

1	UN SOLO PROPIETARIO
2	MÉNCENCIA INDIVISA
3	VARIOS PROPIETARIOS

1	OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2	EN ARRENDAMIENTO PARCIAL
3	EN ARRENDAMIENTO TOTAL
4	OTROS (ESPECIFIQUE)

CEBULA DE IDENTIDAD Q.R.U.C.

10

1815044717

(SOLO BLOQUES TERMINADOS)

INDICADORES GENERALES

[illegible]

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

CROQUIS

DATOS DEL LOTE

DES NIVEL CON RELACION A LA
RASANTE DE LA VÍA DE ACCESO

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE					
(27)	SIN EDIFICACION	☐	1	(30)	NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS
	CON EDIFICACION	☒	2		
	USO DEL AREA SIN EDIFICACION	☐	1	(31)	NUMERO DE BLOQUES
	SIN USO	☐	1		

OBSERVACIONES:

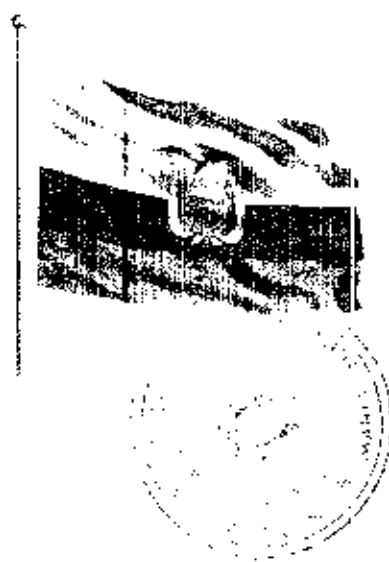
SACRUCES NOVA 433 NVS
02

100-205657

90/07 J10 0/105

2019-2020

5000



ESCRITURA

Autorizada por la
Abogada

Patricia Mendoza Briones

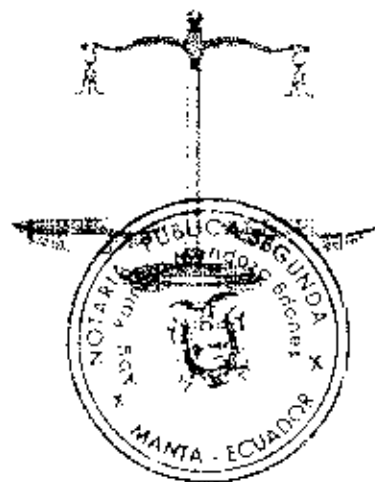
NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA
PÚBLICA



ESCRITURA



DE: COMPRAVENTA.-

OTORGADA POR: LOS SEÑORES RISKEE RENEE VERA VIVAS Y
ANNE KATEEINE SOLORZANO AVEIGA.-

A FAVOR DE: EL SEÑOR JORGE IVAN ESPARZA RAMIREZ.-

Nº 2015.13.08.002.F03636

COPIA: PRIMERA

CUANTIA: \$ 38.215,41

MANTA: 25 DE AGOSTO DEL 2015

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELÉFONO: 052622583

[Handwritten signature]



Factura: 001-002-000008455



20151308002P03636



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308002P03636						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	25 DE AGOSTO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	VIRRA VIVAS RISKEE RENEE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305060617	ECUATORIANA	VENDEDORA	
Natural	SOLÓRZANO AVEIGA ANNE KATERINE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306749746	ECUATORIANA	VENDEDORA	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	ESPARZA RAMÍREZ JORGE IVAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315044717	COLOMBIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANTÁ		MANTÁ		MANTÁ			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		36215.00					

NOTAR O(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA





NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TEL: 052 2 33583



FACTURA NUMERO: 001-002-000008455

CODIGO NUMERICO: 2015.13.08.002.P03636

COMPRAVENIA.- QUE OTORGAN LOS CONYUGES RISKEE RENEE VERA VIVAS Y ANNE KATERINE SOLORZANO AVEIGA; A FAVOR DEL SEÑOR JORGE IVAN ESPARZA RAMIREZ.-

CUANTIA: \$.38.215,41.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintidós de agosto del año dos mil quince, ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón Manta, comparecen y declaran por una parte, los ex cónyuges señor, RISKEE RENEE VERA VIVAS con cédula de ciudadanía Número uno tres cero cinco nueve seis cero seis uno guión siete, de estado civil divorciado y señora, ANNE KATERINE SOLORZANO AVEIGA con cédula de ciudadanía número uno tres cero seis siete cuatro nueve siete cuatro guión seis, de estado civil (casada), los comparecieron son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor JORGE IVAN ESPARZA RAMIREZ con cédula de identidad número uno tres uno cinco cero cuatro cuatro siete uno guión siete, de estado civil soltero, a quien

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda de Manta

para efectos del presente contrato denominaremos "EL COMPRADOR". El compareciente es de nacionalidad colombiana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el protocolo de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una en la cual

conste el siguiente contrato de COMPRAVENTA, que se lo

celebran al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA:

COMPARECIENTES.- Comparecen, otorgan y suscriben el

presente contrato por una parte, los ex cónyuges señores

RISKEE RENEE VERA VIVAS con cedula de ciudadanía Número

uno tres cero cinco nueve seis cero seis uno guión siete,

de estado civil divorciado Y señora, ANNE KATERINE

SOLORZANO AVEIGA con cedula de ciudadanía número uno tres

cero seis siete cuatro nueve siete cuatro guión seis, de

estado civil casada, a quienes para efectos de este

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8
TELÉFONO: 05262-5581



contrato denominaremos como LOS VENDEDORES, Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayor edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor JORGE IVAN ESPARZA RAMIREZ con cedula de identidad número uno tres uno cinco cero cuatro cuatro siete uno guión siete, de estado civil soltero, a quien para efectos del presente contrato denominaremos "EL COMPRADOR". El compareciente es de nacionalidad Ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declaran los vendedores, que son dueños y propietarios del inmueble consistente en el solar número seis de la manzana "C" de la Urbanización "Ciudad del Sol" ubicada en terrenos adyacentes al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, Parroquia Manta de la ciudad de Manta Provincia de Manabí. Cuyos linderos y dimensiones son: POR EL FRENTE: Nueve metros y calle pública. POR ATRÁS: Nueve metros; lotes números quince y dieciséis manzana B. POR EL COSTADO DERECHO: Veinte metros; lote número cinco. POR EL COSTADO IZQUIERDO: veinte metros; lote número siete. Área total: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. La villa es de dos

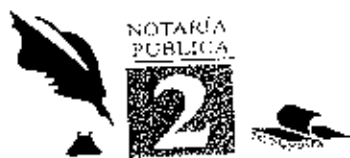
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

plantas, estructura de hormigón armado, paredes de bloque de cemento, ventana de aluminio natural, vidrio claro, puertas, madera pisos de H.S., LOSA DE H.A. Bien inmueble que fue adquirido por los vendedores, mediante escritura Pública de compraventa y entrega de obra que le otorgara la Compañía Constructora Chaw S.A., como constructora, la Compañía Elart S.A., como promotora, y la compañía El Cercado S.A. CERCADOSA, como vendedora, misma que fue autorizada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta con fecha cinco de noviembre del dos mil siete, e inscrita el cuatro de enero del año dos mil ocho, bajo el número treinta y tres. Posterior a esto con fecha cuatro de enero del dos mil ocho, bajo el número catorce, se encuentra inscrita la escritura Pública de Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar a favor del Banco Pichincha, misma que autorizada con fecha cinco de noviembre del dos mil siete ante la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada, e inscrita con fecha veinte de noviembre del dos mil catorce, bajo el número mil seiscientos, dos, celebrada ante la Notaría Segunda del Cantón Manta el diez de Noviembre del dos mil catorce.

TERCERA: COMPRAVENTA.

Con

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



los antecedentes expuestos, y mediante el presente instrumento, los ex cónyuges vendedores, libre y voluntariamente, dan en venta real y perpetua enajenación a favor del comprador, el inmueble que pertenecía a la sociedad conyugal compuesto de un solar número seis de la manzana "C" DE LA Urbanización "CIUDAD DEL SOL", ubicada en terrenos adyacentes al área de protección del Polígono, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, parroquia Manta de la ciudad de Manta Provincia de Manabí, con las mismas medidas, linderos y más especificaciones detalladas en la cláusula segunda de este contrato. No obstante de determinarse sus medidas, el bien materia de este acto se vende como cuerpo cierto, bajo las medidas y linderos ya determinados, cualquiera que sea su cabida, por lo tanto se vende a favor del comprador el uso, goce y servidumbres y todo cuanto se encuentre en dicho predio.

CUARTA: PRECIO Y CUANTIA.- El justo precio del presente contrato pactado de consuno en forma legal y voluntaria entre las partes es de TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS QUINCE DÓLARES AMERICANOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (\$38.215,41), precio que ha sido pagado por el

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundo de Manta

Comprador a favor de los Vendedores en su totalidad, quienes declaran haberlos recibido en dinero efectivo y en moneda de curso legal.

QUINTA: SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

El comprador declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno de la Urbanización Ciudad del Sol.

SEXTA: ACEPTACION. - De su parte, el Comprador declara que acepta para sí, la antedicha venta, por así convenir a sus intereses.

SEPTIMA: GASTOS. - Todos los gastos que se ocasionen con motivo de la celebración de este instrumento público será de cuenta del Comprador.

OCTAVA.- INSCRIPCION: Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.

