

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 3335

Número de Repertorio: 7591

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

1.- Con fecha seis de Octubre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3335 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1310765183	VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA	COMPRADOR
1705851226	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	VENDEDOR
1301596829	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1192917000	75032	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 06 octubre 2022

Fecha generación: jueves, 06 octubre 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 3 5 4 3 5 D N B M M O R





Factura: 003-004-000035003



20221308003P01316

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

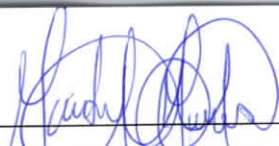
NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308003P01316						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE JULIO DEL 2022, (10:21)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301596829	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	
Natural	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705851226	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1310765183	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		102000.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308003P01316
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE JULIO DEL 2022, (10:21)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AP: 05360-DP13-2022-KP



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

2022	13	08	03	P01316
------	----	----	----	--------

ESCRITURA DE COMPRAVENTA
QUE OTORGAN LOS SEÑORES CONYUGES
PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ Y
MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA .-
A FAVOR DE LA SEÑORA
MARIA ROXANA VELIZ MENDOZA.

CUANTIA: USD \$102.000,00

(DI: 2 COPIAS)

G.M.

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día catorce (14) de julio del año dos mil veintidós, ante mí **ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES, NOTARIO PÚBLICO TERCERO SUPLENTE DEL CANTON MANTA**, comparecen las siguientes personas: **UNO.-** Los señores **PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, uno, cinco, nueve, seis, ocho, dos guion nueve (130159682-9), y **MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA** portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, cinco, ocho, cinco, uno, dos, dos, guion seis (170585122-6) de estado civil casados entre sí; para futuras notificaciones señala lo siguiente: DIRECCIÓN: calle 12 y avenida 7 Centro Comercial de esta ciudad; TELEFONO: 0999853304; CORREO: paulandradev@hotmail.com; a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se los podrá denominar como **“LOS VENDEDORES”**; **DOS.-** La señora **MARIA ROXANA VELIZ MENDOZA** portadora de la cedula de ciudadanía número uno tres uno cero siete seis cinco uno ocho guion tres (131076518-3), de estado civil soltera, por sus propios derechos; para futuras



[Handwritten signature]
Ab. Gustavo Patricio Macias Villacreses
NOTARIO PÚBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

notificaciones señala lo siguiente: DIRECCIÓN: Urbanización Luxor casa N° 17 de esta ciudad; TELEFONO: 0963707863; CORREO: marirox84@hotmail.com; a quien en adelante y para efectos del presente contrato se les podrá denominar como **"LA COMPRADORA"**; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana en su orden, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual consten los contratos de **COMPRAVENTA** con las siguientes cláusulas.- **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la suscripción de la presente escritura pública: **a) Los cónyuges PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ y señora MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA,** por sus propios y personales derechos, y por los derechos que representan de la sociedad conyugal entre ellos formada, a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se los podrá denominar como **"LOS VENDEDORES"**; y, por otra parte **b) La señora MARIA ROXANA VELIZ MENDOZA,** de estado civil soltera, quien comparece por sus propios derechos, y para efectos del presente contrato, se le podrá denominar como **"LA COMPRADORA"**.- **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La parte vendedora, los señores cónyuges Arquitecto **PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ;** y, **MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA,** son los únicos y exclusivos propietarios del bien inmueble consistente en el **LOTE NUMERO 17 DE LA**



URBANIZACION LUXOR, ubicado en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE** 8.90 lindera con calle interna, **LATERAL IZQUIERDO** 17,10 lindera con lote 18, **LATERAL DERECHO**. 17,10 lindera con lote 16. **ATRAS:** 8.90 lindera con calle pública. **Area total** 152.19M2. que se identifica con la Clave Catastral No. 1-19-29-17-000 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. Dentro del lote de terreno se encuentra una construcción de una **VIVIENDA DE DOS PLANTAS**, con un AREA de CONSTRUCCION: 114,13 m2. **La casa está compuesta de:** **Planta Baja:** Porch entrada, Sala, Comedor, Cocina, Baño social, Cuarto maquinas. **Planta Alta:** 1 Dormitorio master con baño, vestidor con 2 closets e instalaciones empotradas; 2 Dormitorios con amplios closets; y un baño compartido e instalaciones empotradas. **Características Exteriores:** Patio, lavandería, cisterna, patio lateral, amplio retiro frontal para vehículos y jardines. **Estructura:** Vigas y Losa de cimentación, Losa entrepiso, Losa de cubierta de hormigón impermeabilizada. Columnas de hormigón armado Escalera de hormigón armado. **Mampostería:** Bloque vibrado de 10 cm; **Recubrimientos:** Paredes enlucidas, Piso, barrederas y elemento de fachada de porcelanato Baños y escaleras de cerámica Mesones de cocina y baños de granito. **Instalaciones sanitarias:** Lavamanos e inodoros FV clase A Lava platos TEKA importado Grifería FV Clase A, mono comando. Bomba de agua de media instalada. Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas 100%, **Carpintería:** Muebles de closet, cocina, baños y puertas de laminado RH Pasa manos de madera. **Aluminio y Vidrio:** Ventanas de Aluminio y vidrio con mayas mosquiteras. **CLAUSULA TERCERA: HISTORIA DE DOMINIO.-** La Parte Vendedora, los cónyuges Arquitecto **PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ** y señora **MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, adquirieron el

Ab. Gustavo Patricio Macías Villabesses
Notario Publica Tercera (E)
CANTON MANTA

dominio del bien inmueble objeto de esta compraventa, mediante Escritura Pública de Compraventa que a su favor le hicieren los cónyuges señores Emigdio Oswaldo López Lucas y María Rita Gamboa Reyes, celebrada en la Notaría Pública Sexta del Cantón Manta, el treinta de agosto de dos mil dieciocho e inscrita en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta, el diez de septiembre de dos mil dieciocho, Número de Inscripción 2930, Número de Repertorio 6030, Folio Inicial 77557, Folio Final 77583. Con fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, fue inscrita la aprobación del Proyecto de la Urbanización LUXOR, según Resolución No. MTA-2019-ALC-058, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, dictada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta; propiedad de los cónyuges Paul Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda. Con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se encuentra inscrita Escritura Pública de Protocolización de Planos de la Urbanización Luxor. Documentos emitidos por el GAD de Manta; escritura otorgada en la Notaría Tercera de Manta el cuatro de septiembre del dos mil diecinueve. Según consta en la Escritura Pública celebrada en la Notaría Tercera de Manta, el veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve e inscrita el treinta de septiembre de dos mil diecinueve, la Resolución MTA-2019-ALC, que corresponde a un Alcance a la Protocolización de Planos y Acta Entrega y Recepción de la Urbanización LUXOR, quedando Área verde y/o comunal No. 1: 822,21 m², Lotes en garantía: Lote No. 7: 152,19 m², Lote 8: 152,19 m², Lote 9: 152,19 m², Lote No. 10: 152,19 m² y Lote No. 11: 152,19 m². Escritura en la que intervino el Arq. Paul Danilo Andrade Vélez, como propietario. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta realiza la LIBERACION DE AREAS EN GARANTIA mediante Oficio Nro. MTA-DPSI-OFI-311220201119 Manta, 31 de diciembre del 2020. Una vez que se ha suscrito entre las partes el acta de entrega de recepción de obras de la



