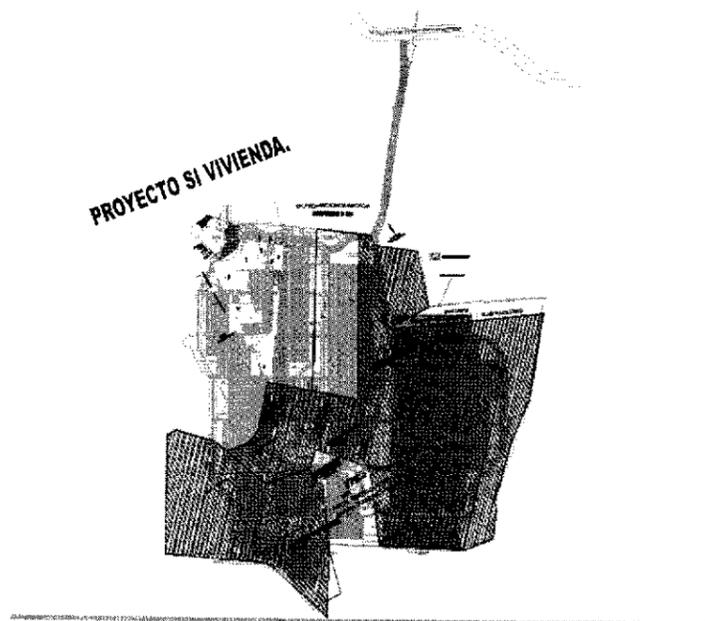
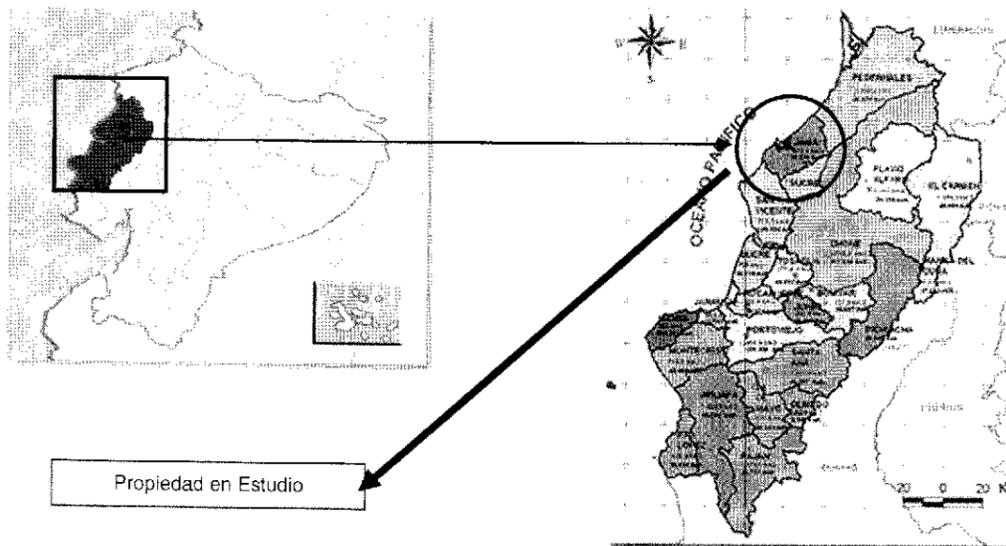
INFORME DE AVALÚO.