OCTAVA.- DECLARACION DEL COMPRADOR. - El comprador, declara que los valores que utilizara para la compra del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no provienen de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con el negocio de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el comprador exime a los vendedores de toda responsabilidad aún ante terceros si la

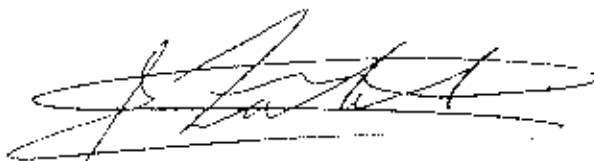


NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AV. DEL COMERCIO
TELÉFONO: 2222222



presente declaración es falsa o errónea. Así mismo se autoriza a los vendedores a realizar el análisis que consideren pertinentes e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso. NOVENA.- Las partes declaran que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancela a la Notaria provienen de fondos lícitos.- LA DE ESTILO.- Usada señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusula de estilo para la validez de la presente escritura. (Firmado) Abogado Maikel Vélez Zambrano, Matricula número: 3.398 CAM. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. Leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se Cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-

Elaborado por M.Q.Y.


RISKEER RENER VERA VIVAS
C.C. No.- 130596061-7

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
C.C. No.- 2222222

Victorio Solorzano Aveiga

ANNE KATERINE SOLORZANO AVEIGA
C.C. No.- 130674974-6

[Signature]

JORGE IVAN ESPARZA RAMIREZ
C.U. No.- 131504471-7

[Signature]
LA NOTARIA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundaria
Atención al Cliente





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 22 de febrero de 2008
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1290506000



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el inmueble consistente en el solar Número SEIS de la Manzana "C" de la Urbanización "CIUDAD DEL SOL" ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta Provincia de Manabí. Cuyos linderos y dimensiones son: POR EL FRENTE: Nueve metros calle pública. POR ATRAS: Nueve metros; lotes número quince y dieciséis Manzana B. POR EL COSTADO DERECHO: Veinte metros; lote número cinco. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros; lote número siete. Área total: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. La villa es de dos plantas, estructura de hormigón armado, paredes de bloque de cemento, ventanas de Aluminio Natural, Vidrio claro, puertas, madera pisos de H.S., Losa de H.A. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRÁVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

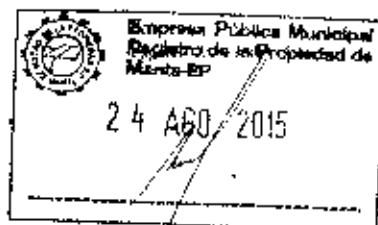
Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	14 04/01/2008	193
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	33 04/01/2008	408
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.602 20/11/2014	32.580

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRÁVAMENES

Certificado impreso por: Jans

Ficha Registral: 43



Abg. Patricia Vindana Arbones
Abogada General Segunda

1 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 193 Folio Final: 228

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 58

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 05 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Sobre el inmueble consistente en el solar número SEIS, de la Manzana "C", de la Urbanización "Ciudad del Sol", ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, código ciento veintisiete, parroquia Manta de la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	13-06749746	Solorzano Aveiga Anne Katherine	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-05960617	Vera Vivas Riskee Renee	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	33	04-ene-2008	408	443



2 / 1 Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el: viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 408 Folio Final: 443

Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 57

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

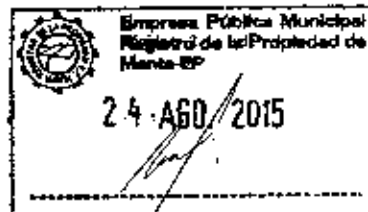
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 05 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Sobre el inmueble consistente en el solar Número Seis de la Manzana "C" de la Urbanización "Ciudad del Sol" ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta Provincia de Manabí. **ENTREGA DE OBRA.-** La Compañía CONSTRUCHAW, declara que mediante contrato de construcción celebrado con ELART S.A., con consentimiento de los COMPRADORES, convinieron en construir para estos últimos la villa de dos plantas, sobre el solar signado con el número 6, manzana "C", de la Primera Etapa de la Urbanización Ciudad del Sol, de la cual hace forma entrega en este acto, a los cónyuges Sres. RISKEE RENEE VERA VIVAS Y ANNE KATHERINE SOLORZANO AVEIGA, quien declara aceptar y estar plenamente conformes con la distribución arquitectónica, diseño y mas diseño y mas detalles de las villas y áreas comunes de la Urbanización Ciudad del Sol, por estar de acuerdo con lo constante en los planos del anteproyecto, así como el detalle de los acabados "estar" y las especificaciones técnicas contratadas. De su parte ELART S.A., en la persona de



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



se representante legal interviniente hace formal entrega a los COMPRADORES, de las áreas de la urbanización Ciudad del Sol, en la parte proporcional que le corresponde como propietaria del inmueble que por este instrumento adquiere; estas estas que fueron ejecutadas por si o a través de terceras personas.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-06749746	Solorzano Aveiga Anne Katherine	Casado	Manta
Comprador	13-05960617	Vera Vivas Risker Renee	Casado	Manta
Constructor	80-0000000038062	Compañía Constructora Chaw S A Construc		Manta
Promotor(a)	80-0000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Vendedor	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

3 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: Jueves, 20 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 32.580 - Folio Final: 32.586
Número de Inscripción: 1.602 Número de Repertorio: 8.325
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de noviembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	13-06749746	Solorzano Aveiga Anne Katherine	(Ninguno)	Manta
Deudor Hipotecario	80-00000000010261	Vera Vivas Risker Renee	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	14	04-ene-2008	193	228



Abg. Patricia Mendoza Artores
Notario Público Segunda
Manta, Ecuador



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1	Hipotecas y Gravámenes	2

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: 14:14:24 del lunes, 24 de agosto de 2015

A petición de: *S. Jorge Ovarza*

Elaborado por: *Janeth Magali*
Piguave Flores Janeth Magali
130873266-6



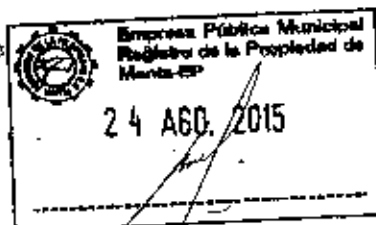
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Esmeraldas





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0099386



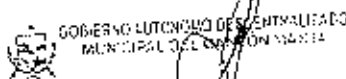
LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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
VERA VIVAS RISKEE Y SRA.

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta,10 deMarzo de 20 18

VALIDO PARA LA CLAVE
1290506000 MZ-C I.T.06 URB. CIUDAD DEL SOL
Manta, diez de marzo del dos mil quince



Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

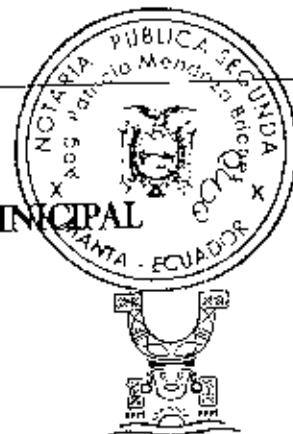
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Manabí



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00070350



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANO
SOLAR Y CONSTRUCCION

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 IVAS RISKEE Y SRA.

ubicada MZ C LT.05 URB. CIUDAD DEL SOL

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$38217.97 TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE DOLARES 97/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

ACTUALIZACION DE ESPECIE DE FINANCIERO N°00058497

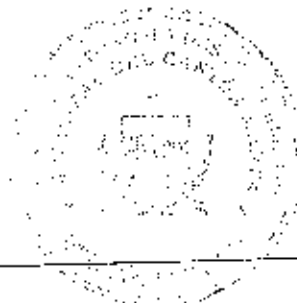
Manta, de del 20

WP

10 DE MARZO 2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Director Financiero Municipal



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

**DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**

No. Certificación: 121490

Nº 0121490

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 29899

Fecha: 9 de marzo de 2015

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: 1-29-05-06-000

Ubicado en: MZ-C I.T.06 URB. CIUDAD DEL SOL

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad: Propietario

1305960617

VERA VIVAS RISKEE Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	9000,00
CONSTRUCCIÓN:	29217,97
	<u>38217,97</u>

Son: TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE DOLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS

"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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Abg. David Cedeño Rupertí

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 09/03/2015 15:28:15

Abg. Patricia Mendoza Brito
Notaría Pública Segunda

**COMITE DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION CIUDAD DEL SOL**



CERTIFICADO DE EXPENSAS

En mi calidad de Administradora de Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar que la Villa No.06 de la Mz C, se encuentra al día en el pago de las alícuotas de mantenimiento de la Urbanización, hasta el mes de Marzo del año 2015.

La vivienda se encuentra registrada a nombre del Sr. VERA VIVAS RISKEE, con Cédula de Identidad No.1305960617.

Autorizo al Sr. RISKEE VERA VIVAS, a dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses.

Manta, Marzo 2 de 2015

Nury Guzmán de Mite

CI #0910806538

Administradora

Urbanización Ciudad del Sol

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

**ACTA DE SESION DEL DIRECTORIO PROVISIONAL DE LA URBANIZACION
"CIUDAD DEL SOL"**

Acta N° 9



En la ciudad de Manta, a los treinta días del mes de octubre del 2007, previa convocatoria dispuesta por el Ing. Juan Alberto Vera Zambrano, Presidente provisional de la Urbanización "Ciudad del Sol", se llevó a efecto la sesión del directorio en las instalaciones de la Casa Club.

La reunión se realizó a partir de las veinte horas con diecinueve minutos; Estuvieron presentes el Sr. Miguel Ortega, representante del Conjunto E; Sr. Raúl Rodríguez representante del Conjunto F; Sra. Marjorie Mancheno representante del Conjunto G; Sr. Daniel Carranza representante del Conjunto H; Sr. Victor Alarcón representante del Conjunto I; Sr. Tito Mite representante del Conjunto J2; Federico Terán representante del Conjunto N; Leonardo Vélez representante del Conjunto P; Sr. Vinicio Alcivar representante del Conjunto Q; Fabricio Paladines representante del Conjunto R; Norman Toledo representante del Conjunto S; Sra. Mauricio Jácome y Sr. Juan Alberto Vera, presidente.