"Urbanización Luxor", ubicada en el Barrio Jesús de Nazareth del Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta sírvase liberar la garantía de los lotes 07,08,09,10 y 11 tal como se detalla en el acta adjunta realizo, liberación encuentra legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 5 de enero del 2021.- **CLAUSULA CUARTA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LOS VENDEDORES dan en venta real y perpetua enajenación a favor de la COMPRADORA, señora **MARIA ROXANA VELIZ MENDOZA**, el LOTE NUMERO 17 DE LA URBANIZACION LUXOR, ubicada en la calle pública del Barrio Jesús de Nazareth, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, ampliamente detallado en la Cláusula Segunda de este instrumento público, sin reservarse para sí ni para terceros, ningún derecho y declarando las partes que la compraventa se la hace como cuerpo cierto. Para mayor historia en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado del Registrador de la Propiedad como documento habilitante. – **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Esta venta la hacen LOS VENDEDORES, sin reservarse para sí ningún derecho, transfiriendo por tanto la propiedad, posesión, uso y goce del bien motivo de la presente compraventa, a LA COMPRADORA, quien deja constancia de su aceptación. El precio convenido entre las partes por la presente Compraventa es de **CIENTO DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 102.000,00)**, que los vendedores manifiestan haberlos recibido de manos de la compradora, mediante transferencia Bancaria, sin que tengan nada que reclamar en lo posterior por ningún concepto o naturaleza, por lo tanto no dará lugar al reclamo por Lesión Enorme.- **CLAUSULA SEXTA: LICITUD DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA** declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o

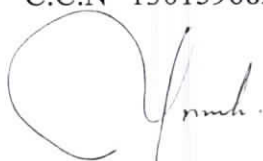
Ab. Gustavo Patricio Macías Villacreses
NOTARIO PÚBLICA TERCERA DE MANTA
DEL CANTÓN MANTA

producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la VENDEDORA de toda responsabilidad. **CLAUSULA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-** LOS VENDEDORES, declaran que sobre el bien inmueble, materia de la presente Compraventa, no pesan gravámenes, juicios, prohibiciones o limitaciones, que afecten su goce o dominio, no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **CLAUSULA OCTAVA.- DECLARACIONES:** La COMPRADORAS declara conocer y aceptar el Reglamento Interno de la Urbanización "Luxor", sometiéndose a todas sus disposiciones de manera obligatoria, reglamento del que se agrega una copia a la presente escritura pública, como documento habilitante.- **CLAUSULA NOVENA.- ACEPTACIÓN.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de la presente Escritura por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con todo lo estipulado.- **CLAUSULA DÉCIMA: SOMETIMIENTO A DOMICILIO.-** Las partes señalan domicilio en la ciudad de Manta y se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces de lo Civil de este Cantón.- **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA .-** LOS VENDEDORES facultan a LOS COMPRADORES, para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. Todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios que demande la legalización de esta escritura, incluidos los derechos del Notario Público y del Registrador de la Propiedad, son de cuenta de LOS COMPRADORES. - Cumpla usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de esta Escritura Pública cuya cuantía es por su naturaleza determinada. - (Firmado) Abogada ANA LUCIA VILLAFUERTE MERO, MATRICULA 13-1986-04 FORO DE ABOGADOS.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí. Para el otorgamiento de

la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a las comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellas se afirman y ratifican en el total contenido de esta compraventa, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) PAUL DANILO ANDRADE VÉLEZ
C.C.N° 130159682-9



f) MARÍA EUGENIA HERRERA MIRANDA
C.C.N° 170585122-6

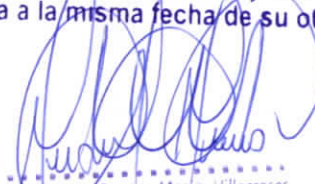


f) MARIA ROXANA VELIZ MENDOZA
C.C.N° 131076518-3



ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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



Ab. Gustavo Patricio Macías Villacreces
NOTARIO PUBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ANDRADE VELEZ
PAUL DANILO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO

FECHA DE NACIMIENTO **1951-06-09**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
MARIA EUGENIA
HERRERA MIRANDA

N. **130159682-9**





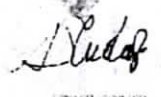
INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ARQUITECTO** V434412442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ANDRADE RUBEN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELEZ MARUJA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANA
2015-03-31

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-03-31

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
CANTON: **MANA**
PARROQUIA: **MANA**
ZONA: **1**
JUNTA No. **0008** MASCULINO

N° **36052181**
N° **1301596829**
CC.N° **1301596829**

ANDRADE VELEZ PAUL DANILO





CIUDADANA/O:
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV









CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1301596829

Nombres del ciudadano: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 9 DE JUNIO DE 1951

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA

Fecha de Matrimonio: 14 DE NOVIEMBRE DE 1980

Datos del Padre: ANDRADE RUBEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VELEZ MARUJA

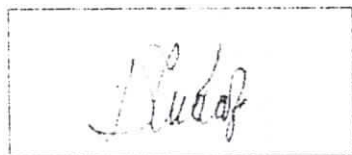
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 31 DE MARZO DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE MARZO DE 2022

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



Daniel

N° de certificado: 220-690-71311



220-690-71311

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director Gereral del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO **1958-05-22**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **CASADO**
PAUL DANILO ANDRADE VELEZ

N. 170585122-6



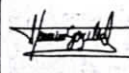


INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **SECRETARIA** V3343V4222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **HERRERA CESAR**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **MIRANDA RAQUEL**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2020-03-12
FECHA DE EXPIRACIÓN
2030-03-12

 DIRECTOR GENERAL

 REGISTRAR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA **MANABI** N. 46225048

CIRCUNSCRIPCIÓN **2**

CANTON **MANTA**

PARROQUIA **MANTA**

ZONA **1**

JUNTA N. 0036 FEMENINO

CCN. 1705851226

HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021



F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

IMP/ICM 2021. M.J.