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 7, LOTE 31.
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
Periférico	Turístico			
Zonificación Municipal:				
Uso Predominante:				
Uso Secundario:				
Vías 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:

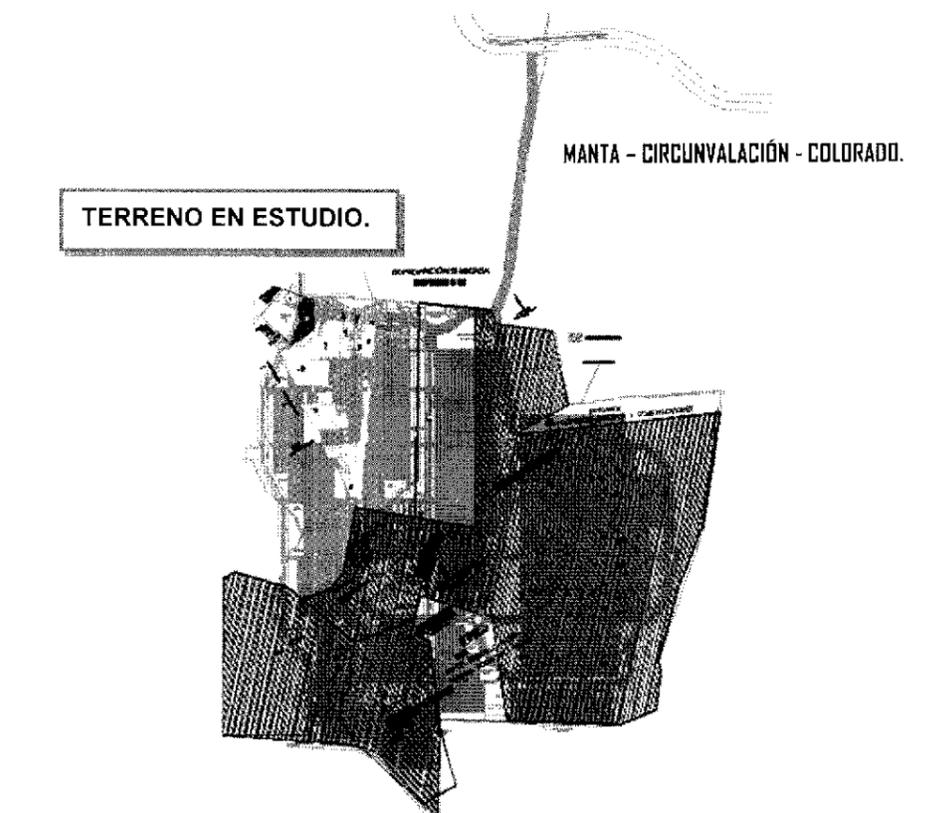
Superficie del terreno: 91,00 m².

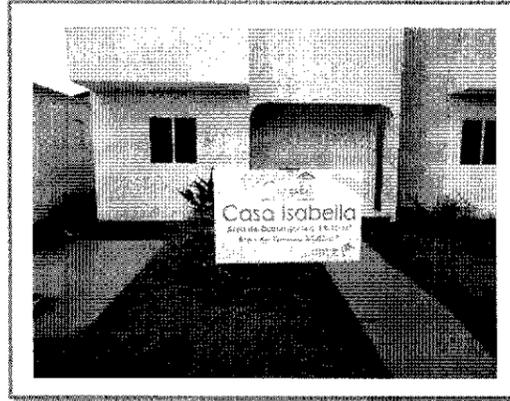
F.- DESCRIPCION GENERAL:

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 ²	20.00	1.820.00
2.-	Construcción.	71.40	m ²	324.51	23.170.00
				TOTAL US\$	24.990.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO**DATOS GENERALES**

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

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	m ²	Area de construcción:	71.40	m ²	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	Numero de pisos:	2

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.

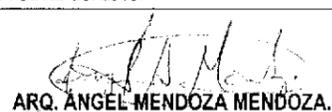
DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 24,990.00
	VEINTE Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA CON 00/100 Dolares Americanos

		Responsabilidad Técnica
Fecha de Solicitud:		sello
Fecha de Inspección:		
Fecha Recepción Documentos		
Fecha de Entrega		
Validez del Informe:		

Certifico el resultado del Avalúo al: 02 DE OCTUBRE del 2013.


ARQ. MIGUEL CAPE LINO.


ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.

PERITOS AVALUADORES.