El orden del día es el siguiente:

1. Aprobación del acta N° 8
2. Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la tema presentada por la Empresa MANPOWER
3. Análisis de potenciales propuestas para realizar la Auditoria Externa Financiera y Administrativa de la gestión realizada por el Administrador saliente.
4. Carta a ser dirigida al Ing. Luis Loor, solicitándole la presentación de un informe de su gestión.
5. Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol.
6. Asunto relacionado con la publicación de la carta "Interese Generales".
7. Asuntos Varios

1. Aprobación del Acta N° 8

El Presidente leyó el acta de la sesión anterior (23/Oct/2007) para consideración del directorio y realizó comentarios para su mejor presentación. Con respecto al tema de alcuotas del Club House "Pago Justo y equitativo" el Presidente dijo que consideraba que ya había sido aprobado, habiendo otra posición de que no se llegó a ninguna resolución. Para continuar con la reunión, se decidió revisar el tema como varios.

Acta corregida y aprobada.

Punto 2

Atendiendo la invitación del Ing. Juan Alberto Vera, se hace presente el Arq. Susá, por lo cual se trata el punto 5 del orden del día.

Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol

El Arq. Susá, Gerente Técnico de Ilart, S.A. interviene en este tema mencionando lo siguiente:

Admisol fue constituida en Octubre del 2006, lo cual fue informado al Ing. Luis Loor, Administrador saliente, quien le dijo que La directiva no se reunía, y no podía tratar el tema.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

El objetivo de Admisol, es ADMINISTRAR Urbanizaciones, recaudar cuotas, entre otros. Se ha constituido con 400 acciones, correspondería una acción a cada propietario, como hay 356 propietarios, se ha considerado incluir a las personas que tienen locales comerciales como accionistas.

El Club House sería transferido a ADMISOL, y otro activo sería la estación de bombeo de aguas servidas (2 bombas en uso y una de repuesto). Se mencionó que solo la estación de bombeo tiene una inversión de 30.000 dólares americanos, e informó que la estación de bombeo sirve a la primera etapa, pues la segunda etapa, se conecta al colector de Manta 2000.

Se mencionó que actualmente el Municipio quiere hacerse cargo del Club, por lo cual se recomienda que los propietarios de viviendas, acepten Admisol,

El Arq. Susá entregó la documentación al presidente, para su revisión.

Además mencionó que Elart ha elaborado un reglamento para el Centro Comercial, que regula horario, actividad, tamaño de letreros, etc. Y se comprometió a entregar el reglamento a la directiva para su consideración. Mencionó además que así como el Reglamento Interno fue aprobado y elevado a Ordenanza Municipal, lo mismo hay que hacer con el Reglamento del Centro comercial y con el Reglamento del Club House.

Al preguntársele porque elaboraron un reglamento interno, mencionó que es un requisito para aprobar los planos del proyecto urbanístico.

Una vez que se conozca y discuta el reglamento del Centro Comercial, éste y el Reglamento del Club House aprobados por el Directorio, serán entregados al Arq. Susá, quien se encargará del trámite correspondiente para su aprobación en el Municipio de Manta.

El Arq. Susá dijo que ya está entregada a la ciudad la primera y la segunda etapa de la Urbanización, la primera etapa corresponde a los conjuntos: N, P, Q, R y S. La segunda etapa corresponde a los conjuntos: O, I, H, G, F y D.

En cuanto al asunto de los teléfonos, El Arq. Susá mencionó nuevamente que Pacifictel no ha instalado la cometa por falta de presupuesto y que aquello no le corresponde a Elart, pero el Arq. Susá dijo que podrían construir la caseta de aprox. 5x5, para instalar el equipo de telecomunicaciones.

Indicó que Elart, ha pasado por una etapa económica muy dura, por que el negocio es difícil, por que con el 30% hay que construir la casa, y esperar el pago del 70% para recuperar la inversión.

Confirmó que van a construir las canchas, incluso ofrecieron construir una cancha múltiple que colinde con la escuela fiscal, entre el conjunto H y el área del poliducto en un plazo de 30 días.

Con respecto a la cancha de fútbol a la entrada de la Urbanización, mencionó que esto ya no es posible, ya que parte del terreno fue cedido al municipio desde 2004.

Con respecto a los rediseños en los planos aprobados por el Municipio, el Arq. Susá dice que todos fueron hechos por otros profesionales, que él por ética ha hecho cambios, pues no quería construir casas en terrenos muy bajos (barranco) ó en lomas muy empinadas.

Con respecto a la pregunta puntual, si queremos que en lugar de otra Casa club, entre los conjuntos A y B, se construya una cancha de fútbol con césped sintético para 8 jugadores y una cancha múltiple, la directiva responde que no tiene autoridad para decidir sobre ello.

Se mencionó que podrían hacer una encuesta a los propietarios de la tercera etapa, pues es a quienes se les ofreció el club.

Mencionó además, que "Ciudad del Sol" nació como una urbanización cerrada, pero al tener ordenanza se convierte en una urbanización abierta. (Y es así que recibimos la recolección de basura por parte del Municipio).

Ante todos estos ofrecimientos, el Presidente solicitó una reunión con el Ing. Edgar Santos, gerente general de Elart S.A. para elaborar un acta con todos los ofrecimientos y que esta sea firmada por el Sr. Edgar Santos.

El Arq. Susá comunicará de esta resolución al Sr. Santos, y en caso de una respuesta positiva una comisión del directorio asistirá a las instalaciones del Elart. S.A.

Con respecto a las veredas, dijo que no se ha pavimentado la acera oeste de la Avenida Principal a la altura de la segunda Etapa (detrás de los conjuntos P, Q, R y S) porque por ahí pasa la tubería madre de agua potable que une las etapas II y III, que falta amarrar un tramo de estas tuberías, pero que después de realizado este trabajo SI pavimentarán la vereda.

Con respecto a los problemas de abastecimiento de agua potable, mencionó que existe la posibilidad de que estos se agudicen cuando hayan mas urbanizaciones en este sector, por lo que recomienda presionar a la EAPAM, para que ejecuten el proyecto del Plan Maestro de Agua Potable.

Se solicita que culmine la participación del Arq. Susá, pero no sin antes insistirle que comunique la resolución de la directiva al Ing. Santos, para que reciba una comitiva en su despacho y se proceda a firmar el acta de compromiso.

El Presidente manifestó que conoce que Elart debe entregar unos valores a la Administración, y que él solicitó que sean entregados al nuevo Administrador. Se presume que la cantidad es aproximadamente cinco mil dólares.

El Arq. Susá confirmó esa información y mencionó que además entregara toda la información concerniente de los pagos que ha realizado Elart al Sr. Luis Leon, administrador saliente. Se le solicitó además información para ubicar a todos los propietarios, a fin de poder realizar los cobros, a quienes no viven en la urbanización.

El Arq. Susá ofrece reparar la piscina y áreas cuarteadas de la casa club en 2 semanas, y se le solicita considerar como parte del cerramiento perimetral de toda la Urbanización una pared de bloques en el perímetro de la casa club.

Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la terna presentada por la Empresa MANPOWER

El objetivo es conocer la terna con los candidatos más idóneos para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización y proceder a la elección.

La Sra. Mauricio Jácome empezó su intervención diciendo que en este proceso de selección recibió carpetas de 16 aspirantes, que habiendo suficientes interesados dentro de la Urbanización, no se consideró en la terna candidatos externos.

Mencionó que no se realizó el estudio socio-económico, pero se hizo la entrevista y la evaluación en la central de riesgo.

Se hizo la presentación de la terna, omitiendo los nombres. Destacando información general, información relevante cualitativa e información cuantitativa (pruebas psicolaborales).

Se mencionó el resultado de la evaluación, incluyendo relación con el cargo, experiencia general y en recuperación de cartera, experiencia en cumplimiento presupuestario, personalidad, comunicación, liderazgo, tolerancia, capacidad de trabajo bajo presión, capacidad de planeamiento, habilidad numérica, atención al cliente y relaciones personales.

Se identificó a los candidatos como A, B y C.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
MONTA - GUAYAMA

Se mencionó que el primer y segundo candidato se encuentran laborando, y que de ser elegidos necesitan por lo menos 1 semana para separarse de su actual actividad.

Se sometió a votación, siendo elegida la tercera candidatura.

A continuación se descubrieron los nombres

A.- Sr. Edgar Crocano Acosta.

B.- Srta. Mercedes Mancheno.

C.- Sra. Nury Guzmán Filian

El proceso de selección se cumplió como había sido previsto. La persona elegida por el Directorio para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización "Ciudad del Sol" a partir de Noviembre del 2007, es la Sra. Nury Guzmán Filian, propietaria de una vivienda ubicada en el Conjunto J-2, Villa 15.

Se mencionó que es importante establecer todas las funciones del nuevo administrador, y se conversará con el Arq. Susá, para plantear la posibilidad de que Admisol sea quien contrate al nuevo administrador, hasta que se realice todo el proceso de transferencia de dicha Compañía a los copropietarios de la urbanización.

El administrador deberá elaborar un presupuesto para el mantenimiento de la Urbanización y tiene que rendir cuentas al Directorio.

Punto 6.- Asunto relacionado con la publicación de la carta "Intereses Generales".

Se mencionó que hay que seguir comunicando la intención de publicar la carta, y solicitar lo acordado a todos los propietarios, pero hay que esperar el resultado de la posible reunión a realizarse con el Ing. Edgar Santos.

Siendo las veintidos horas con cuarenta y ocho minutos, el Presidente da por suspendida la sesión. Para concluir el orden de la reunión se cita a los miembros para el día 31 de Octubre de 2007 a las 20:00.