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705851226

Nombres del ciudadano: HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 22 DE MAYO DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: SECRETARIA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Fecha de Matrimonio: 14 DE NOVIEMBRE DE 1980

Datos del Padre: HERRERA CESAR

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MIRANDA RAQUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE MARZO DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE MARZO DE 2022

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

N° de certificado: 228-690-71265



228-690-71265

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS

CONDICIÓN CIUDADANÍA

VELIZ

MENDOZA

NOMBRES

MARIA ROXANA

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

10 AGO 1984

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI ROCAFUERTE

ROCAFUERTE

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

MUJER

No. DOCUMENTO

028829167

FECHA DE VENCIMIENTO

22 JUN 2032

NAT/CAN

523851

NUI.1310765183



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

VELIZ PROAÑO MANUEL ANGEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

MENDOZA CEDEÑO ENMA CELESTE

ESTADO CIVIL

SOLTERO

CÓDIGO DACTILAR

E333312222

TIPO SANGRE

N

DONANTE

SI

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MONTECRISTI 22 JUN 2022

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0288291677<<<<<1310765183
8408107F3206227ECU<SI<<<<<<<3
VELIZ<MENDOZA<<MARIA<ROXANA<<<



REPÚBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN, DUPLICADO,
EXENCIÓN O PAGO DE MULTA

Elecciones Generales 2021 Segunda Vuelta

131076518-3

14709747

VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA

MANABI

MANA

TARQUI

CENTRO DE TARQUI

6 USD.0

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI -00005814

7351070

03/05/2022 13:19:27

IMP. IGM. 06-19-20





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1310765183

Nombres del ciudadano: VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE

Fecha de nacimiento: 10 DE AGOSTO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: VELIZ PROAÑO MANUEL ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MENDOZA CEDEÑO ENMA CELESTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE JUNIO DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE JULIO DE 2022

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



N° de certificado: 226-735-67791



226-735-67791

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
104804	2022/07/13 11:14	13/07/2022 11:14:00a. m.	787038	2022/07/13
A FAVOR DE ANDRADE VELEZ PAUL DANILLO C.I.: 1301596829				

MANTA
CERTIFICADO DE SOLVENCIA
CERTIFICADO Nº 7198

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/08/12

USD 3.00



SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00
MENENDEZ MERO ANA MATILDE		FORMA DE PAGO: EFECTIVO	
SELLO Y FIRMA DE CAJERO		TITULO ORIGINAL	

COMPROBANTE DE PAGO

N° 461289

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-19-29-17-000	152.19	\$ 8218.26

2022-05-09 13:27:33			
Dirección	Año	Control	N° Título
URB. LUXOR LOTE 17	2022	558527	461289

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	1301596829
HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	1705851226

Fecha de pago: 2022-01-13 19:57:27 - PARRALES ANCHUNDIA VERÓNICA
 //MIANA El lote se encuentra registrado como 3ra edad
 Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.55	-0.28	0.27
MEJORAS 2013	3.96	-1.98	1.98
MEJORAS 2014	4.19	-2.10	2.09
MEJORAS 2016	0.12	-0.06	0.06
MEJORAS 2017	3.48	-1.74	1.74
MEJORAS 2018	6.34	-3.17	3.17
MEJORAS 2019	0.74	-0.37	0.37
MEJORAS 2020	5.23	-2.62	2.61
MEJORAS 2021	1.02	-0.51	0.51
SOLAR NO EDIFICADO	16.44	0.00	16.44
TASA DE SEGURIDAD	0.82	0.00	0.82
TOTAL A PAGAR			\$ 30.06
VALOR PAGADO			\$ 30.06
SALDO			\$ 0.00

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2701677813744

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



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/083600
DE ALCABALAS

Fecha: 07/07/2022

Por: 816.00

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

Vence: 07/07/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Identificación: 1301596829

Teléfono: 052610816

Correo: CFD@HOTMAIL.COM

Adquiriente-Comprador: VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA

Identificación: 1310765183

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

VE-155373



PREDIO:

Fecha adquisición: 09/08/2018

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-19-29-17-000

66,341.36

152.19

URB.LUXORLOTE17

102,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	1,020.00	510.00	0.00	510.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	306.00	0.00	0.00	306.00
Total=>		1,326.00	510.00	0.00	816.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			510.00
Total=>				510.00



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/083601

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 07/07/2022

Por: 1.00

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

Vence: 07/07/2022

Contribuyente: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: CI 1301596829

Teléfono: 052610816

Correo: CFD@HOTMAIL.COM

Dirección: 12 S/N AV. 7 Y 8 y NULL

Detalle:

Base Imponible: 99743.75

VE-355373



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ANDRADE VELEZ PAUL DANILO

Identificación: 1301596829

Teléfono: 052610816

Correo: CFD@HOTMAIL.COM

Adquiriente-Comprador: VELIZ MENDOZA MARIA ROXANA

Identificación: 1310765183

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 09/08/2018

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

1-19-29-17-000

66,341.36

152.19

URB.LUXORLOTE17

Precio de Venta

102,000.00



TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	113.17	112.17	0.00	1.00
Total=>		113.17	112.17	0.00	1.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			112.17
Total=>				112.17

DETALLE

PRECIO DE VENTA	102,000.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	2,256.25
DIFERENCIA BRUTA	99,743.75
MEJORAS	85,867.25
UTILIDAD BRUTA	13,876.50
AÑOS TRANSCURRIDOS	2,659.66
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	11,216.84
IMP. CAUSADO	0.00
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	1.00

N° 072022-068832

Manta, martes 12 julio 2022

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-19-29-17-000 perteneciente a ANDRADE VELEZ PAUL DANILO con C.C. 1301596829 Y HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA con C.C. 1705851226 ubicada en URB. LUXOR LOTE 17 BARRIO VALLE DEL GAVILAN-JESUS DE NAZARET PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$66,341.36 SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES 36/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$102,000.00 CIENTO DOS MIL DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 11 agosto 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



169546ZKCFTHU

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



N° 062022-067768

Manta, martes 28 junio 2022

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

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ANDRADE VELEZ PAUL DANILO** con cédula de ciudadanía No. **1301596829**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



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

Fecha de expiración: jueves 28 julio 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



168456AMSEYJX

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 042022-062971

N° ELECTRÓNICO : 218573

Fecha: 2022-04-21

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-19-29-17-000

Ubicado en: URB. LUXOR LOTE 17

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAÁrea Según Escritura: 152.19 m²**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1301596829	ANDRADE VELEZ-PAUL DANILO
1705851226	HERRERA MIRANDA-MARIA EUGENIA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 16,132.14

CONSTRUCCIÓN: 50,209.22

AVALÚO TOTAL: 66,341.36

SON: SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES 36/100

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

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

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1636306KPGBPW

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



Fecha de generación de documento: 2022-05-09 13:19:38

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
INFORME DE REGULACIÓN URBANA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 21-04-2022

N° CONTROL: RU-04202206414

PROPIETARIOS:

ANDRADE VELEZ PAUL DANILO Y OTROS.

UBICACIÓN:

URB. LUXOR LOTE 17

C. CATASTRAL:

1192917000

PARROQUIA:

MANTA

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO
Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

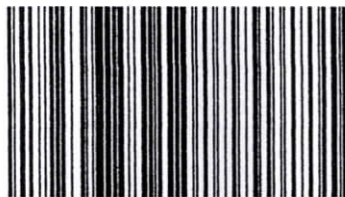
FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CÓDIGO	B203
OCUPACIÓN DE SUELO	PAREADA -B
LOTE MIN:	200.00
FRENTE MIN:	10.00
N. PISOS:	3
ALTURA MÁXIMA	12
COS:	50
CUS:	150
FRENTE:	3.00
LATERAL 1:	3.00
LATERAL 2:	0.00
POSTERIOR:	3.00
ENTRE BLOQUES:	6

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)

FRENTE:	8.9m lindera con calle interna
ATRÁS:	8.9m lindera con calle pública
C. IZQUIERDO:	17.1m lindera con lote 18
C. DERECHO:	17.1m lindera con lote 16
ÁREA TOTAL:	152.19 m2

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.

1130735OKTFCCEA

USO DE SUELO: URBANO -
CONSOLIDADO

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Nota: La presente Regulación es de carácter Administrativo, otorgado de acuerdo con los datos y archivos tipificados en el Registro de la Propiedad de Manta, los mismos que se encuentran detallados en los dictámenes de las solvencias, y que sirven para corroborar la veracidad de los datos ingresados por el usuario como son identificación del ciudadano y clave catastral. Esta Dirección no se responsabiliza en caso de existir inconvenientes de tipo personales, legales, procesos de Litigios, sobre

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés.
Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

75032

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22020751
Certifico hasta el día 2022-07-05:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Fecha de Apertura: martes, 05 enero 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: LOTE NUMERO 17 DE LA URBANIZACION LUXOR,

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: LOTE NUMERO 17 DE LA URBANIZACION LUXOR, ubicado en la calle pública del Barrio Jesus de Nazareth - Valle del Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE 8.90 lindera con calle interna, LATERAL IZQUIERDO 17,10 lindera con lote 18, LATERAL DERECHO. 17,10 lindera con lote 16, ATRAS: 8.90 lindera con calle pública. Area total 152.19M2.

SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LAS PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2930 lunes, 10 septiembre 2018	77557	77583
OFICIOS RECIBIDOS	RESOLUCION	99 lunes, 26 agosto 2019	1	
PLANOS	PROTOCOLIZACION PLANOS	33 lunes, 30 septiembre 2019	1	
PLANOS	AMPLIACION	34 lunes, 30 septiembre 2019	1	

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 10 septiembre 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 agosto 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte del Lote de terreno ubicado en el Barrio Jesús Nazareth de la Parroquia y Cantón Manta. Con una Superficie total de: 5296,91m2.

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

Número de Inscripción : 2930

Número de Repertorio: 6030

Folio Inicial: 77557

Folio Final : 77583

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ LUCAS EMIGDIO OSWALDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	GAMBOA REYES MARIA RITA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : OFICIOS RECIBIDOS

[2 / 4] RESOLUCION

Inscrito el: lunes, 26 agosto 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 99

Número de Repertorio: 5156

Folio Inicial: 1

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 agosto 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RESOLUCIÓN. Oficio No. MTA-2019-SCG&GD-558. Resolución No. MTA-2019-ALC-058. Resuelve Aprobar el Proyecto de la Urbanización Luxor de propiedad de los señores Paúl Danilo Andrade Vélez y María Eugenia Herrera Miranda.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA		MANTA
PROPIETARIO	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 4] PROTOCOLIZACION PLANOS

Inscrito el: lunes, 30 septiembre 2019

Número de Inscripción : 33

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5895

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Planos de la Urbanización Luxor de propiedad de Arq. Paúl Danilo Andrade Vélez y Sra. María Eugenia Herrera Miranda. Documentos emitidos por el GAD de Manta Se adjunta No.de Ficha 68064, lote de terreno ubicado en el Barrio Jesus de Nazareth de la parroquia y Cantón Manta. Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC-058, de Aprobación de la Urbanización "LUXOR" OF. MTA.2019-SCG&gd-558 Manta, Agosto 19 del 2019

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	HERRERA MIRANDA MARIA EUGENIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 4] AMPLIACION

Inscrito el: lunes, 30 septiembre 2019

Número de Inscripción : 34

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5896

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 septiembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Alcance a la Protocolización de Planos de la Urbanización LUXOR, perteneciente al Arq. Paul Danilo Andrade Vélez Acta Entrega y Recepción 11 de Septiembre del 2019 mediante Resolución Ejecutiva MTA-2019-ALC .La Urbanización Luxor, ubicado en la calle pública del Barrio Jesus de Nazareth Area Verde y/o Comunal No 1: 822,21 M2 Lotes en garantía lote No. 7 :152,19M2 , Lote 8: 152,19M2, Lote 9. 152,19M2, Lote No. 10:152,19M2, y Lote No. 11:152,19M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ANDRADE VELEZ PAUL DANILO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
OFICIOS RECIBIDOS	1
PLANOS	2

Total Inscripciones >>

4

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

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

Emitido el 2022-07-05

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : PONCE MOREIRA MARIA MONSERRATE

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22020751 certifico hasta el día 2022-07-05, la Ficha Registral Número: 75032.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 6 1 1 8 1 Q Z Y Z Y G R



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

URBANIZACIÓN "LUXOR"

REGLAMENTO INTERNO

CONSIDERANDO

Que, la Urbanización "LUXOR", está localizada dentro de los límites de la Zona Urbana de la Ciudad de Manta, por lo cual, las construcciones que se realicen deben estar normadas de acuerdo a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta (RUM).

Que, es necesario contar con un REGLAMENTO INTERNO que norme físicamente un desarrollo ordenado y convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento al interior de la urbanización "LUXOR"

ACUERDA

Establecer el presente Reglamento Interno para la Urbanización "LUXOR", misma que se encuentra en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, cuyo promotor es el Arq. PAUL ANDRADE VELEZ.

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

Artículo 1.- El presente Reglamento se formula con sujeción al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); a otras leyes ecuatorianas; al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Manta; a la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta; a otras ordenanzas vigentes; y, a los planos y normas técnicas del proyecto de urbanización "LUXOR".

Artículo 2.- Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes a cualquier título, de los lotes en que se divide la urbanización, quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, etc.

Artículo 3.- Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u



LUXOR
URBANIZACIÓN
MANTA

REGLAMENTO INTERNO

ARQ. PAUL ANDRADE VÉLEZ

otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la urbanización.

Artículo 4.- La Urbanización "LUXOR", debidamente aprobada por las instituciones que determina la ley, se localiza al noroeste de la ciudad de Manta, en un predio con los siguientes linderos:

NORTE: Propiedad Sr Simón Pisco
SUR : Propiedad privada
ESTE : Urbanización mar Azul
OESTE: Vía pública

Artículo 5.- El Uso de Suelo principal se establece como Residencial de Baja Densidad.