Certifico que la presente
es fiel copia de su original

Manta, 2 de Marzo de 2015

CIUDAD DEL SOL

Firma Autorizada

Abg. Patricia Mendoza Britones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

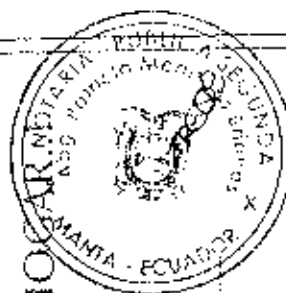


Ciudad del Sol
VIVIR COMO LO SONASTE!

VIVIR COMO LO SONASTE!

Si usted está leyendo estas líneas significa que ha tomado una de las mejores decisiones de su vida. Hemos dedicado lo mejor de nosotros para que personas como usted cristalice sus sueños y formen parte de esta realidad familiar que asegura su confort, seguridad y comodidad. Vivir en un lugar exclusivamente diseñado para usted se ha convertido en su privilegio personal. Su familia se lo agradecerá siempre.

BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR



FECHA DE IMPRESIÓN:

FEBRERO DEL 2005 - IMPRENTA Y GRAFICAS GUEVARA

APROBADO POR:

Dirección Planeamiento Urbano
Ilustre Municipalidad de Marita

FECHA DE APROBACIÓN:

16 de Noviembre del 2004

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Secundaria

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION
 CIUDADANIA 090865500-4
 VELASQUEZ MORILLO FRANK FERNANDO
 MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO
 14 MAYO 1966
 001 0252 00252 M
 MANABI/PORTOVIEJO
 PORTOVIEJO 1967

ECUATORIANA ***** E233312222
 CASADO RUTH JOHANNA LOOR SOJOS
 SECUNDARIA EMPLEADO
 FRANCISCO VELASQUEZ
 HILDA MORILLO
 SANTA 19/01/2004
 19/01/2016

BEN 0245025



Abg. Patricia Benítez Roldán
 Notaria Pública Segundo
 Manabí, Ecuador

217-0055
 MUNIENDO
 0908655004
 CEDULA
 VELASQUEZ MORILLO FRANK FERNANDO

MANABI
 PROVINCIA
 17 DE MARZO
 PARROQUIA

PORTOVIEJO
 CANTON

Dr. Juan Carlos
 Cantón de Manabí
 Manabí

9
 9
 9

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL SOL"

REGlamento INTERNO

CONSIDERANDO:

- A. Que es atribución la de dictar los reglamentos y ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.
- B. Que la Urbanización Ciudad del Sol está comprendida dentro del límite urbano de Manta y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar reglamentadas por Ordenanzas.
- C. Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas los usos de Suelo de las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización.

ACUERDA:

Dictar el presente reglamento para la Urbanización Ciudad del Sol. A continuación del Artículo correspondiente de la Ordenanza de Construcción y Ornato, agréguese lo siguiente.

ART. 1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.

La Urbanización Ciudad del Sol está ubicada en la zona de Barbasquillo, detrás de la vía Ruta del Sol, diagonal a la urbanización Manta 2000, dentro de los límites urbanos de la Ciudad de Manta y por lo tanto deberá ajustarse a la Ordenanza y demás disposiciones de la M.I. Municipalidad de Manta.

ART. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.

Este reglamento regula los derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios, en lo que concierne a sus bienes propios en la urbanización. Además, contiene las normas de administración y conservación de bienes comunes del terreno condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento de la Urbanización.

ART. 3. SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.

En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento se aplicarán las disposiciones de la ley, las disposiciones del Artículo 915 del Código Civil y, en su falta, las normas previstas en los Reglamentos Especiales o disposiciones que se llegaren a expedir en la parte del Directorio de Asociación de Copropietarios y las disposiciones administrativas expedidas por el Administrador o quien lo sustituyere temporalmente en los términos a que se refiere la petición del Directorio de Asociación de Copropietarios. En caso de que el propietario entre cualquier norma o disposición y una o varias constancias en esta Reglamentación prevalecerá la de esta, a efecto de lo cual los Copropietarios de la Urbanización declaran, al tomar conocimiento del mismo, que renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.



3. Instalaciones Eléctricas.
Está prohibido manipular los cables del tendido eléctrico por su seguridad propia y de los demás copropietarios.

Infraestructura.
Todas las casas están debidamente construidas con todo lo referente a instalaciones, suficientes y necesarias para su función, por lo tanto está prohibido manipular bajo ningún concepto cualquier sistema de infraestructura que corresponda a la Urbanización.

Cambios.
Queda claramente especificado que para cualquier cambio o construcción dentro de la viviendas entregadas, que los propietarios deseen realizar, se deberán realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente reglamento.

Mientras se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización las solicitudes para autorizaciones de construcción se presentarán ante el departamento técnico de la promotora.

Jardinería.
En el lindero frontal no se sembrarán plantas que sobre pasen 1 m. de altura, no se permitirá la ubicación de árboles muy altos y frondosos ya que puedan afectar a sus vecinos. No sembrar Picon ni otro arbusto que cuya raíces afecten la integridad de las veredas o camineras de las villas. Cada propietario está en la debida obligación de cuidar y mantener limpio de plagas y residuos de las plantas como hojas, ramas o frutos y a su vez es responsable de sembrar, decorar y mantener el área verde de la acera que se encuentre enfrente de su solar.

Área Verde Comunal.
Queda claramente establecido que los propietarios de los solares y villas conciben que La Municipalidad de Manta ha permitido que los parques de cada conjunto que son de su propiedad y por tanto son de uso público, sean de uso exclusivo de los propietarios y habitantes de cada conjunto, a cambio de que dichos propietarios se hagan cargo del mantenimiento y cuidado de los mismos.

Por tanto para poder exigir a la Municipalidad de Manta el uso exclusivo de dichos parques públicos, se deberá cumplir a cabalidad con el mantenimiento y conservación de los mismos.

Fiestas.
Es una costumbre bastante agradable en Año Nuevo quemar el muñeco de año viejo pero por seguridad de usted y de todos los copropietarios la administración designará un lugar específico de la urbanización para realizar esta quema del año viejo, ya que queda totalmente prohibido quemarlo sobre el asfalto ya que esto lo deteriora y lo arruina.

Notaría Pública de Manta
Notario Público Segundo

ART. 4. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

La presente reglamentación establece el uso y desarrollo de los terrenos, tipo de construcciones permitidas, densidades, áreas de implantación, alturas de edificación, áreas libres, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y otros, para la Urbanización Ciudad del Sol.

ART. 5. DE LOS USOS DE SUELOS.-

5.1. Residencial

a.- Vivienda Unifamiliar (ARU)

b.- Vivienda Multifamiliar (ARC)

5.2. Área cedida al Municipio

c.- Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, cancha (AVG).

5.3. Área comercial (AC)

5.4. Área Recreacional o Club House (AVR)

5.5. Área de Reserva (AR)

ART. 6. DENSIDAD.-

Las densidades de la Urbanización son las siguientes:

1. Para Viviendas Unifamiliares 350 Hab. Por Hectárea o sea
2. Para Viviendas Multifamiliares 500 Hab. Por Hectárea o sea
3. En general 180 Hab. Por Hectárea bruta

ART. 7. DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-

7.1.0. Vivienda Unifamiliar

7.1.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios destinados para este uso y son los marcados en el plano urbanístico y con la simbología ARI, siempre y cuando se apeguen a los artículos aquí señalados y con previa autorización del Directorio de Asociación de Copropietarios, para lo cual se debe presentar gráficamente

7.1.2. Habitabilidad

El número máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia por unidad de vivienda y por solar.

7.1.3. Área del solar

Se refiere al área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. La superficie del solar tipo de esta zona es de 180 m².

7.1.4. Área de Implantación. COC Coeficiente de Ocupación del Suelo.

El porcentaje máximo del área de implantación para la construcción será de setenta por ciento (70%) de la superficie total del solar.

31.2. La violación a una cualquiera de las restricciones impuestas sobre el

derecho de dominio de los solares de la Urbanización, el incumplimiento de las normas y especificaciones técnicas para la construcción de viviendas, obligarán al propietario que incurrió en falta a desbarrar, reparar o modificar la causa de la violación a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados, en el tiempo máximo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse 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.

31.3. El daño o pérdida de bienes de la urbanización, 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 el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse 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.

31.4. Corresponderá al Directorio de Asociación de Copropietarios de la urbanización 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.

32.5. Las controversias, discrepancias o incumplimientos de las disposiciones del presente Reglamento, serán resueltas por un Juez Civil de Maná en el trámite del juicio verbal sumario.

ART. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Hasta que el Directorio de Asociación de Copropietarios este legalmente constituido, 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.

ART. 33. DOCUMENTOS INTEGRANTES.

Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:

Observaciones.

La memoria urbana descriptiva.

El plano de la urbanización Ciudad del Sol.

OBSERVACIONES.

A. Alcantarillado.

La Urbanización Ciudad del Sol, un sistema de drenaje, interceptar, el desfogue de aguas servidas, por lo que se debe conectar las aguas lluvias al sistema de alcantarillado, cada punto de conexión debe contener una pendiente con una longitud mínima de 1.00% para asegurar el flujo de las aguas lluvias.

Art. 29. DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-

29.1. Ninguna vivienda o terreno podrá ser arrendado, sin que su propietario haga conocer a la otra parte interveniente, cada una de las especificaciones y restricciones impuestas por el presente reglamento. 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 los predios colindantes y Urbanización en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará el Directorio de Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

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

29.3. En caso de venta de una vivienda o terreno, se deberá pedir a la administración un certificado de estar al día en las alcuotas, si la compra-venta se realiza sin el comprobante de dichas cuotas, se le cobrará estas al nuevo propietario y se procederá de acuerdo a la ley.

Art. 30. CAMBIOS AL REGLAMENTO.-

En el transcurso de la construcción de la urbanización o sus etapas y hasta que las mismas no sea entregadas al municipio y a sus propietarios, se podrán realizar cambios y mejoras al presente reglamento o promulgar otros.