Artículo 6.- La Urbanización y el fraccionamiento se ejecutarán de perfecto acuerdo con los planos y perfiles aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta; EPAM; CNEI; CNT; y, mediante Resolución de la Función Ejecutiva del GAD Municipal de Manta.

En consecuencia, los lotes de la Urbanización "LUXOR", son unifamiliares, tendrán siempre las extensiones y superficies determinadas en los planos; no podrán ser subdivididas, vendidas o gravadas por partes, ni aún, a títulos de participaciones sucesorias.

Artículo 6.- Las autorizaciones concedidas por el GAD Manta y otras instituciones, determinadas en el artículo anterior, está condicionada a la obligación del Promotor - Urbanizador de realizar por su cuenta y a su costo, las obras de urbanización y equipamiento, de conformidad con los planos aprobados, memorias técnicas y con las normas de este Reglamento.

Los costos totales de las obras de urbanización serán de cuenta del Urbanizador, sin que la Municipalidad contraiga obligación alguna para con la ejecución de las obras de urbanización.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR - URBANIZADOR

Artículo 7.- Los trabajos que se obliga a realizar el Promotor - Urbanizador para habilitar las viviendas a transferir a los particulares son los siguientes:

- Levantar edificaciones para pórtico de acceso, área de recreación, espacios verdes.
- Calles vehiculares, aceras, bordillos, de conformidad con lo programado.
- Cerramiento perimetral de la urbanización.
- Muros de contención, de conformidad con lo programado.

3

- Instalación de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, pluvial, inclusive las acometidas y descargas domiciliarias.
- Instalación de la red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones para servicios domiciliarios y alumbrado de calles.

En este tipo de urbanizaciones y con la aprobación del Departamento Técnico Municipal, el Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, esto es por sectores o total.

Artículo 8.- PLAZO DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANISMO. - El plazo para la construcción y entrega de las obras de Urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo al Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

Si por causas debidamente justificadas, el Urbanizador no cumple con el plazo previsto, podría solicitar al GAD Municipal de Manta, que le amplíen el plazo.

Artículo 9.- SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANISMO. - El urbanizador permitirá el acceso a la fiscalización Municipal y de otras instituciones relacionadas con las infraestructuras, para que efectúe las inspecciones provisionales de obra durante el transcurso de las mismas, con sujeción a este Reglamento

CAPÍTULO TERCERO DE LOS BIENES PARTICULARES

Artículo 10.- BIENES PARTICULARES. - Son bienes particulares y, por tanto, de dominio exclusivo, el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y la o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Artículo 11.- DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES. - Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados única y exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo.

La construcción de obras para un uso de suelo diferente y no autorizado en la aprobación de la Urbanización por el GAD Manta, y a este Reglamento, será catalogado como infracción y deberá ser denunciado inmediatamente al GAD Manta por quienes administren la Urbanización, debiendo el infractor merecer la sanción que corresponda.

4

CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 12.- Los propietarios de los lotes deberán respetar las normas de ocupación (COS), y utilización (CUS) del suelo, que se detallan en el respectivo plano del proyecto.

Artículo 13.- RETIROS. -

Fachada frontal a la acera 5.00 m. (de la calle principal, caso esquinero)
Laterales mínimas Por ser lotes menores a 10 m se adosaran a un mismo lado
Fachada posterior 3.00 m.

a. Retiro Frontal:

Retiro frontal de 5.00 m.- Es el límite establecido a los 5.00 m. del lindero frontal del lote hacia el interior, (desde acera hacia fachada casa).

b. Retiro Lateral. - 1.80 m

c. Retiro posterior de 3.00 m.- Es el límite establecido desde los 3.00 m. del lindero posterior, hacia el interior del lote. Cuando la fachada de la edificación de la planta alta posterior límite con los 3 metros de retiro, solamente se permitirá vanos para puertas y ventanas.

Artículo 14.- Las alturas máximas permitidas son:

En viviendas 7.00 m.
En equipamiento urbano 4.50 m. Sobre la vía adyacente.

Artículo 15.- Se considera como espacio libre, aquellos donde no está permitida la edificación.

Artículo 16.- Todas las edificaciones de servicios comunales serán de uso de la Urbanización; y, las edificaciones de las viviendas serán de uso privado.

Artículo 17.- En cuanto a la silueta urbana, el conjunto habitacional dispondrá en sus edificaciones un equilibrio de todos sus elementos, en la búsqueda de un armonioso entorno.

Artículo 18.- Todas las edificaciones y ampliaciones serán realizadas con estructuras sismo resistente y materiales perdurables de acuerdo a los siguientes elementos:

Cimentación : Hormigón armado
Pisos: Planta baja y planta alta – hormigón armado.
Paredes: Bloques
Cubiertas: Hormigón Armado,
Carpintería: Madera-hierro.
Cerramiento: El muro perimetral del conjunto habitacional será de 2.60 metros de altura, y los muros medianeros entre lotes será de 2.50 metros.

Artículo 19.- Las áreas destinadas a dormitorios, cocina, SS.HH. y corredores deberán tener relación directa con el exterior.

Artículo 20.- AUMENTOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE UNA VIVIENDA: Por ser esta una urbanización que se entregará con viviendas terminadas y con planos aprobados por el GAD Manta, queda prohibido realizar modificaciones que distorsionen el proyecto arquitectónico, tanto en lo individual como en el conjunto de la urbanización.

Artículo 21.- SOLICITUD DE MEDIDORES DE SERVICIOS BÁSICOS. - Cada copropietario debe acercarse a las oficinas de la Empresa Pública Aguas de Manta (EPAM), Empresa Eléctrica (CNEL) para solicitar los requisitos del Medidor de su vivienda, y a las oficinas de CNT para solicitar su línea telefónica.

Las descargas de aguas servidas como de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable, eléctrica y telefónica de cada edificación o solar, deben conectarse a las redes instaladas en la Urbanización.

Artículo 22.- SUPERVISIÓN DE LA OBRA DE EDIFICACIÓN. - La Municipalidad como las Empresas Públicas proveedoras de servicios, procederán a la supervisión de las obras de edificación ejecutada por los particulares, en base a los documentos técnicos aprobados.

CAPÍTULO SEXTO DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 23.- DE LOS BIENES COMUNES. - Se consideraran bienes comunes toda la obra de equipamiento urbano, tales como parques y edificios para eventos, áreas para uso recreativo pasivo y activo, pórtico de acceso, así como la infraestructura vial, Hidrosanitario, eléctrica, telefónica, hasta las conexiones domiciliarias con los solares, y extendiendo su límite físico hasta los linderos de la urbanización destinadas a dar servicio a los usuarios.



Artículo 24.- DEL USO Y USUFRUCTO DE LAS ÁREAS COMUNES Y SERVICIOS PÚBLICOS - Las áreas comunes, podrán ser utilizados libre y voluntariamente por los propietarios de los lotes de la Urbanización, así como las personas que bajo su responsabilidad inviten. El acceso a los servicios públicos, se lo realizará a través de la infraestructura disponible en la urbanización y estará regulado por este reglamento y por las instituciones públicas correspondientes.

Artículo 25.- OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO. - La constituyen:

- a). **Pórtico de acceso.** - A la urbanización de 2 carriles con control de seguridad
- b). **Parque No. 1.** Se ubica en el ingreso a la urbanización y cuenta con los siguientes equipamientos:

Administración
Salón de eventos
SS.HH. H/M
Piscina y SS.HH. H/M
Área verde y juegos infantiles

Artículo 26.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - La constituyen:

- a). **Vías.** - Las vías serán asfaltadas y jerarquizadas según su función, y conservarán las características contempladas en los diseños.
- b). **Aceras.** - Estarán dispuestas en forma adyacente a las calzadas, serán jerarquizadas y conservarán las características contempladas en los diseños.
- c). **Alcantarillado Sanitario.** - Tuberías; pozos de revisión; descargas domiciliarias de aguas servidas; accesorios; estaciones de bombeo, líneas de impulsión, etc.
- d). **Alcantarillado Pluvial.** - La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías a los cauces naturales existentes.
- e). **Redes de Agua Potable.** - Contará con una red de distribución de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control, de desagüe y de aire; así como, la instalación de hidrantes correctamente ubicados.
- f). **Redes eléctricas y telefónicas.** - Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con acometidas domiciliarias. Para la implementación de los postes se deberá conservar las alturas estipuladas en el proyecto.

Artículo 27.- PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES. - Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasarán a ser propiedad Municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.

Artículo 28.- PROPIEDAD DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN COMUNALES Y DE REDES DE INFRAESTRUCTURA. - Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual, previo a su registro, se requerirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existen.

Las obras relacionadas a infraestructuras y servicios básicos como sistemas hidrosanitarios; eléctrico; y, telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente.

Una vez recibido los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, pudiendo delegar su administración al Organismo Administrativo o al Promotor - Urbanizador.

CAPÍTULO SÉPTIMO

UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 29. - DEL TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. - El tránsito vehicular interno, estará regida por las leyes del Ecuador. Como la Urbanización es de tipo cerrado y no está integrada directamente a la malla urbana de la ciudad, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará regulado, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Artículo 30.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS VERDES COMUNALES. - Las áreas comunales son de uso de los habitantes permanentes de la urbanización, con las limitaciones que señale la ley y el presente Reglamento, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

Artículo 31.- Cada familia que habite en la urbanización tendrá derecho a un número máximo de tres invitados a las áreas comunales, esta cifra, podrá reducirse en función de la naturaleza del área o por alguna fecha en especial que demande su uso intensivo.

Este uso corresponde únicamente al dueño del lote y su familia, entendiéndose por familia solamente a él, el cónyuge, los hijos bajo su dependencia y a los padres de los dueños del lote.

Artículo 27.- PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES. - Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasarán a ser propiedad Municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Mantá.

Artículo 28.- PROPIEDAD DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN COMUNALES Y DE REDES DE INFRAESTRUCTURA. - Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual, previo a su registro, se requerirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan.

Las obras relacionadas a Infraestructuras y servicios básicos como sistemas hidrosanitarios; eléctrico; y, telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente.

Una vez recibido los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, pudiendo delegar su administración al Organismo Administrativo o al Promotor - Urbanizador.

CAPÍTULO SÉPTIMO UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 29. - DEL TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. - El tránsito vehicular interno, estará regida por las leyes del Ecuador. Como la Urbanización es de tipo cerrado y no está integrada directamente a la malla urbana de la ciudad, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará regulado, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Artículo 30.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS-VERDES COMUNALES. - Las áreas comunales son de uso de los habitantes permanentes de la urbanización, con las limitaciones que señale la ley y el presente Reglamento, con el objeto de regular el uso racional y equitativo de las mismas.

Artículo 31.- Cada familia que habite en la urbanización tendrá derecho a un número máximo de tres invitados a las áreas comunales, esta cifra, podrá reducirse en función de la naturaleza del área o por alguna fecha en especial que demande su uso intensivo.

Este uso corresponde únicamente al dueño del lote y su familia, entendiéndose por familia solamente a él, el cónyuge, los hijos bajo su dependencia y a los padres de los dueños del lote.



Artículo 31.1.- Se prohíbe el ingreso de comidas preparadas, utensilios de cocina, botellas de vidrio o plástica, bebidas alcohólicas, cigarrillos, chicles, caramelos, animales domésticos o mascotas al parque infantil.

Artículo 32.- Los parques y áreas verdes comunales serán utilizados por los copropietarios y usuarios, según el uso natural que corresponda.

Artículo 32.1.- El uso y destino de las áreas sociales comunales, parques y áreas verdes no podrán ser modificadas, salvo con el consentimiento del 80% de los copropietarios y posterior aprobación el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mantá; siempre y cuando se mantenga su naturaleza, objeto y fin para las cuales fueron creadas.

Artículo 33.- DEL SALÓN DE EVENTOS. - Las fiestas, reuniones sociales y celebraciones privadas se realizarán en las áreas o lugares comunitarios destinados para tal efecto; eventos que se realizarán en horarios establecidos, sin alterar la paz de los vecinos y sin atentar contra la seguridad de los demás ni las buenas costumbres. La lista de invitados y de quienes vayan a prestar el servicio deberá ser entregada a la administración con siete días de anticipación al evento, para efecto de seguridad y establecer los costos a pagar a la administración para solventar los gastos de servicios públicos, limpieza y seguridad. De considerarlo necesario, la administración destacará un guardia de seguridad adicional en el área o sector del evento con costo de quien realice la celebración.

El Copropietario responsable de la fiesta, reunión o cualquier otra actividad, deberá dejar limpia el área.

Artículo 34. - DE LA PISCINA. -

- La piscina no podrá ser usada por un número mayor de aquel que su tamaño y capacidad permita.
- La piscina deberá ser usada dentro de los horarios y días establecidos por la administración.
- Se prohíbe el ingreso de comidas preparadas, utensilios de cocina, botellas de vidrio o plástica, bebidas alcohólicas, cigarrillos, vehículos, animales domésticos o mascotas al área de la piscina.
- Los alimentos o bebidas que se consuman a través del bar, o que sean llevados por el copropietario, se servirán en las áreas determinadas para el efecto; así, comidas, refrescos, bebidas tolerantes y de moderación se servirán en el bar ubicadas frente a la plaza.
- Niños menores de cinco años no podrán ingresar sin la compañía de un adulto.
- Prohibido el ingreso de personas en estado etílico.
- Se deberá usar traje de baño y ducharse antes de usar la piscina.
- No desperdiciar agua de duchas y servicios higiénicos, ni arrojar basura.
- El área de piscina no será usada como zona de baile.
- Se exceptúa el uso los días de mantenimiento.