Una vez que se entreguen las escrituras de los diferentes predios no se podrán realizar cambios en los reglamentos sin que se proceda a realizar la gestión pertinente en la Municipalidad de Maarta, ya que el presente reglamento, los cambios que se le hagan en el proceso de construcción y entrega y los demás reglamentos que se promulguen en este tiempo deberán incluirse en las escrituras de entrega de obra y compra-venta de solar como una servidumbre irrevocable de cada predio hacia los demás que conforman la urbanización Ciudad del Sol.

Esta servidumbre deberá incluirse en las escrituras de traspaso de dominio que se realicen posteriormente ya que la misma tiene un carácter de irrevocable.

En caso de que en las escrituras no se incluya estas servidumbres irrevocables, las escrituras serán nulas.

Art. 31. DE LAS INERACIONES Y SANCIONES.-

31.1. La falta de pago oportuno de una cualquiera de las cuotas fijadas en el presente reglamento, generará la obligación del propietario del pago de una multa equivalente al 30% del valor adeudado, a partir de la fecha en que se tome exigible la obligación, sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será pagada sobre los saldos adeudados cada 30 días. Los abonos o pago parciales que efectúen el propietario se abonarán en primera instancia al monto de las multas.

7.1.5. Área Libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total del solar.

7.1.6. Área de Construcción. CUSC Coeficiente de Uso de Suelo

El área de construcción no sobrepasará el ciento por ciento (100%) de la superficie total del solar.

7.1.7. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 7,00 Mts. permitiéndose hasta un máximo de 2 pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta no podrá ser accesible.

7.1.8. Retiros.

Frente.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar sea en esquina el retiro mínimo hacia la segunda calle será de dos metros (2,00 Mts.). A excepción del conjunto 1 en el eje 12 que será de tres metros.

Posterior.- Será de 3,00 Mts como mínimo. Salvo los lotes 120, 112, E2 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de implantación de las villas.

Laterales.- No podrán ser menores de un metro (1,00 M.).

Se permitirá el adosamiento a uno de los lados, debiendo en ese caso mantenerse en el otro lateral un retiro mínimo de dos metros (2,00 m).

7.1.9. Cerramientos.

Frente: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (3,00 m). En la separación lateral de los lotes en el retiro frontal se podrá instalar un cerco de hasta un metro de elementos vegetales siempre y cuando tenga su debido mantenimiento. Laterales y Posteriores: Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos colindan con los linderos de toda la urbanización, es decir lindero Sur, Este y Oeste no se podrá colocar alambreros de púas, ni ningún tipo de adorno que no modifique, se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los linderos posteriores de los solares que colinden con el lindero norte de la Urbanización en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros (3,00 m) de altura, pero este cerramiento solo se podrá realizar si todos los cerramientos que se encuentran ubicado sobre este lindero llegan a un número de cerramientos que vez significó el diseño entregado adjunto al cual se podrá ser modificado.

7.1.10. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda, como mínimo, una plaza de parqueo construida dentro del predio, para la cual podrá utilizarse la plaza correspondiente entre la línea de fábrica y la línea de construcción, se permitirá una cubierta sigilosa el diseño entregado adjunto. No se permiten estacionamientos cerrados.



7.1.11. División de Solares.
No se permitirá en ningún caso la subdivisión de los solares.

7.1.12. Unificación de los solares.

En el caso de que en esta zona existan propietarios de solares acumulados, se podrá edificar viviendas multifamiliares de tal manera que la densidad resultante sea igual a la densidad de los solares integrados, respetando siempre la altura de la edificación que indica el reglamento.

En los casos de unificación de solares se respetarán los coeficientes de ocupación C.O.S. y de utilización C.U.S. del proyecto y los retiros frontales y posteriores. Para los retiros posteriores se deberá dejar por lo menos dos metros (2,00 m) de retiro en cada lado del predio resultante de los solares unificados.

Art. 8. RESIDENCIAL.

8.2.0. Vivienda Multifamiliar.

8.2.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios destinados para este uso, son los marcados en el plano urbanístico con la simbología A.R.C.

8.2.2. Habitabilidad.

El número máximo de habitantes por solar resultará de aplicar un coeficiente de densidad de 500 Hab. por Ha.

8.2.3. Área de implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (80%) de la superficie total del solar.

8.2.4. Área libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (20%) de la superficie total de solar.

8.2.5. Área de construcción.

El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (500%) de la superficie total del solar.

8.2.6. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 21,00 Mts. tomados desde la máxima cota de bordillo, permitiéndose hasta un máximo de seis pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta podrá ser accesible.

8.2.7. Retiros.

Frontal.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar tenga dos o más frentes el retiro hacia la calle o calles secundarias será de tres metros (3,00 Mts.) como mínimo.

Posterior.- Será de cuatro metros (3,00 Mts.) como mínimo.

Laterales.- No podrán ser menores de dos metros (2,00 Mts.) como mínimo.

8.2.8. Cerramientos.

Frontal.- Se permitirá cerramientos frontales sólo de tipo transparente o vegetal de hasta dos metros (2 Mts.) de altura en la línea de fábrica del solar y en los laterales desde la línea de fábrica hasta la línea de retiro frontal. Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

Laterales y Posteriores.- Se permitirá cerramientos laterales y posteriores de mampostería hasta dos metros (2,00 Mts.) de altura, tales cerramientos podrán construirse desde la línea de fábrica hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

Art. 28. DE LAS CUOTAS.

28.1. Es obligación de los Copropietarios colaborar con los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la Urbanización, tales como sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalaciones de servicios, estación de bombeo de aguas servidas, recolección de basura, etc. Para cumplir con este propósito el Directorio de Asociación de Copropietarios establecerá el pago de una cuota básica mensual por cada metro cuadrado de terreno.

28.2. Los rubros de mantenimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de áreas verdes que incluye la contratación del personal necesario. La renovación y siembra estará a cargo sólo de la administración, ya que el diseño de la jardinería y paisajismo debe respetarse en su integridad.
- Mantenimiento de canchas deportivas
- Mantenimiento de área administrativa y gimnasio
- Mantenimiento de las áreas comunales (escaleras, ciclo vías, etc.).
- Recolección de basura y entrega a depósito externo de la urbanización.
- Contratar la guardiana
- Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario.
- Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas. Excepto que por ley pase a otra administración sea esta de cualquier tipo.
- Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas comunes de la urbanización.

- Todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
- Contratación y administración de los seguros de ser el caso. Este mantenimiento no incluye, por lo que se podrá cobrar como adicional:
- Mejoras de la infraestructura urbana
- Cambios en la urbanización
- El uso de canchas deportivas de acuerdo a lo establecido Reposición de equipos que ya no estén dentro de la garantía.
- Reparación de daños de bienes de la urbanización, en zonas comunes que sean causados por actos de vandalismo, o catástrofes naturales o aquellos que sean productos de fuerza mayor o caso-fortuito establecidos en el Código Civil Ecuatoriano.
- U otros rubros no contemplados.

28.3. Esta cuota básica deberá ser cancelada por el copropietario dentro de los primeros 10 días de cada mes, esté o no viviendo en la Urbanización.

Se otorga la presente copia a: *[Firma]*

24.6. Estacionamiento de Vehículos.-

Deberá proveerse un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta metros cuadrados (80 Mts.) de Construcción de área comercial. No se permiten estacionamientos cerrados.

Art. 25. ÁREA DE RESERVA R.-

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos que se establecerán una vez que se presente un proyecto especial que respete las densidades del proyecto y los coeficientes de COS y CUS del mismo. Este proyecto se presentará al Departamento de Planeamiento Urbano.

Art. 26. DEL USO DE LA CANCIA Y EL CLUB HOUSE.-

26.1. La cancha, el Club House y demás áreas de recreo serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y sus invitados (familiares y amigos), de acuerdo a los reglamentos que se elaboren para el efecto.

26.2. Los propietarios y sus hijos para hacer uso de la cancha deberán estar al día en el pago de sus expensas o cuotas a la Administración, así como cumplir con todos los Reglamentos y notulas de la Urbanización.

26.3. 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.

Art. 27. ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y DE VECINOS.-

Cada conjunto de la Urbanización Ciudad del Sol deberá constituir una asociación o comité que vele por el cumplimiento del presente reglamento en el interior de su conjunto, conserve el ornato de las áreas comunes y públicas, mantenga los espacios verdes y sus muebles o equipos, administre y pague la vigilancia del conjunto.

Para el funcionamiento de cada asociación o comité y para sufragar los gastos de mantenimiento y seguridad de los conjuntos y urbanización en general, los propietarios deberán sufragar los gastos en la forma indicada, y con la sucesión de las decisiones tomadas en reunión de los dirigentes.

El comité o asociación de vecinos deberá elegir de entre sus miembros un presidente y un tesorero, que estarán en funciones durante un año. Las presidencias y tesorerías serán rotativas en el orden numérico de cada solar. Los nombramientos son ineludibles.

Los presidentes de comité o asociación de cada conjunto constituirán el Directorio de Asociación de Copropietarios que se encargará de controlar el cumplimiento de este reglamento y los que se promulguen en el futuro, la administración y pago de la seguridad y mantenimiento de las zonas comunes de toda la Urbanización.

Abg. Patricia Mendoza Ríos
Notaria Pública

En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de marcapositos de manpostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los linderos frontales de los solares que colinden con el lindero norte en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros de altura (3,00 m). Este cerramiento frontal podrá tener un ancho de manpostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.).

8.2.9. Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta de dos metros máximo sobre la línea de construcción del frente frontal.

8.2.10. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda una plaza de parqueo para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción.

Art. 9. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS INSTALACIONES.

9.1.1. Todas las instalaciones de las viviendas serán subterráneas o empotradas, y estarán sujetas a las disposiciones y especificaciones de las ordenanzas y reglamentos pertinentes.