- k) Las escuelas de Natación que se crearen para los habitantes de la urbanización tendrán horarios específicos previa determinación; y serán regulados por la administración a fin de garantizar el uso equitativo de los demás copropietarios y sus familias.
- l) Los vehículos que asistan al área de piscina se lo podrá parquear en las áreas destinadas para el efecto.

Artículo 35.- MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD. - Es de competencia de los propietarios sufragar los costos por servicios de mantenimiento de las áreas comunales y equipamiento urbano; la seguridad mediante la vigilancia diurnas y nocturnas en zonas definidas como lo son el acceso controlado en el pórtico de la Urbanización y las que decida Organismo Administrativo o por parte del Promotor - Urbanizador.

Artículo 35.1.- La Urbanización contará con cerramiento perimetral total, una sola puerta de acceso con guardiana.

Artículo 35.2.- La Urbanización contratará el número de conserjes operativos o guardia armada que se considere necesario, y de acuerdo al presupuesto destinado para el efecto.

CAPÍTULO OCTAVO DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDAD, Y NORMAS DE CONVIVENCIA DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 36.- DERECHOS. -

Los Propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento, los mismos que son:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes establecidas (Alicuotas) y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

Concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios, siempre que se encuentren al día en el pago de sus alicuotas, entendiéndose estar al día, el haber cancelado en forma efectiva, por 10 días menos el mes inmediato anterior antes de una reunión o asamblea. El pago se podrá hacer hasta 24 horas previo a la asamblea.

Artículo 37.- OBLIGACIONES. -

- a) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto.
- b) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.
- c) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.
- d) Las alicuotas deberán ser satisfechas dentro de los 5 primeros días de cada mes y, en caso de mora que exceda de sesenta días, se cobrará el interés legal sin perjuicio de la acción judicial que corresponda, y de la suspensión total del uso de los servicios comunales.
- e) Las alicuotas son obligatorias, no potestativas, deberán ser pagadas indistintamente por los copropietarios de unidades habitacionales o usuarios de viviendas habitadas o no, en la proporción y valores que les corresponden. El valor de las alicuotas son las determinadas por la Asamblea General.
- f) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidos a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la vivienda haya permanecido cerrada, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.
- g) A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce. Estos goces denominados expensas serán determinados en primera instancia por el Promotor - Urbanizador, y, una vez que la urbanización esté desarrollada y ocupada por lo menos el 60%, por el Organismo Administrativo
- h) A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.
- i) Los gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes de la Urbanización, estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado, las veces que sea necesario, como consecuencia

de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reforma en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

j) Cuando el propietario, estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados.

k) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para la incorporación de cláusulas especiales en las escrituras de compraventa, como es el caso de las servidumbres y otras; así como, del Registro de propietarios que debe llevar el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador.

Artículo 38.- RESPONSABILIDAD. -

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada vivienda están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades. De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas.

Es obligación del propietario o usuario de las viviendas, mantener sus áreas verdes; de no hacerlo, la administración la hará con cargo al propietario con el objeto de mantener la característica y condición de la urbanización.

Independientemente de la responsabilidad Municipal de mantener el aseo de aceras y calles, cada propietario o usuario de vivienda, será responsable de mantener el aseo del área de calles y aceras frente a su propiedad; y de las calles frente a áreas comunales lo será la administración.

El propietario de un lote, será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provienen de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador. encargada de la administración y cuidado de la urbanización.

En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador encargada de la administración y de los bienes de la Urbanización, podrá realizar a su

12

cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el quince por ciento del valor de las obras efectuadas.

Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.

Artículo 39.- NORMAS DE CONVIVENCIA.

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

- Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la urbanización.
- Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la urbanización.
- No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares para acciones inadecuadas, debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la urbanización.
- Impedir que el ruido que se produzca del interior de las viviendas trascienda las mismas, por lo que se deberá respetar lo que establecen las Ordenanzas Municipales y este Reglamento.
- No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante, de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamante o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- Para la recolección de los desechos sólidos, se regirán a lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Desechos Sólidos vigentes; sobre todo, en la disposición en lugar seguro y ordenado en cada domicilio, y su correcta coordinación con los horarios de recolección que realiza el GAD Maná
- No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa del Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador.
- Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la urbanización.
- Prevía cita, y con su consentimiento, el propietario podrá a su discreción, permitir que labore para la entidad encargada de la urbanización, al administrador o a la persona que cumple o no del presente reglamento.
- Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración.

13



Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda.

CAPÍTULO NOVENO DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 40.- PROHIBICIONES. -

Está prohibido a los Copropietarios, Arrendatarios y Usuarios:

- a) Arrojar basura en calles, aceras, parques, demás áreas comunales o cualquier otro lugar de la urbanización; debiendo los habitantes de la urbanización instruir en este sentido a sus visitantes.
- b) Mantener la basura en la parte externa de las casas; en los días de recolección la basura se sacará una hora antes que pase el recolector y se depositará en los lugares acondicionados para el efecto.
- c) Mantener animales domésticos (perros, gatos, o cualquier otra mascota) sueltos libremente en los lugares comunitarios de la urbanización; éstos podrán pasear acompañados de sus respectivos dueños, siempre y cuando estén debidamente sujetos con collares, cadenas ameses y/o bozales si lo ameritare. Se prohíbe criar y mantener cualquier mascota que por su tamaño o agresividad resulte peligrosa para la integridad de los habitantes de la urbanización.
- d) En cuanto a los excrementos de los animales, es responsabilidad de cada copropietario y/o arrendatario, recogerlos y limpiar el lugar, no es responsabilidad del personal de aseo y mantenimiento de la urbanización realizar este trabajo.
- e) Dejar escombros y desperdicios de construcciones o remodelaciones en la veredas, bordillo, parterres, vías y solares vacíos o en las áreas de circulación y comunales.
- f) Construir cercas en el frente de retiro frontal de las viviendas, se exceptúa el uso de pequeñas cercas ornamentales únicamente de sistema de enrejado hasta una altura máximo de 90 centímetros.
- g) Los retiros frontales de las viviendas están destinados obligatoriamente a áreas verdes u ornamentales.
- h) Reparar o realizar mantenimiento de vehículos en la vía pública o áreas comunales.
- i) Parquear en la vía pública, preferentemente los vehículos se parquearán en los garajes de cada una de las viviendas.
- j) Dañar cualquier objeto, instalación o estructura de propiedad de toda la comunidad de la urbanización, todo daño que se efectúare deberá ser reparado por cuenta y costa de quien lo causare o de su representante, de ser el caso.
- k) Arrendar o conceder derechos de uso o habitación en una vivienda para fines distintos a vivienda familiar. El ocupante de una vivienda no podrá destinario para uso diferente que el de vivienda familiar. Deberán respetarse las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos y la seguridad de sus moradores;