9.1.2. Se prohíbe toda conexión o manipuleo a instalaciones de la Urbanización, salvo aquellas autorizadas expresamente por la Administración, luego del trámite correspondiente. También se prohíbe la apertura de cajas, armarios y en general de instalaciones de la Urbanización. En especial no se permite la conexión de desagües de piscinas e hidromasajes y aguas lluvias a la red de aguas servidas de la urbanización.

Art. 10. DISPOSICIONES PARA LOS CONSTRUCTORES EN CASOS DE REMODELACIONES U OBRAS EXTRAS.-

10.1. Toda modificación, aumento, refacción de las viviendas deberán obtener de las autoridades competentes el permiso de construcción respectivo.

En todos los casos se deberá comunicar y solicitar a la administración de la urbanización un informe de conformidad de los trabajos y coordinar con ella las fechas y trabajos que se realizarán.

La administración revisará la propuesta y autorizará el trabajo o en los casos de inconvenientes con las notulas y reglamentos coordinará con el solicitante los cambios necesarios para continuar con el proceso.

Todos los trabajos de construcción dentro las viviendas o solares, se deberán realizar con la respectiva dirección técnica y patronal de un profesional, ingeniero o arquitecto debidamente calificado, quien asumirá la responsabilidad patrimonial y laboral de los obreros.

10.2. Quiénes transporten materiales de construcción sobre el terreno de la Urbanización en horas y días laborales.

10.3. No podrán ingresar vehículos que transporten materiales, que no sean necesarios de la construcción de vivienda en la Urbanización.



El propietario-proveedor de vestidores y de servicios higiénicos, así como de los demás para la alimentación dentro del solar.

Queda expresamente prohibido preparar concreto, morteros, etc., así como mantener en el solar pilas y aceras de la Urbanización, debiendo dejarlas en el estado en que las dejó el propietario y dejarla en las mismas condiciones originales. También está prohibido realizar trabajos frente a las casas, todo trabajo se debe realizar en el interior del solar.

Los trabajadores deberán mantener sus artículos y pertenencias dentro del solar, pero no podrán recibir visitas en el interior de la Urbanización, ni dedicarse a actividades no relacionadas con la construcción.

Los trabajadores de las construcciones no podrán ingresar, ni consumir bebidas alcohólicas ni sustancias psicoactivas, ni podrán ingresar bajo los efectos de ellas.

Los trabajadores de las construcciones no podrán dedicarse a otra actividad fuera del solar donde se realice la construcción, que el ingreso y egreso de la Urbanización.

El propietario del solar es responsable del comportamiento y de los daños y perjuicios los trabajadores de la construcción ocasionen a los vecinos o a la Urbanización.

Los trabajadores deben estar correctamente vestidos; está prohibido andar sin camisa y no deben ocasionar ningún tipo de ruidos con equipos de música.

Los materiales que ingresen para las construcciones se encontrarán bajo la absoluta responsabilidad y custodia de los respectivos guardianes de cada construcción. Queda prohibida la salida de la Urbanización de materiales, salvo que exista la autorización esa firmada por el Administrador.

11. TIPO DE CONSTRUCCION.

Edificaciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre se someta a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán utilizarse materiales incombustibles.
Materiales: cemento, madera y similares, podrán usarse como elementos plenarios y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los muros estructurales.

12. REGISTROS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.

Se prohíbe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas sin vista a las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se ponga una distancia de tres metros (3.00 m) entre el plano vertical más saliente de los y la línea del lindero común.
Se requiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén o del caso descrito anteriormente, estas se permitirán siempre que el aleropecho esté o menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1.80 m).

Art. 23. TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DE LA URBANIZACION.

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrada y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, 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 el Comité de Vecinos respectivo.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad, guardiana y control de la urbanización Ciudad del Sol.

Art. 24. AREA COMERCIAL (A.C.) Y AREA VERDE RECREATIVA CLUB HOUSE (A.V.R.).

24.1 En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a comercio y servicios comunales tales como: mercados, almacenes, escuelas, teatros, iglesias, clubes sociales, oficinas comerciales, estaciones de servicios, gasolineras, talleres, vulcanizadoras y otros usos que puedan dar servicios a esta y otras urbanizaciones aledañas, salvo aquellos que a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano resultaren nocivos para la zona residencial. Los solares destinados a este uso están señalados como A.C. y como A.V.R. en el plano urbanístico.

24.2. Área de Implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de 60% de la superficie total del solar.

24.3. Área Libre.

El porcentaje mínimo de área libre será de cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del solar.

24.4. Altura de Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los quince metros, permitiéndose hasta un máximo de cuatro pisos incluida planta baja.

24.5. Retiros.

Frontal.- Será de tres metros (3.00 m).
Laterales.- Se permitirá el adelanto de los frentes comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2.00 m) hacia los frentes hacia las vías.
Posterior.- Será de un metro ochenta centímetros (1.80 m).

Art. 17. DE LA UTILIZACION DE LAS VIAS PUBLICAS.

Queda terminantemente prohibido el aparcamiento sobre las aceras. Igualmente no se podrá modificar las alturas ni modificar el diseño de las mismas, ni tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo. Las rampas de acceso a los garajes deben tener un sistema de mantenimiento que no impida la limpieza del colector o sumideros, respectivos. Bajo ningún concepto se permite obstruir el cauce de las aguas lluvias por las cunetas de las calles y vías. No se permite batir o preparar hormigón directamente sobre las vías.

Art. 18. LETREROS, CARTELES Y ANUNCIOS.

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, no podrán colocarse letreros o carteles en ningún sitio público o que esté a la vista del público, salvo en los sitios construidos expresamente para este fin en las avenidas, calles principales y parques de la urbanización.

Art. 19. DE LA CONVIVENCIA.

19.1. Para Precautelar la seguridad de los habitantes y de la Urbanización, el ingreso a ésta se hará de manera única, pasando por el sistema de control del ingreso principal.

19.2. Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que poseen licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 20 km. por hora, esta velocidad se establece por seguridad de los menores que habitan dentro de la urbanización.

19.3. No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos debido a escapes libres, silenciadores defectuosos, etc.

19.4. Está prohibido el uso de pilos para fines que no sean de prevención de accidentes.

19.5. Los propietarios de los terrenos son responsables de que las personas bajo su dependencia mantengan en todo momento un comportamiento de respeto a la tranquilidad, decoro, salubridad y seguridad del vecindario, y controlarán el ruido y cualquier clase de molestia originada en las propiedades, para que no trascienda al exterior.

19.6. Los propietarios de los terrenos o inmuebles de la Urbanización están obligados a mantener, en todo momento, sus propiedades limpias de monte, maleza, desperdicios, etc.

19.7. Está prohibido estacionar vehículos sobre las aceras y césped de la Urbanización. Se requiere que debajo de las áreas verdes de las aceras se encuentren las tuberías de aguas servidas y agua potable y el peso del carro puede maltratarlas.

19.8. Los copropietarios no pueden estacionar dentro de la Urbanización camiones, buses, busetas, lanchas, yates, maquinarias, volquetes o cualquier otro medio de transporte que no sean vehículos de tipo liviano.

19.9. Cada copropietario deberá estacionar obligatoriamente sus vehículos dentro de su propia área de garaje.

19.10. Está Prohibido arreglar o lavar autos, motos, etc., en las calles de la Urbanización. Esta actividad deberá realizarse dentro de su propia área de garaje.

19.11. Queda prohibido sembrar plantas, arborescentes o árboles, cuyas raíces afectan directa o indirectamente las áreas de aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

19.12. El uso de espacios y áreas comunales se hará de conformidad con lo que establezca la administración de la Urbanización.

19.13. Esta prohibido realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad de éstos y la salubridad de la Urbanización.

19.14. Abstenerse de realizar reuniones de tipo religioso, sindical o efemar mitines o campañas políticas, concentraciones o eventos de tipo comercial dentro de la Urbanización.

19.15. No se podrá acumular basura en la parte exterior de las viviendas, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo, que el organismo encargado de la Administración de los bienes de la Urbanización lo determine.

19.16. No se podrá colocar ninguna clase de avisos, letreros, rótulos o pegar papeles y anuncios en la parte exterior de los inmuebles.

19.17. No se podrán realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que atenten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y en general aquellos que desnaturalicen el plan estructural de la urbanización.

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

19.19. No se podrá disponer de fuego dentro del perímetro de la Urbanización.

19.20. Queda prohibido que el propietario o copropietario ponga en el interior de las casas trascendiendo las paredes, o en el exterior, cualquier tipo de publicidad del mismo.



CIUDAD DEL SOL

MEMORIA URBANÍSTICA

El presente documento constituye la descripción del proyecto de urbanización denominado Ciudad del Sol.

1.- Generalidades y Concepto.

La ciudad de Manta ingresa al nuevo tercer milenio con un desarrollo acelerado en todas las actividades productivas, su apertura al interior y exterior del país hacen que se comiencen a utilizar conceptos, tecnologías, modos de producción, esquemas comerciales y viviendas que cambian los tradicionales parámetros de vida y la tradicional forma de desarrollo urbano de la ciudad. El desarrollo de Manta generará una demanda de vivienda acorde con los nuevos cambios que genera su apertura al interior y exterior del país.

La ciudad cuenta con nuevas calles y avenidas que forman anillos de descongestionamiento vial, lo cual produce que se puedan desarrollar proyectos de diferente índole que se anexan y se integran al desarrollo actual de la ciudad.

Con estos antecedentes se concibió el proyecto residencial Ciudad del Sol. El concepto básico genera una ciudad dentro de la ciudad, un gran macroproyecto cerrado, con un solo acceso, que brinda la seguridad y servicios completos que demanda el ciudadano moderno de Manta.

La propuesta difiere de la manera tradicional de desarrollar urbanizaciones para vivienda, porque genera un nuevo concepto de vida, ya que el entorno ciudadano está dominado por el espacio abierto, conservando la seguridad necesaria en el tránsito de hoy, mediante la distribución estratégica de áreas verdes debidamente equipadas y de retiros amplios concordes con coeficientes de implantación restringidos.

Los parámetros de diseño cumplen con holgura las exigencias de las normas municipales y de las capacidades de las empresas de servicios públicos de la ciudad. El proyecto cuenta con todos los servicios públicos de vías, aceras y bordillos pavimentados, áreas verdes debidamente equipadas, solares rellenados y cercados, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, redes de servicio eléctrico y telefónico, sistema de iluminación pública de vías y áreas verdes.

El proyecto se compone de 22 conjuntos independientes con un total de 630 viviendas. Cada conjunto tiene una zona verde para uso exclusivo, un control de ingreso, una calle de penetración y su respectivo cerramiento. Cada conjunto representa una etapa de desarrollo, existiendo la posibilidad de desarrollar una o dos simultáneamente, en función del desarrollo de las ventas.

El concepto vial toma por premisa la protección de los escurrimientos naturales de las aguas lluvias, para lo cual se desarrolló una vía principal o colectora en la parte más baja de la urbanización, en la cual desembocan todas las vías de penetración.

2.- Ubicación, superficies y topografía

El proyecto de urbanización denominado Ciudad del Sol, se desarrolla en un lote de terreno ubicado hacia el sur de la urbanización Manta 2000, en el sector oeste de la ciudad de Manta.

Límite hacia el norte con terrenos de la urbanización Manta 2000, hacia el sur con terrenos de CONMANABI, hacia el este con terrenos del Abg. Jorge Vico y hacia el oeste con terrenos de varios propietarios.

Según el plano topográfico inicial el lote tiene una extensión de 215.325,42 M² y se encuentra atravesado en sentido aproximado norte-sur por el poliducto Litoral Pascuales-Manta. Esta situación hace que al oeste de dicho poliducto quede definida un área de 68.783,44 M² y al este un área de 146.541,98 M². El plano urbanístico final tiene 215.322,59 M².

En general el terreno es levemente accidentado, con cotas que van desde el nivel +36 hasta el nivel +65 sobre el nivel del mar.

3.- Estructura Vial

En vista de las características topográficas del terreno se ha optado por un trazado que permita utilizar dentro de las posibilidades las curvas de nivel naturales del mismo, con pendientes tanto de las vías como de los solares acompañando las pendientes naturales, logrando que sean las propias vías, tanto la principal como las secundarias, las que canalicen naturalmente el agua de lluvia.

La estructura vial de la urbanización responde a los siguientes parámetros:

- Una vía local principal de 25 m de ancho (V1) con cuatro carriles, dos por cada sentido de circulación, con parteo central de 7 m. Esta vía servirá como distribuidora y colectora de las vías de penetración a cada uno de los sectores de la urbanización. La vía V1 se enlazará con el sistema vial urbano a través de una rotonda de 20 m de diámetro.
- Vías de penetración o secundarias de 11,20 m de ancho (V2) con dos carriles, uno en cada sentido de circulación, con estacionamiento lateral y aceras de 2,50 m de ancho.
- En el conjunto S se realizó un ensanchamiento de la vía (V2) y su ancho se aumentó a 14,26 metros por ser colectora de varias vías de conjuntos.

Antonio Feraud Morán
Arquitecto

- Estas vías V2 secundarias rematarán en general en un cul de sac con una rotonda de 18.40 m de diámetro.
- En el conjunto I se ha establecido vías de 8 metros de calzada y aceras de 1.50 metros en cada lado.
- 4.- Zonificación y Usos del Suelo
El concepto general de la Urbanización expresa un nro predominio de la Residencia individual, representado el área destinada el 46.25 % del total de superficie del proyecto.
- Estos lotes residenciales se agrupan en 22 conjuntos de áreas y conformación variable. Existen macro lotes, denominados X1, X2, X3, X4, L4, M28, se destinarán a vivienda multifamiliar, representando el 7.11 % del total.
- Los lotes denominados como Y, tienen una superficie total de 1.388.90 M2 se destinarán a alojar equipamiento comercial, representando el 0.65% del total.
- El área verde común que se cederá al municipio es de 23.451.00 M2 representa el 10.89%.
- Existe un área de 3.099.20 M2 que se destinarán al Club House.
- Es de destacar que aunque no se ha considerado el área de poliducto dentro de los totales generales, sus 12.520,71 M2 representan un área verde especial integrada al diseño de la urbanización.

3.1 Uso residencial

En el proyecto de la urbanización se han considerado 491 lotes residenciales unifamiliares y siete lotes destinados a residencia multifamiliar.

3.2 Equipamiento comercial

Se ha considerado un área de 1.388.90 m2 que corresponde al área comercial vendible en la cual se desarrollará un pequeño centro comercial y de servicios.

3.3 Áreas verdes

Se han considerado áreas verdes indicadas en planos como AVG (Área Verde general), AVRC (Área Verde Recreacional) y AVC (Área Verde Conjunto) estratégicamente ubicadas en diferentes sectores de la urbanización y representando el 10,89 % del total.

3.4 Áreas Especiales

Aunque no consideradas en el total de la superficie del proyecto, el AVE (Poliducto) aporta con sus 12.520,71 un área verde totalmente integrada al conjunto de la urbanización.

5.- Densidades de Población del Plan Maestro

La densidad neta promedio para los lotes de vivienda unifamiliares, usada para los diseños del proyecto se estimó en 350 Hab./Ha. sin embargo la densidad neta promedio resultante fue de 271,14 Hab./Ha. Para los lotes residenciales de conjuntos la densidad neta promedio será de hasta 500 Hab./Ha. La densidad bruta del proyecto es de 159.13 Hab./Ha.

Nota.- Para mejor explicación de las áreas y su uso, se anexa un cuadro de las superficies del proyecto, sus porcentajes de ocupación y sus densidades.

6.- Tipología de lotes y Habitabilidad

Los tipos de lotes constituidos para el presente proyecto son los siguientes:

- AR / Residencial individual... Una familia, 5,5 habitantes por lote
- ARC/ Residencial conjuntos... Multifamiliar, aproximadamente 500 Hab./Ha.

7.- Porcentaje de Construcción e Implantación

Para efectos de composición de la volumetría del proyecto se establecen los siguientes parámetros mínimos de diseño

	% Construcción CUS	Máxima de Plantas	% Implantación COS
ARI	100%	2	70%
ARC	500%	6	80%

8.- Retiros y Altura de Construcción

Los retiros y alturas de construcción de cada etapa o conjunto, estarán determinados en el respectivo Reglamento Interior de la Urbanización.

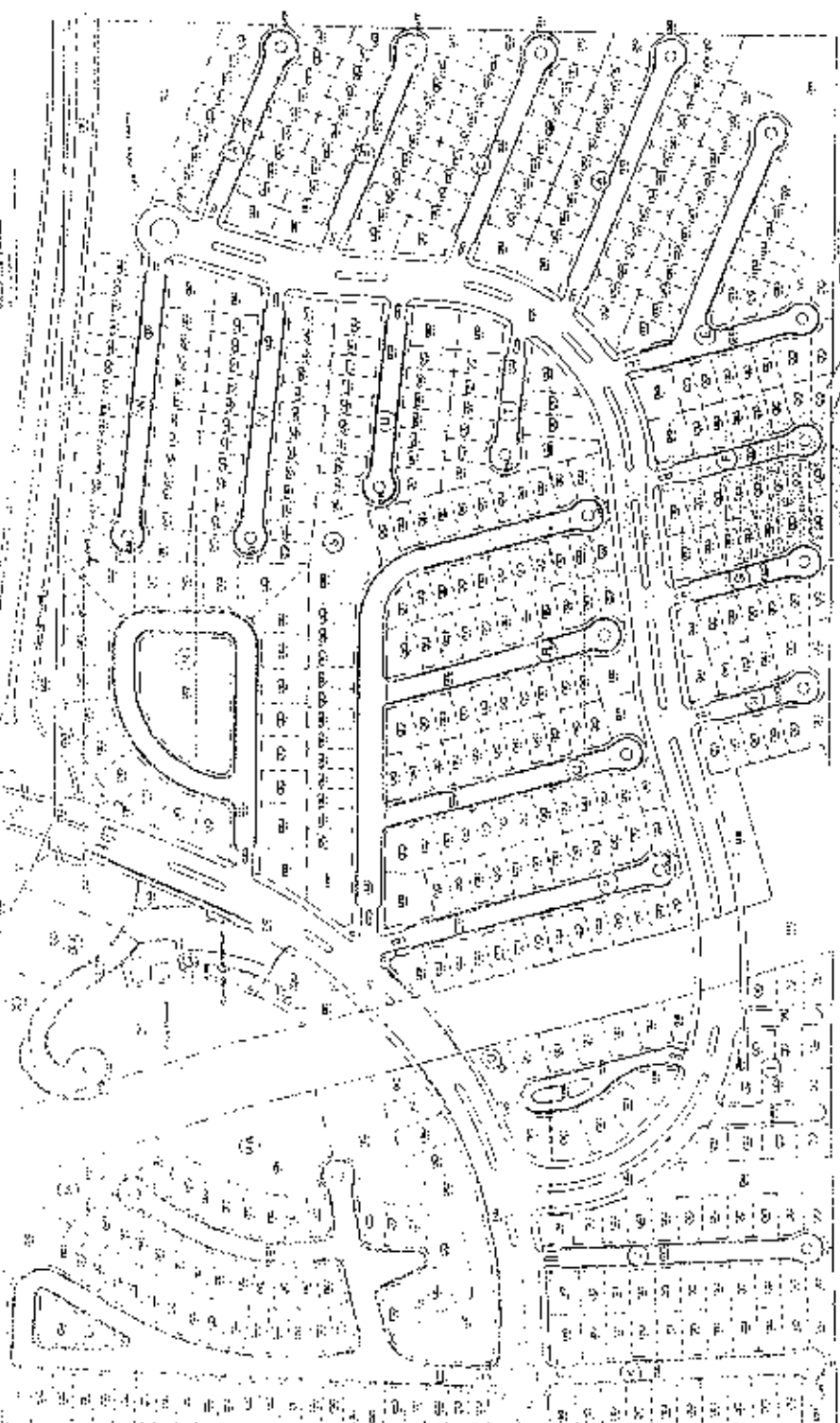
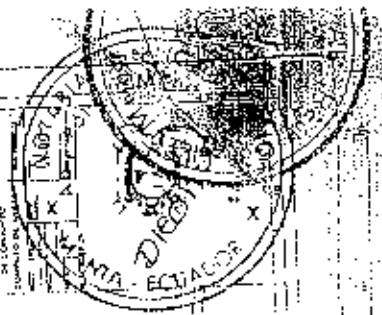
9.- Equipamiento

Las áreas comunes y las áreas verdes de la urbanización estarán equipadas con los respectivos implementos para la distracción según de los usuarios y su respectivo mantenimiento.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Monte Escondido
Antonio Feraud Morán

N

CIUDAD DEL SOL
MANTA - ECUADOR



PLANTA DE CONJUNTO

BOLETA MUNICIPAL N° 001
Municipio de Manta
Provincia de Manabí
Ecuador

100 V en 20 milímetros

Proyecto: Ciudad del Sol
 Ubicación: Maná - Ecuador
 Fecha: Abril 27 de 2004
 File: Usos de suelo y Etopografía

CIUDAD DEL SOL - MANA
 COMPUTO DE AREAS

CUADRO DE USOS DE SUELOS

Código	Descripción	Area M2	%	Observaciones	Area	Norma
ARC	Area Residencial Conjuntos Multifam	15,308.80	7.11%	Lotes para condominios		
ARI	Area Residencial Individual	99,597.20	46.25%	23 Conjuntos con 512 villas		
AVC	Area Verde Conjuntos	114,906.00	53.35%			
AVG	Area Verde General	16,098.00	7.48%			
AVR	Area Verde Recreacional Privada	7,353.00	3.41%			
VE	Total Area Verde	23,451.00	10.89%			
VI	Vías Externa Colectora	3,099.20	1.44%	Casa Club		
VX	Vías Internas Conjuntos	22,570.50	10.46%			
AC	Area Ceda para Vía Exterior	42,567.60	19.77%			
AR	Area Comercial Comunal	68,812.10	31.96%	Considerar como area cedida al Municipio		
	Total Vías	1,388.90	0.63%			
	Total Comercial	1,388.90	0.63%			
	Area de Reserva	3,665.70	1.70%			
	Total Reserva	3,665.70	1.70%			
	Total General	215,322.90	100.00%			

INDICES GENERALES

DENSIDAD HABITACIONAL DE LOTES

Número de lotes	491.00
Habitantes por lote	5.54
Total habitantes en lotes	2,700.50
Area Neta de Lotes	99,597.20
Densidad neta Lotes por Ha.	27.14

CALCULO LOTE PROMEDIO

Area de solares individuales	99,597.20
Número de lotes	491.00
Tamaño de lote promedio	202.85

DENSIDAD HABITACIONAL DE CONJUNTOS

Total de Unidades en Conjuntos	132.00
Habitantes por conjuntos	5.50
Total habitantes en Conjuntos	726.00
Area neta de Conjuntos	15,308.80
Densidad Neta de Conjuntos por Ha.	47.424

DENSIDAD HABITACIONAL BRUTA

Habitantes de lotes individuales	2,700.50
Habitantes de Conjuntos	726.00
Total habitantes en urbanización	3,426.50
Area total del proyecto	158,131.00
Densidad Bruta del proyecto	21.67

BOY FE: Que el documento que antecede en numero de 01 fojas es copia de la copia que se me fue presentada para su constatación Maná.

Abu. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Maná - Ecuador



☐ Disuelto por sentencia de Divorcio de Juez *Abg. Francisco Barrios*
Unos días después de la sentencia de divorcio, el Sr. Barrios y
la Sra. Barrios, con fecha 17 de Agosto del 2014, cuya copia
se adjunta, se divorciaron, lo que se declara por el presente
de 19 de 19

1) *Se declara por el presente*
de 19 de 19

... con fecha ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...

1) *Se declara por el presente*
de 19 de 19

Se declaró la nulidad de este matrimonio, mediante sentencia del
 Juez ... con fecha ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...

1) *Se declara por el presente*
de 19 de 19

OTRAS SUBSCRIPCIONES O MARGINACIONES



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE JUSTICIA
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION
 SUBSCRIPCION
 DE SENTENCIAS
 ORIGINAL
 N° 0091907
 TOMO VNO PÁG. 18
 Acta

En ... Provincia de ...
 ... de ...
 ... de ...

El que suscribe, Jefe de Registro Civil, extiende la presente acta del matrimonio de: NOMBRE
 APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: *Roberto Rene Vera Usua*
 nacido en ... el 09 de ...
 ... de ...
 ... de ...

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: *Anne Katherine Solano*
 nacida en ... el 17 de ...
 ... de ...
 ... de ...

LUGAR DEL MATRIMONIO: *Montecristi* FECHA: *17 de Enero del 2014*
 En este matrimonio reconocieron a su ... hijo ...

OBSERVACIONES :

Se cancela el 09/02/2014

Acta de Matrimonio
Roberto Rene Vera Usua
Anne Katherine Solano
 USD 6.00

Abg. Patricia Mendoza Britones
Notaria Pública Segunda
Monte - Ecuador

2015

No. 0608

Registro de la Propiedad

Transmisiones y Conservación

Acta 16
Tomo 16
Folios 16

CERTIFICADO

Que es fiel copia que se contiene de acuerdo
al art. 9 de la Ley del Sistema Registral de Registro
de Datos Públicos, en concordancia con el
art. 122 de la Ley de Registro Civil, identificación
y Cédulas, que reposa en el archivo

Electrónico ☐ Físico ☐

DIRECCIÓN NACIONAL ☐
DIRECCIÓN PROVINCIAL ☐
SECRETARÍA CANTONAL ☐
SECRETARÍA DE ÁREA ☐

REGISTRO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CÉDULAS

05-08-2015

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
VERA VIVAS
RISKEE RENEE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1970-02-09
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

N. 1305960617



INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
ABOGADO

E-133313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VERA PHILIP EISTON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VIVAS ZAMBRANO WIEBERLY

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2014-12-05

FECHA DE EXPIRACION
2024-12-05



00044425

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
TAMBIEN CON ASES



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

004

004 - 0227

1305960617

NUMERO DE CERTIFICADO

CEDULA

VERA VIVAS RISKEE RENEE

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCION 2
TARQUI
PARROQUIA 2
CONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



JOYER: Que las precedentes
reproducciones que constan
en... 0... 1... fojas utiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales. Manta... 2014-02-23

[Signature]
Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaria Publica Segunda

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaria Publica Segundo



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDULACION

CREDULACION 130674974-6

CITADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
SOLÓRZANO ALVAREZ
JANNE KATHERINE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-10-17
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
RUSKEE RENEE
VERA VIVAS

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en... p... folios... diversos,
reversos son iguales a los
originales. Montalvo, 27-ES-7016

[Signature]
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDULACION

CREDULACION 130674974-6

CITADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
SOLÓRZANO ALVAREZ
JANNE KATHERINE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-10-17
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
RUSKEE RENEE
VERA VIVAS



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000940001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000945424



11/26/2014 11:14

OBSERVACION			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Acta escrituraria pública de COMPRA VENTA DEL SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-29-05-05-000	180,00	382'5,41	136005	015424
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1306960617	VERA Y VAS RIVERA Y SRA.	M2 C.LT.06 URB. CIUDAD DEL SOL	Impuesto municipal			382'55	
			Junta de Beneficiarios de Crédito			1'45	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR <td colspan="2">486,00</td>			486,00	
0910364396	ALVARADO QUIRO CARINA VAS SOL	SN	VALOR PAGADO			486,00	
			SALDO			0,00	

EMISION: 11/26/2014 11:14 NARCISA CADRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
Fecha: _____
Sin Narcisa Cadreña

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000051384

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC:

NOMBRES : VERA VIVAS RISKEE Y SRA

RAZÓN SOCIAL: MZ-C LT.06 CIUDAD DEL SOL

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA

CAJA: 11/03/2015 10:37:42

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: Martes, 09 de junio de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendiola Britones
Notaría Pública Segunda
Manta, Manabí

EXTRANJERO

IDENTIDAD 131504471-7

ESPARZA RAMIREZ JORGE IVAN

BUGARAMANGA COLOMBIA

FEBRERO 3 DE 1968

SEXO M

CHAYACUI GUAYAS 2009




COLOMBIANA

SOLTERO

SECUNDARIA

HERMINIO ESPARZA

BLANCA RAMIREZ

PORTO VIEJO MAYO 18/09

18/05/2021

0988503




REPÚBLICA DE ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CSE

036

CERTIFICADO DE VOTACION

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

036 - 0256 **1315044717**

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ESPARZA RAMIREZ JORGE IVAN

MANABÍ

PROVINCIA

MANABÍ

CANTÓN

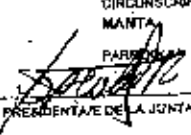
CIRCUNSCRIPCION

MANABÍ

PARROQUIA

ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA



JOY FI: Que las precedentes
reproducciones que constan
en.....91...fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta.....

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador



NOTARIA PÚBLICA
ESTAS... FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Patricia Mendoza Briones

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622583

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA, A LOS VEINTISIETE DIAS
DEL MES DE AGOSTO DEL 2015.- ESCRITURA No.2015.13.08.02.P03636.- LA
NOTARIA.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

Manta - Ecuador