14

- l) Realizar en la vía pública o áreas comunales cualquier acto que atente contra la moral y las buenas costumbres.
- m) Realizar cualquier tipo de ruido que afecte la privacidad y tranquilidad de los demás habitantes de la urbanización.
- n) El manejo de cualquier tipo de vehículos por parte de menores de edad, cuyo uso no sea permitido por la ley o en razón de la edad.
- o) Conducir bicicletas o vehículos de motor en áreas verdes o en áreas no destinadas para uso vehicular.
- p) Al conducir dentro de la ciudadela se deberá respetar todas las normas de tránsito y la velocidad no será superior a 30 kilómetros por hora.
- q) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general dentro de la urbanización.
- r) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.
- s) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, área verdes de la urbanización.
- t) No disparar armas de fuego dentro de la urbanización.
- u) No instalar desagües de cualquier tipo a la vía pública; la violación de esta disposición será sancionada por la Institución Pública encargada con la máxima multa y demolición inmediata de las obras correspondientes, los costos que ocasionen serán de cuenta del infractor.
- v) El aparcamiento de todo tipo de vehículos en los espacios comunales, recreativos y sobre las aceras.
- w) No se podrán modificar las alturas de los bordillos ni destruirlos por ningún motivo que
- x) La preparación de hormigón en la vía y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de estas.
- y) Ingerir bebidas alcohólicas en las vías, aceras, parques, y en general en los espacios públicos de la Urbanización.
- z) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.
- aa) No se permitirán por ningún concepto el cierre de las vías y las aceras, por constituir bienes de uso público; sobre el uso de las áreas verdes y comunales estarán debidamente reguladas.
- bb) No se permitirán por ningún concepto la quema de monigotes de año viejo o de otros elementos en las vías vehiculares y aceras, este acto deteriora el asfalto de las vías, y, por ser bienes de uso público, los responsables de los daños cubrirán los costos de reposición, y serán multados por la autoridad Municipal competente.
- cc) No se permitirá modificaciones a la fachada frontal de la casa, salvo con el consentimiento del 60% de los copropietarios y posterior aprobación el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.
- dd) Se deberá mantener el color original de la fachada frontal y lateral de las casas.
- ee) No se permitirá por ningún concepto cortinas de colores ni estampadas en las ventanas frontales de las casa.

15

Artículo 41.- DE LAS SANCIONES. - Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el quince por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la urbanización así como también al derecho al servicio de guardiana, y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble; y, en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, tiene el derecho de querrelarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la reposición, reparación o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

CAPÍTULO DECIMO DEL REGLAMENTO INTERNO

Artículo 42.- REFORMAS AL REGLAMENTO. - Cualquier reforma al presente Reglamento Interno, deberá ser aprobada inicialmente, en su orden, por el Organismo Administrativo o el Promotor - Urbanizador, por el M.I. Concejo Cantonal de Manta, previo los informes de los Departamentos Pertinentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

Artículo 43.- Sancionado este Reglamento, serán remitidos sendos ejemplares junto con los planos respectivos al Señor Registrador de la Propiedad y a los respectivos Departamentos Municipales para su correcta aplicación.

Arg. Paul Andrade Vélez
1301596829
Promotor Urbanización Luxor



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**

2020	13	08	003	P00161
------	----	----	-----	--------

DECLARACIÓN JURAMENTADA

QUE OTORGA

PAUL DANILO ANDRADE VELEZ

Y

MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA

A FAVOR DE ELLOS MISMOS

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

M.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy lunes veintisiete (27) de enero del dos mil veinte (2020), ante mi **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen: con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente declaración; el señor **PAUL DANILO ANDRADE VELEZ**, ecuatoriano, con cédula de identidad número 130159682-9; y, la señora **MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA**, ecuatoriana, con cédula de identidad número 170585122-6; casados entre sí, domiciliados en la ciudad de Manta; casados entre sí, por sus propios y personales derechos en calidad de **DECLARANTE**. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. Advertido a los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta declaración, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta declaración sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, manifiesta bajo juramento que rinde ante mí previa advertencia de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad: DECLARAMOS BAJO JURAMENTO: "NO EXISTE ADMINISTRADOR LEGALMENTE NOMBRADO DENTRO DEL PROYECTO INMOBILIARIO URBANIZACIÓN "LUXOR", UBICADO EN EL BARRIO JESUS DE NAZARETH PARROQUIA MANTA, DE LA CIUDAD DE MANTA; POR LO TANTO NO EXISTE ADMINISTRACIÓN, NI RECAUDACION DE EXPENSAS; EN EFECTO DECLARAMOS QUE NO ADEUDAMOS VALOR ALGUNO POR CONCEPTO DE ALICUOTAS O EXPENSAS, EXIMIENDO AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD; Y, NOTARIO PUBLICO DE TODA RESPONSABILIDAD.- HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN.- Los declarantes fundamentan esta declaración en las leyes establecidas para el efecto.- HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN.- La Cuantía de la presente escritura por su naturaleza es INDETERMINADA. Para la celebración y otorgamiento de la presente declaración juramentada se observaron los preceptos legales que el caso requiere; y leída que le fue por mí al compareciente, aquel se ratifica en la aceptación de su contenido firma conmigo



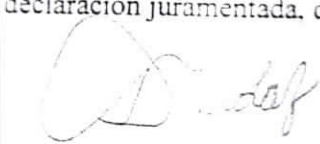
en
de

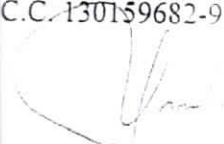
f)
C.
(
f)
C.

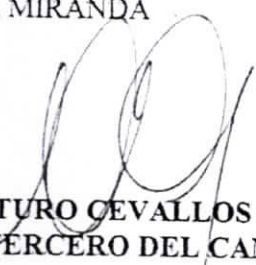
ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

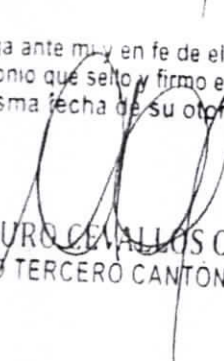
en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente
declaración juramentada, de todo lo cual **DOY FE.-**


f) PAUL DANILO ANDRADE VELEZ
C.C. 130159682-9


f) MARIA EUGENIA HERRERA MIRANDA
C.C. 170585122-6


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

BanEcuador B.P.

12/07/2022 01:03:11 p.m. OK

CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANA

BI

CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS

CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE

REFERENCIA: 1337833574

Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS

OFICINA: 183 - NUEVO TARQUI MANTA (AG.) OP:emc

havez

INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3 MANTA

FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	12.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	12.57
SUJETO A VERIFICACION	

 **BanEcuador**
12 JUL 2022

CAJA 3
AGENCIA CANTONAL
NUEVO TARQUI



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO