2837-12

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

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

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ◯ NO ◯ SI

CLAVE CATASTRAL (1) (2) (3) (4) (5) (6): 1 2 9 1 7 0 9

LOCALIDAD | ZONA | SECTOR | MANZANA | LOTE | PROP. HORIZONTAL

DATOS GENERALES
- (7) ☐ ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO
- (8) ☐ ZONA HOMOGENEA
- (9) ☐ ZONA SEGUN VALOR

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA N° ______

DIRECCION: barrio Ciudad del Sol

calle ______

MZ - N LT 09 N° ______

(10) CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES (11) ☐ NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

(9) ACCESO AL LOTE (MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA)
1. ☐ LOTE INTERIOR
2. ☐ POR PASAJE PEATONAL
3. ☐ POR PASAJE VEHICULAR
4. ☒ POR CALLE
5. ☐ POR AVENIDA
6. ☐ POR EL MALECON
7. ☐ POR LA PLAYA

(19) DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO
- SOBRE LA RASANTE +
- BAJO LA RASANTE -
- METROS

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

(13) MATERIAL DE LA CALZADA
1. ☐ TIERRA
2. ☐ LASTRE
3. ☐ PIEDRA DE RIO
4. ☐ ADOQUIN
5. ☒ ASFALTO O CEMENTO

(14) ACERA
1. ☐ NO TIENE
2. ☒ ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
3. ☐ DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

(15) AGUA POTABLE
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE

(16) ALCANTARILLADO
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE

(17) ENERGIA ELECTRICA
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE RED AEREA
3. ☐ SI EXISTE RED SUBTERRANEA

(18) ALUMBRADO PUBLICO
1. ☐ NO EXISTE
2. ☐ INCANDESCENTE
3. ☒ DE SODIO O MERCURIO

SERVICIOS DEL LOTE

(20) AGUA POTABLE
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE

(21) DESAGUES
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE

(22) ELECTRICIDAD
1. ☐ NO EXISTE
2. ☒ SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

SIN DECIMALES

- (23) AREA: 302
- (24) PERIMETRO: 71
- (25) LONGITUD DEL FRENTE: 15
- (26) NUMERO DE ESQUINAS: 0

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)

CROQUIS

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

(27)
1. ☐ SIN EDIFICACION
2. ☒ CON EDIFICACION

(28) USO DEL AREA SIN EDIFICACION
1. ☐ SIN USO
2. ☒
3. ☐ OTRO USO

(29) OTRO USO — NOMBRE — CODIGO

- (30) NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS: 01
- (31) NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION: —
- (32) TOTAL DE BLOQUES: 01

OBSERVACIONES:

SELLO CONTRATO DE COMPRAVENTA

AMPARO 19-X-04

Conforme c H. [illegible] 2/12

MODO DE PROPIEDAD

1 [ ] UN SOLO PROPIETARIO
2 [ ] HERENCIA INDIVISA
3 [ ] VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1 [ ] OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2 [ ] EN ARRIENDO PARCIAL
3 [ ] EN ARRIENDO TOTAL
4 [ ] OTROS (ESPECIFIQUE) ____

DATOS DEL PROPIETARIO

PERSONERIA	APELLIDOS / NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	TITULO DE PROPIEDAD materia	fecha
	COMPAÑIA EL CERCADO			
	ROCA MERO CARLOS ALEJANDRO Y SRA.	130196327-6	III MANTA	28/IX/04
CODIGO [ ]	ORTEGA T[illegible] NELSON EDUARDO Y SRA	130901012-0	4	04/24/[illegible]

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA) — INDICADORES GENERALES

Options per category:
- ESTRUCTURA: 1 caña, 2 madera, 3 ladrillo o piedra, 4 hormigón o metal
- PAREDES: 1 no tiene, 2 caña, 3 madera o lata, 4 enquinchado (bahareque), 5 ladrillo común, 6 ladrillo industrial o bloque, 7 tabiques modulares (vidrio, madera, etc)
- ENTRE PISO INFERIOR O CONTRAPISO: 1 tierra, 2 madera, 3 ladrillo, 4 piedra, 5 hormigón
- PISO: 1 tierra, 2 madera o encementado, 3 vidrio o granito fundido, 4 baldosa, 5 parquet o mayolica, 6 alfombra, 7 mármol o marmetone
- ENTREPISO SUPERIOR, TECHO O CUBIERTA: 1 caña, 2 cade (paja), 3 madera, 4 zinc, 5 ruberoid, 6 asbesto cemento, 7 hormigón, 8 teja
- TUMBADOS: 1 no tiene, 2 si tiene
- VENTANAS: 1 no tiene, 2 caña, 3 tablero o lata, 4 madera y vidrio, 5 bloque ornamental, 6 madera tipo chazas o hierro, 7 aluminio, 8 madera fina, 9 aluminio de color
- AGUA: 1 no tiene, 2 sobrepuestas, 3 empotradas
- ELECTRICIDAD: 1 no tiene, 2 sobrepuestas, 3 empotradas
- EQUIPO ESPECIAL: 1 no tiene, 2 tiene de 2° orden, 3 tiene de 1er. orden
- ESTADO DE CONSERVACION GENERAL: 1 buena, 2 regular, 3 mala, 4 ruina

N° DEL BLOQUE	N° DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA	PAREDES	ENTRE PISO INFERIOR O CONTRAPISO	PISO	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA	TUMBADOS	VENTANAS	AGUA	ELECTRICIDAD	EQUIPO ESPECIAL	ESTADO DE CONSERVACION GENERAL	AÑO DE CONSTRUCION O RECONSTRUCCION
(39) 1	(40) 1	(41) 100	4	5	5	4	7	1	7	3	3	1	1	(53) 1.
(54) 1	(55) 2	(56) 81	4	5	5	4	6	1	7	3	3	1	1	(68) 1.
(69)	(70)	(71)												(83) 1.
(84)	(85)	(86)												(98) 1.
(99)	(100)	(101)												(113) 1.
(114)	(115)	(116)												(128) 1.
(129)	(130)	(131)												(143) 1.
(144)	(145)	(146)												(158) 1.
(159)	(160)	(161)												(173) 1.
(174)	(175)	(176)												(188) 1.
(189)	(190)	(191)												(203) 1.
(204)	(205)	(206)												(218) 1.
(219)	(220)	(221)												(233) 1.
(234)	(235)	(236)												(248) 1.
(249)	(250)	(251)												(263) 1.
(264)	(265)	(266)												(278) 1.

AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (sin centavos) [ ]

AVALUO DE LA PROPIEDAD (sin centavos) VALOR DEL LOTE MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION [ ]

levantamiento

FECHA	NOMBRE DEL EMPADRONADOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL REVISOR DE CAMPO	FIRMA
FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR DE OFICINA	FIRMA

OBSERVACIONES: ____

1291709

Sello
05/02/12

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA

DEL

CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA.- ENTRE LOS CONYUGES SEÑOR CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA, LOS CONYU-

Otorgada por GES NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA Y ELLOS A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA C.A.-

A favor de .-

Cuantía USD $ 52,849.22 & INDETERMINADA.-

Autorizado por la Notaria

ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMERO **No.** 2.161

Manta, a 2 **de** ABRIL **de** 2012

NUMERO: (2151)

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA.-

SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIAS : $ 62.849,22 & INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes, veintisiete de abril del año dos mil doce, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ,** Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran: ***PRIMERA PARTE:*** Por una parte los cónyuges señores **CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA,** casados entre sí, legalmente representados mediante poder otorgado a favor de Maria del Carmen Roca Zambrano, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán **"LOS VENDEDORES"**. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán **"LOS COMPRADORES"**. Los

comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta.- ***SEGUNDA PARTE:*** Por una parte la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta del **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**, tal como lo justifica con el documento que se adjunta como habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta, parte a la que en adelante se la denominará **"EL BANCO O EL ACREEDOR"**; y, por otra parte los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadania y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán **"LOS DEUDORES HIPOTECARIOS".** Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en ésta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR** sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR,** que se describe: ***PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-*** **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte los cónyuges señores **CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA,** legalmente representados mediante poder otorgado a favor de Maria del Carmen Roca Zambrano, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quienes en adelante se los podrá designar como **"LOS VENDEDORES"**; por otra parte, comparece parte los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como **"LOS COMPRADORES". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** Los Vendedores son propietarios de un bien inmueble consistente en el solar número nueve, manzana "N" de la Plaza del Río ubicado en 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: quince metros, calle pública; POR ATRÁS: quince metros, lote número doce manzana V; POR EL COSTADO DERECHO: veinte metros y lote número diez; POR EL COSTADO IZQUIERDO: veintiuno coma cero ocho metros y lote número cero ocho. Con una superficie total de trescientos dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados.- Bien inmueble adquirido mediante escritura pública de Compraventa y Entrega de Obra, celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el veintiocho de septiembre del dos mil cuatro, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintiuno de octubre del dos mil cuatro.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LOS VENDEDORES,** dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES,** el inmueble descrito anteriormente, consistente en el solar número nueve, manzana "N" de la Plaza del Rio ubicado en 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: quince metros, calle pública; POR ATRÁS: quince metros, lote número doce manzana V; POR EL COSTADO DERECHO: veinte metros y lote número diez; POR EL COSTADO IZQUIERDO: veintiuno coma cero ocho metros y lote número cero ocho. Con una superficie total de trescientos dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados.- Los Vendedores transfieren el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta** que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON VEINTIDOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

PALMA & PALMA REVISADO ABOGADOS

AMERICA, valor que **LOS VENDEDORES** declaran haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- LOS COMPRADORES,** acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LOS VENDEDORES,** declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LOS COMPRADORES**. ***SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.*** **MARICELA DOLORES VERA CRESPO,** a nombre y representación del **BANCO PICHINCHA C. A.** en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, conforme lo justifica con el nombramiento, que se adjunta como documento habilitante, por una parte a quien se le denomina **"El Banco" o "El Acreedor"** ; los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad , a quienes en adelante denominaremos **"LOS DEUDORES HIPOTECARIOS",** proceden a celebrar el contrato hipotecario que se contiene en las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.-** Los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, con el expreso consentimiento que ellos manifiestan, hipotecan especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C. A., el inmueble de su propiedad consistente en el solar número nueve, manzana "N" de la Plaza del Río ubicado en 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.- La propiedad fue adquirida mediante este mismo contrato por compra hecha a los cónyuges señores **CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA.** Los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, con el expreso consentimiento que ellos manifiestan y declaran expresamente que la hipoteca alcanza la totalidad del inmueble incluyéndose construcciones existentes y futuras, y todos

los derechos que le correspondan, el hipotecante establece prohibición de enajenar sobre el inmueble que se hipoteca hasta la cancelación de las obligaciones que adquieren, debiendo tomarse nota de esta prohibición en **el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.** El Banco Pichincha C. A., por medio de su representante legal, declara que acepta la hipoteca que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar. **SEGUNDA.-** La hipoteca se constituye en virtud de lo dispuesto en Titulo XXXVI. incisos tercero y cuarto del Art. 2315 del Código Civil vigente, para garantizar los créditos y obligaciones que contraiga para con el Banco Pichincha C. A., los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, sea en forma individual o conjuntamente, incluyendo las que tienen contraídas y las que contrajeren con el Banco Pichincha C. A., a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo les hicieren por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias y, en general por cualquier causa o motivo que les obligare para con el Banco. **TERCERA.-** De los préstamos hechos y de los que hiciera los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, lo mismo de las obligaciones cedidas o endosadas al Banco provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como las obligaciones que contrajeren por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y dejará constancia en documentos privados suscritos por la deudora hipotecaria, directa o indirectamente, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la deuda bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en la demanda. **CUARTA.-** Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones pasadas, presentes y futuras a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, directa o indirectamente de su responsabilidad personal y solidaria en su caso, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al Banco por cualquier causa o motivo. **QUINTA.-** La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones parciales en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará a los deudores para efectuar otro u otros préstamos o contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula Segunda, siendo

PALMA & PALMA REVISADO ABOGADOS

facultativo para el Banco conceder o no tales préstamos o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad. **SEXTA.-** Para la fijación de la cuantía de los préstamos u obligaciones convienen también de modo expreso que, en todo caso, será el Banco quien la determine, sin que sea procedente reclamo alguno al respecto. **SEPTIMA.-** El Banco Pichincha C. A., aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiera contraído los cónyuges señores **NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA E IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA**, podrá exigir en cualquier tiempo, todo lo que estuvieren adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: **a.-)** Si el inmueble que se hipoteca, se vendieren o gravaren, en todo o en parte, sin conocimiento o consentimiento del Banco o se lo embargue por razón de otros créditos u obligaciones contraidas con terceros; **b.-)** Si los deudores no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones; **c.-)** Si dejaren de pagarse por dos años o más los impuestos fiscales o municipales que gravaren a la propiedad hipotecada y los impuestos que afecte a los negocios establecidos o que se establecieren en ella; **d.-)** Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que los deudores tuvieren con sus trabajadores y el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etc. **e.-)** Si requerido la deudora para que presente los comprobantes de los pagos que se indican en los literales c) y d), se negaren a exhibirlos. **f.-)** Si se destinare los inmuebles a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de estupefacientes, o si siguiere juicio por cualquiera de estas causas contra los propietarios. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al Banco acreedor para exigir el pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el mismo hiciere en la demanda. **OCTAVA.-** Los linderos del inmueble que se hipoteca a favor del Banco Pichincha C. A., según consta en el titulo de adquisición, son los siguientes: POR EL FRENTE: quince metros, calle pública; POR ATRÁS: quince metros, lote número doce manzana V; POR EL COSTADO DERECHO: veinte metros y lote número diez; POR EL COSTADO IZQUIERDO: veintiuno coma cero ocho metros y lote número cero ocho. Con una superficie total de trescientos dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados.- **DESCRIPCION DEL BIEN.-** Urbanización Ciudad del Sol. Según consta en el avalúo tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: quince metros, calle pública; POR ATRÁS: quince metros, lote número doce manzana V; POR EL COSTADO DERECHO: veinte metros y lote número diez;

POR EL COSTADO IZQUIERDO: veintiuno coma cero ocho metros y lote número cero ocho. Con una superficie total de trescientos dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados.- Los linderos que se fijan son los más generales y es entendido que si alguna parte del inmueble no estuviera comprendida en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de los contratantes que el gravamen comprenderá a la totalidad del inmueble y alcance a todos los aumentos y mejoras que se hubieren hecho y se hicieren en lo sucesivo. **NOVENA.-** El inmueble que se hipoteca por este contrato, según lo comprueba el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega se halla libre de todo gravamen. **DECIMA.-** Los contratantes para todos los efectos que se deriven del presente contrato, fijan su domicilio en la ciudad de Manta, y para el caso de Juicio se someten a los Jueces competentes de la misma ciudad. **DECIMA PRIMERA.-** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes, expresamente convienen que en caso de mora en el pago de las obligaciones que el Banco pueda debitar los valores necesarios de sus cuentas corrientes o de ahorros, asi como para disponer de cualquier valor que existiere en el Banco a su nombre, para abonarse o pagar a las obligaciones vencidas esto lo hará sin necesidad de previo aviso. **DECIMA SEGUNDA.-** Los mutuarios se obligan a contratar el Seguro contra incendios y otros riesgos a juicio del Banco, sobre el inmueble hipotecado, en caso de no hacerlo facultan al Banco mutuante para que éste a su arbitrio contrate dicho seguro y se obligan a pagar al Banco Pichincha C.A. los valores que erogare en razón de dicho contrato, prima o renovación del seguro con más intereses calculados a la tasa máxima de libre contratación establecida para el Banco a partir de la fecha en que el Banco hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa Póliza de Seguro se emita a la orden del Banco mutuante, y en caso siniestro, para que abone directamente el valor que perciba el crédito concedido por esta escritura. Si el Banco por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la Póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de los hipotecantes. **DECIMA TERCERA.-** Todos los gastos e impuestos que demande la celebración del presente contrato y los de cancelación de la hipoteca cuando llegue el caso, son de cuenta de los hipotecantes, como lo serán los que ocasionen por los diversos contratos que se otorguen amparados por la hipoteca constituida por esta escritura. Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad.-

PALMA & PALMA REVISADO ABOGADOS

Notaría Pública ... Manta Ecuador

Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matricula número: trece – mil novecientos ochenta y cuatro – cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leida que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.-**

PALMA & PALMA REVISADO ABOGADOS

MARICELA VERA CRESPO
Gerente del Banco Pichincha C. A. Sucursal Manta

IRIS MAGDALENA LOOR SORNOZA
C. C. # 131008832-1

NELSON EDUARDO ORTEGA ALAVA
C. C. # 130901012-0

MARIA DEL CARMEN ROCA ZAMBRANO
Apoderada de los señores Carlos Roca y Graciana Zambrano

NOTARIA SEXTA MANTA

LA NOTARIA (e).-

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360010980001
Dirección: Av. 41 y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 0047385

4/18/2012 8:38

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-29-17-09-000	302,10	62849,22	12317	47385

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1301963276	ROCA MERO CARLOS Y SRA.	MZ-N LT.09 URB. CIUDAD DEL SOL

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1309010120	ORTEGA TOALA NELSON EDUARDO	NA

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	464,63
TOTAL A PAGAR	465,63
VALOR PAGADO	465,63
SALDO	0,00

EMISION: 4/18/2012 8:38 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 18 ABR 2012

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 – Telf.: 2611-478 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 0047384

4/18/2012 8:37

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-29-17-09-000	302,10	62849,22	12316	47384

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1301963276	ROCA MERO CARLOS Y SRA.	MZ-N LT.09 URB. CIUDAD DEL SOL
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1309010120	ORTEGA TOALA NELSON EDUARDO	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	628,49
Junta de Beneficencia de Guayaquil	188,55
TOTAL A PAGAR	817,04
VALOR PAGADO	817,04
SALDO	0,00

EMISION: 4/18/2012 8:37 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
№ 208364

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC:	1301963276
NOMBRES :	ROCA MERO CARLOS Y SRA.
RAZÓN SOCIAL:	
DIRECCIÓN :	MZ-N LT. 09 CIUDAD DEL SOL

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:	
AVALUO PROPIEDAD:	
DIRECCIÓN PREDIO:	

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:	208019
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO:	17/04/2012 15:22:00

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 16 de Julio de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

Ab. Elsye Cedeño Mendoza
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE URBANIZACION CIUDAD DEL SOL

CERTIFICADO DE EXPENSAS

En mi calidad de Administradora de Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar que la **Villa No.09 de la Mz N**, se encuentra al día en el pago de las alícuotas de mantenimiento de la Urbanización, hasta el mes de Abril del año 2012.

La vivienda se encuentra registrada a nombre del Sr. **CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO**, portador de la **CI#1301963276** y su cónyuge la Sra. **Graciana María Zambrano Segovia, portadora de la CI#1302214885.**

Autorizo al los señores CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO y Sra. GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA, a dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses.

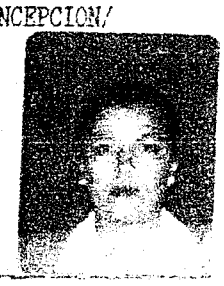
Manta, Abril 25 de 2012

Nury Guzman de Mite
CI #0910806538
Administradora
Urbanización Ciudad del Sol

ECUATORIANA
CASADO
CARLOS LUIS GUZMAN CARRERA
LUISA FILIAN
MANTA
30/10/2015

A334312442
TITO LIBIO MITE ANDRADE
CONTADOR BACHILLER
30/10/2003
0216854

CIUDADANIA 091080653-8
GUZMAN FILIAN NURY ARACELY
GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/
22 DICIEMBRE 1966
038- 0316 13436 F
GUAYAS/ GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/ 1966



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

005-0042
NÚMERO

0910806538
CÉDULA

GUZMAN FILIAN NURY ARACELY

GUAYAS
PROVINCIA

GUAYAQUIL
CANTÓN

GARCIA MORENO
PARROQUIA

ZONA

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

Ab. Elsye Cedeño Morales
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

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 llevo a efecto la sesion 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 Rodriguez 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 Alcívar representante del Conjunto Q; Fabricio Paladines representante del Conjunto R; Norman Toledo representante del Conjunto S; Sra. Mauricia Jácome y Sr. Juan Alberto Vera, presidente.

El orden del día es el siguiente:

1. Aprobacion del acta N °8
2. Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la terna 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 leyo el acta de la sesión anterior (23/0ct/2007) para consideración del directorio y realizó comentarios para su mejor presentación. Con respecto al tema de alícuotas 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.

5. Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol

El Arq. Susá, Gerente Técnico de Elart, S.A. intervino 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. Ley Cedeño Alcívar
Notaría Pública Cuarta (E)
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 estacion de bombeo tiene una inversión de 30,000 dólares americanos, e informo que la estacion de bombeo sirve a la primera etapa, pues la segunda etapa, se conecta al colector de Manta 2000.

Se menciono 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 consideracion. Menciono 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 urbanistico.

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 telefonos, El Arq. Susa menciono nuevamente que Pacifictel no ha instalado la cometida 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 multiple, 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.

Menciono además, que "Ciudad del Sol" nació como una urbanizacion cerrada, pero al tener ordenanza se convierte en una urbanizacion abierta. (Y es asi que recibimos el servicio de recolección de basura por parte del Municipio).

Ante todos estos ofrecimientos, el Presidente solicitó una reunion 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 participacion 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 dolares.
El Arq. Susá confirmó esa información y mencionó que además entregará toda la información concerniente de los pagos que ha realizado Elart al Sr. Luís 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 perimetro 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 idoneos para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización y proceder a la elección.
La Sra. Mauricia 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.
Manifestó que no se realizó el estudio socio-económico, pero se hizo la entrevista y la evaluación en la central de riesgo.
Se realizó 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, experiencia 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.

Ab. Elsa Calderón Manta
Notaria Pública Cuarta

Se menciono 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 sometio a votación, siendo elegida la tercera candidatura.
A continuación se descubrieron los nombres
A.- Sr. Edgar Crocano Acosta.
B.- Srta. Mercedes Manchero
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 debera 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 sesion. Para concluir el orden de la reunión se cita a los miembros para el día 31 de Octubre de 2007 a las 20:h00.

Certifico que la presente
es fiel copia de su original

Manta, 25 de Abril 2012

CIUDAD DEL SOL

.....
Firma Autorizada

Ciudad del Sol
VIVIR COMO LO SOÑASTE

VIVIR COMO LO SOÑASTE.!

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..!

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

FECHA DE IMPRESIÓN:

NOVIEMBRE DEL 2005 - IMPRENTA Y GRÁFICAS GUEVARA

APROBADO POR:

Dirección Planeamiento Urbano
Ilustre Municipalidad de Manta

FECHA DE APROBACIÓN:

16 de Noviembre del 2004

B. **Instalaciones Eléctricas.**
Esta prohibido manipular los cables del tendido eléctrico por su seguridad propia y de los demás copropietarios.

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

D. **Cambios.**
Queda claramente especificado que para cualquier cambio o construcción dentro de la viviendas entregadas, que los propietarios desee realizar, se deberán realizar de acuerdo a lo establecido en el articulo 10 del presente reglamento.
Mientras se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización las solicitudes para autorizaciones de construcción se presentaran ante el departamento técnico de la promotora.

E. **Jardinería.**
En el lindero frontal no se sembraran 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 Picus ni otro arbusto que cuya raíces afecten la integridad de las veredas o camineras de las villas. Cada propietario esta 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.

F. **Área Verde Comunal.**
Queda claramente establecido que los propietarios de los solares y villas conocen que La Municipalidad de Manta ha permitido que los parques de cada conjunto que son de su propiedad y por tantos 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.

G. **Festividades.**
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 designara un lugar especifico 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.

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 recíprocas 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 referido 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 por parte del Directorio de Asociación de Copropietarios o las disposiciones que expendiere el Administrador o quien lo sustituyere temporalmente en sus funciones a petición del Directorio de Asociación de Copropietarios. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias constantes en este Reglamento prevalecerán los de este, 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.

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 (ARI)
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 neta
2.	Para Viviendas Multifamiliares	500 Hab. Por Hectárea neta
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 urbanísticos y con la simbología ARI, siempre y cuando se apegue 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 m^2.

7.1.4. Área de Implantación. COS 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 deshacer, 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 hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.
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 hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.
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 Manta en el trámite del juicio verbal sumario.

Art. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-
Hasta que el Directorio de Asociación de Copropietarios este legalmente constituida, los promotores tendrán la facultad de aplicar y reformar el presente reglamento.
En todo lo que no se encuentre estipulado en el presente reglamento, se aplicará lo que determinan las ordenanzas y leyes municipales.

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 tiene un sistema de drenaje único para el desfogue de aguas servidas, bajo ningún concepto las aguas lluvias no deben conectarse a ninguna caja de revisión de agua servidas, cada patio debe contener una pendiente con caída hacia la calle para el desfogue de las aguas lluvias.

24.6. Estacionamiento de Vehículos.-

Deberá proveerse un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta metros cuadrados (80 Mts.^{2}) de Construcción de área comercial. No se permiten estacionamientos cerrados.

Art. 25. ÁREA DE RESERVAAR.-

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 CANCHA Y EL CLUB HOUSE.-

26.1. La canchas, 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 normas 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

En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería 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 antepecho de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 ctms.)
8.2.9. Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta de dos metros máximo sobre la línea de construcción del retiro 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 prohibe toda conexión o manipuleo a instalaciones de la Urbanización, salvo aquellas autorizadas expresamente por la Administración luego del trámite correspondiente. También se prohibe 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 normas 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 deberá realizar con la respectiva dirección técnica y patronal de un profesional, ingeniero o arquitecto, debidamente calificado, quien asumirá la responsabilidad patronal y laboral de los obreros.

10.2. Quienes transporten materiales de construcción solo ingresarán a la Urbanización en horas y días laborables.

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública
Manta - Ecuador

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

10.4. El constructor proveerá de vestidores y de servicios higiénicos, así como de facilidades para la alimentación dentro del solar.

10.5. Queda expresamente prohibido preparar concreto, morteros, etc., así como mantener materiales en calles y aceras de la Urbanización, debiendo dejarlas en el estado en que las recibe, y de repararla 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 predio.

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

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

10.8. 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.

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

10.10. Los trabajadores deben estar correctamente vestidos, esta prohibido andar sin camiseta y no deben ocasionar ningún tipo de ruidos con equipos de música.

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

Art. 11. TIPO DE CONSTRUCCIÓN.-

Las edificaciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre que se someta a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán ser de materiales incombustibles.
Los materiales como madera y similares podrán usarse como elementos complementarios y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los elementos estructurales.

Art. 12. REGISTROS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.-

Se prohibe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas que den vista a las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se interponga una distancia de tres metros (3,00 m) entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.
Si se requiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén dentro del caso descrito anteriormente, estas se permitirán siempre que el antepecho esté por lo menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1,80 m).

Art. 23. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DE LA URBANIZACIÓN.-

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 condóminios 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, guardianía y control de la urbanización Ciudad del Sol.

Art. 24. ÁREA COMERCIAL (AC) Y ÁREA VERDE RECREATIVA CLUB HOUSE (AVR).-

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 ésta 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 AC y como AVR 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 adosamiento de locales comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2,00 m) en los linderos hacia las vías.
Posterior.- Será de tres metros (1,50 m).

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 interviniente, 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 alícuotas, si la compraventa 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 Manta, 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 compraventa 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 incluyan estas servidumbres irrevocables, las escrituras serán nulas.

Art. 31. DE LAS INFRACCIONES 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 torne exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días. Los abonos o pago parciales que efectúe 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. CUS 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.
Frontal.- 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 I en el eje 12 que será de tres metros.
Posterior.- Será de 3,00 Mts. como mínimo. Salvo los lotes J20, I12, E8 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de 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.
Frontal: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (5,00 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 metro (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 colinden con los linderos de toda la urbanización, es decir lindero Sur, Este y Oeste no se podrá colocar alambres de púas, ni ningún tipo de aditamento que lo 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 de altura (3,00 m), pero este cerramiento solo se podrá realizar si todos los copropietarios que se encuentran ubicado sobre este lindero llegan a un acuerdo de realizarlo todos a la vez siguiendo el diseño entregado adjunto el cual no 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 faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción, se permitirá una cubierta siguiendo 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 COS y de utilización CUS 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 ARC.
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 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 (2Mts.) 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 ctms.)
Laterales y Posteriores.- Se permitirán 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 guardianía
- 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 vandalismos 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.

19.21. Está prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamantes o que pudiesen 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.

19.22. Está prohibido colocar en el exterior de los inmuebles cualquier objeto susceptible de afectar la estética de la Urbanización o comodidad de los demás Copropietarios.

19.23. No se podrá utilizar los servicios del personal dependiente de la urbanización para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

19.24. No se podrá instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o parabólicas sin autorización expresa de la Administración.

19.25. Cuando los Copropietarios salgan de vacaciones o de viaje, deberán asegurarse que sus animales domésticos queden en casa, y no perturben la tranquilidad y el orden del vecindario, siendo el dueño del animal responsable de que éste no cause escándalos durante su ausencia, tomando todas las prevenciones necesarias.

19.26. Está prohibido utilizar las áreas comunes y sociales para fines distintos a los autorizados en este reglamento.

Art. 20. CONSERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-

Para promover la buena conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el cultivo de jardines y árboles en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, parques y zonas verdes, la Municipalidad incitará a las Asociaciones de residentes y vecinos a convocar concursos y certámenes con premios que estimulen el sentido cívico de los residentes y les haga velar por el ornato y el embellecimiento de la Urbanización.

Art. 21. DE SANEAMIENTO AMBIENTAL.-

Queda terminantemente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción descontrolada de desechos de tipo orgánico en forma tal que contaminen los elementos naturales básicos como el agua, la tierra y el aire.

Art. 22. USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES.-

Los parques y áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y las personas que bajo su responsabilidad inviten.
Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.
El Área Verde Recreacional AVR de 3.099.20 M2 en donde se construirá la casa club, no será de propiedad del municipio, sino de la asociación de Vecinos Propietarios de Ciudad del Sol.

Art. 13. LUZ Y VENTILACIÓN.-
Los ambientes deberán tener iluminación y ventilación natural directa, para lo cual deberán tener ventanas que den hacia los retiros. Salvo el caso de bodegas, clóset o servicios higiénicos en los que se podrá disponer iluminación artificial y ventilación mecánica forzada.

Art. 14. EXCLUSIVIDAD DE USOS.-
A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, dentro de los conjuntos residenciales no podrán instalarse ningún tipo de uso de suelo diferente al residencial.
Para actividades diferentes a las residenciales se ha establecido los terrenos de uso comercial.

Art. 15. CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.-
Para preservar la unidad de los conjuntos y de la urbanización en general se prohibe terminantemente la modificación de las fachadas frontales de las edificaciones que se entregan.
Los propietarios que deseen realizar cambios en la forma o color de sus edificaciones, podrán afectar únicamente las fachadas laterales y posteriores que tengan un espacio de retiro con los solares vecinos.
Para realizar los cambios se deberá cumplir con los requisitos ya indicados dentro de los artículos de este reglamento, debe pedir la autorización y aprobación del Directorio de Asociación de copropietarios, mediante oficio y aprobación de diseño, previa a la aprobación, la construcción será inspeccionada periódicamente para su correcto cumplimiento.
Hasta que se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización este trámite se debe realizar por medio del Departamento Técnico de la promotora.

En los retiros laterales puede ser cubierta pero abierta siempre y cuando esta no se vea por encima del cerramiento frontal de las villas. Se deberá tener especial cuidado para la colocación de los cordeles para el tendido de la ropa para que la misma no se vea desde el exterior.
En los casos de aumento de superficies se deberá tener especial cuidado con el cumplimiento de los requisitos de COS, CUS, retiros y registros.
Bajo ningún concepto se podrá realizar cambios para convertir las viviendas en bifamiliares o multifamiliares. Se recuerda que el aumentar la densidad poblacional de los lotes, afecta a la calidad y cantidad de las redes de servicios públicos de la urbanización.

Art. 16. DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.-
Se prohibe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, las cuales no deberán generar ruidos molestos a los vecinos. Si alguno de ellos produce sonidos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la Urbanización, para lo cual la Asociación de Vecinos, indicará por escrito sobre el particular. Los propietarios deberán mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completos y actualizados.
Está condicionada a que se los mantenga dentro de los linderos de su prop o solar, y con las seguridades para impedir que salgan de dichos linderos. Al salir de sus predios deben estar sujetas con correas.
Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de estas cuando las saquen a pasear por las áreas públicas de la urbanización.

Art. 17. DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.-

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 porten 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 pitos 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 recuerda que debajo de las áreas verdes de las aceras se encuentra las tuberías de aguas servidas y agua potables y el peso del carro puede maltratarlas.

19.8. Los copropietarios no pueden estacionar dentro de la Urbanización camiones, buses, busetas, lanchas, yates, maquinarias, volquetas 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, arbustos 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 comunitarias 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 efectuar mítines 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 Urbanizacion 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 afecten 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 disparar armas de fuego dentro del perímetro de la Urbanización.

19.20. Impedir que el ruido que se produzca en el interior de las casas trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.

RP
GAD - MANTA

REGISTRO DE LA *PROPIEDAD*
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal Del Cantón Manta

Avenida 4 y Calle 11

32358

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 32358:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 15 de diciembre de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1291709000

LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble consistente en el solar número 9, Manzana "N" de la Plaza del Río ubicado en 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: Quince metros, Calle Pública
POR ATRAS: Quince metros, lote N.- 12 Mz. V
POR EL COSTADO DERECHO: Veinte metros y Lote N.- 10
POR EL COSTADO IZQUIERDO: 21,08 metros y Lote N.- 08. Con una superficie total de: TRESCIENTOS DOS METROS CUADRADOS DIEZ DECIMETROS CUADRADOS.
SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	355	17/02/2003	3.588
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	2.199	21/10/2004	6.238

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el : lunes, 17 de febrero de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 3.588 - Folio Final: 3.615
Número de Inscripción: 355 Número de Repertorio: 752
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de febrero de 2003
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañia CONMANABI S:A vende a favor de la Compañía Cercado S.A. un lote que tiene por el norte doscientos quince metros linderando con terrenos de la compañia Vipa. Por el sur doscientos quince metros y terrenos de los vendedores, por el este trescientos treinta y seis metros y lindera con terrenos del Abg. Jorge Pico y por el oeste trescientos treinta y seis metros linderando con terrenos de los vendedores teniendo una superficie total de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990. Así mismo el lote mencionado en el literal B el cual arroja una superficie de 51.033 metros cuadrados . Además la compañía Conmanabi tiene a bien dar en venta un lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la clausula anterior cuya superficie es de 17.187,81 metros cuadrados ,circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos . Por el frente (norte) 144,70 metros cuadrados y compañía Vipa S.A. .Por el costado derecho (Este) 18 metros mas ángulo de 270 grados con 299 metros compañía Conmanabi S.A. :Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros , mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y vía de protección . igualmente la Compañía Conmanabi S.A. procede a vender otro lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la clausula segunda , terreno que lo separa por la faja de terreno que le queda o reserva el anterior vendedor, donde pasa el poliducto y la vía de protección de Petroecuador , terreno mencionado que tiene los siguientes medidas y linderos .Por el frente (norte) con 80 metros con la compañía Vipa .Por atrás (sur) 164 metros mas 39 metros y varios posesinarios :Por el costado derecho, (

Este) 189 metros , mas 220 metros , mas 49 metros y área de terreno que se reserva el anterior vendedor y lo que constituye el paso del poliducto y la vía de protección : Por el costado izquierdo (Oeste) con 148,43 metros mas 188,85 metros mas 35,83 metros.linderando además con propiedades particulares con un área total de 61.970 metros cuadrados. la compañia esto es el cercado manifiesta quw segun aprobacion de unificacion otorgada por la Direccion de Planificacion de la Ilustre Municipalidad de Manta , unifica los tres primeros lotes de terrensos detallados en la tercera clausula, el mismo que se establece con los siguientes medidas y linderos.Por el frente (norte) con 166,85 metros, mas 356.41 metros y compañia vipa S.A. Por atras (sur) con 45 metros , mas angulo de 270 grados con 10 metros, mas angulo de 108 grados con 30 metros mas angulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo, mas angulo de 108 grados con 287 metros y varios posesionarios. Por el costado derecho (Este) con 336 metros y terrenos del Abg. Jorge Pico. Por el costado izquierdo (0este) con 148 metros mas 212 metros , mas 16 metros, area de resreva que constituye el paso del poliducto y la via de proteccion.

Unifica los tres primeros lotes de terrenos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000266	Compañia El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	80-0000000000945	Empresa Conmanabi S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	213	24-ene-1991	1108	1113
Compra Venta	1751	29-nov-1990	2337	2339

2 / 2 **Compraventa y Entrega de Obra**

Inscrito el : jueves, 21 de octubre de 2004

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 6.238 **- Folio Final:** 6.264
Número de Inscripción: 2.199 **Número de Repertorio:** 4.842
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 28 de septiembre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- **Observaciones:**

El inmueble consistente en el solar número 9, Manzana "N" de la Plaza del Río ubicado en 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.
Con fecha Octubre 21 del 2004, bajo el No. 1.101, tiene inscrito Contrato de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar o Gravar, autorizada en la Notaria Tercera de Manta, el 28 de Septiembre del 2004, a favor del Banco del Pacifico S.A. Ecuador, Banco del Pacifico Panamá S. A. por C.I. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra Cancelada con fecha Enero 30 del 2012 bajo el N.- 121, autorizada en la Notaria Cuarta de Manta, el 29 de DIciembre del 2011.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01963276	Roca Mero Carlos Alejandro	Casado	Manta
Comprador	13-02214885	Zambrano Segovia Graciana Maria	Casado	Manta
Constructor	80-0000000006874	Compañia Hb Construcciones Construcbar		Manta
Promotor(a)	80-0000000000592	Compañia Elart S A		Manta
Vendedor	80-0000000012619	Compañia El Cercado S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	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: 10:19:32 del jueves, 05 de abril de 2012

A petición de: Abg. Jesus Zambrano Zambrano

Elaborado por : Juliana Lourdes Macias Suarez
131136755-9

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7

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.

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Ab. Jaime E. Delgado Intriago
CANTON MANTA
Manabi - Ecuador

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Ab. Elsye Cadeño Alcivar
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

Valor $ 1,00

Nº 036167

CERTIFICACIÓN

No. 0292-655

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **CARLOS ROCA MERO Y SRA,** *con clave Catastral 1291709000, ubicado en la manzana N lote 9 en la Urbanización Ciudad del Sol, parroquia Manta Cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no esta afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno, con las siguientes medidas y linderos.*

Frente: 15m. Calle Pública.

Atrás. 15m. Lote N-12, Mz-V.

Costado derecho. 20m. Lote 10

Costado izquierdo. 21,08m. Lote 08

Área. 302,10m2.

Manta, 04 de Abril del 2012.

SR. RAINIERO LOOR

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.

AREA DE CONTROL URBANO

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

HM.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Especie Valorada

$ 1,00

Nº 097240

No. Certificación: 97240

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 2837

Fecha: 10 de abril de 2012

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: *1-29-17-09-000*

Ubicado en: *MZ-N LT.09 URB. CIUDAD DEL SOL*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *302,10* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1301963276	*ROCA MERO CARLOS Y SRA.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**15105,00**
CONSTRUCCIÓN:	**47744,22**
	62849,22

Son: *SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON VEINTIDOS CENTAVOS*

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

Arq. Daniel Ferrin S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Ab. Elsya Cedeño Alcívar
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Impreso por: MARIS REYES 10/04/2012 16:16:46

Valor $ 1,oo Dólar

Nº 077319

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 o gravámenes a cargo de

BOCA MERO CARLOS Y SRA.

Por consiguiente se establece que no deudor de esta Municipalidad

Manta, 5 abril de 2012

VALIDA PARA LA CLAVE
1291709000 MZ-N LT. 09 CIUDAD DEL SOL
Manta, cinco de abril del dos mil doce

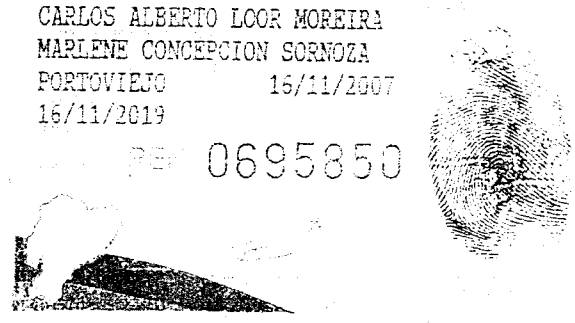
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA MUNICIPAL

CIUDADANIA 131008832-1
LOOR SORNOZA IRIS MAGDALENA
MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO
27 AGOSTO 1983
008- 0345 03546 F
MANABI/ PORTOVIEJO
PORTOVIEJO 1983

ECUATORIANA****** E434474444
CASADO NELSON EDUARDO ORTEGA TOALA
SECUNDARIA ESTUDIANTE
CARLOS ALBERTO LOOR MOREIRA
MARLENE CONCEPCION SORNOZA
PORTOVIEJO 16/11/2007
16/11/2019
PE 0695850



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

099-0027
NÚMERO

1310088321
CÉDULA

LOOR SORNOZA IRIS MAGDALENA

MANABI
PROVINCIA

PORTOVIEJO
CANTÓN

ANDRES DE VERA
PARROQUIA

ANDRES DE VERA
ZONA

F.) PRESIDENTA(E) DE LA JUNTA

Ab. Elsye Cedeño Mendoza
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA No. 1309010120-0

ORTEGA TOALA NELSON EDUARDO

MANABI/24 DE MAYO/SUCRE

10 SEPTIEMBRE 1981

003- 0048 00617 M

MANABI/ 24 DE MAYO

SUCRE 1981

ECUATORIANA****** V4443V-442

CASADO IRIS MAGDALENA LOOR SOPNOZA

SUPERIOR ESTUDIANTE

LUIS EDUARDO ORTEGA CARVAJAL

GREGORIA ISABEL TOALA VILLAMAR

PORTOVIEJO 11/11/2002

11/11/2014

REN 0091793

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

264-0011
NÚMERO

1309010120
CÉDULA

ORTEGA TOALA NELSON EDUARDO

MANABI
PROVINCIA

24 DE MAYO
CANTÓN

SUCRE
PARROQUIA

ZONA

F.)PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

URBANIZACION CIUDAD DEL SOL

(VEINTE)

PROYECTO DE 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. La Urbanización Ciudad del Sol está ubicada 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. 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. 3. De los Usos de Suelos.

3.1. Residencial
   a. Vivienda Unifamiliar (ARI)
   b. Vivienda Multifamiliar (ARC)

3.2. Área cedida al Municipio
   a. Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, campos deportivos (AVG)

3.3. Área comercial (AC)

3.4. Área Recreacional o Club House (AVR)

3.5. Área de Reserva (AR)

Art. 4. Densidad.

Las densidades de la Urbanización son las siguientes:

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

Art. 5. Del Área de Uso Residencial.

5.1.0. Vivienda Unifamiliar

5.1.1. 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 con la simbología ARI.

5.1.2. Habitabilidad.

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

5.1.3. Área del solar.

La superficie del solar tipo de esta zona es de 180 m^2.

5.1.4. Área de Implantación. COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.

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

5.1.5.Área Libre.

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

5.1.6. Area de Construcción. CUS Coeficiente de Uso de Suelo

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

5.1.7. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 10,00 Mts. permitiéndose hasta un máximo de 2 pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta no podrá ser accesible.

5.1.8.Retiros.

Frontal.- 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 I en el eje 12 que será de tres metros.

Posterior.- Será de 3,00 Mts. como mínimo. Salvo los lotes J20, 112, E8 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de 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.

5.1.9. Cerramientos.

Frontal: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (5,00 m) En la separación lateral de los lotes en el retiro frontal se podrá instalar un cerco de hasta un metro de elementos vegetales.

Laterales y Posteriores: Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metro (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 colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería 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)

5.1.10 Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta un metro y medio máximo (1,50 m) sobre la línea de construcción del retiro frontal.

5.1.11. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda, como mínimo, una plaza de parqueo construida dentro del predio, para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción. No se permiten estacionamientos cerrados.

5.1.12. División de Solares:

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

ABOGADO
Raúl González Melgar
NOTARIO PUB... TERCERO
CANTON MANTA
MANTA - MANABI - ECUADOR

Ab. Elsye Cedeño Arteaga
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Copia del Reglamento Interno
Copia del cuadro de áreas y alicuotas.

5.1.13. 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 COS y de utilización CUS 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. 5. Residencial.
5.2.0. Vivienda Multifamiliar.
5.2.1. 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 ARC.
5.2.2. Habitabilidad.
El número máximo de habitantes por solar resultará de aplicar un coeficiente de densidad de 500 Hab. Por Ha.

5.2.3. Área de Implantación.
El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (80%) de la superficie total del solar.
5.2.4. Área libre.
El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (20%) de la superficie total de solar.
5.2.5. Área de construcción.
El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (500%) de la superficie total del solar.
5.2.6. 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.
5.2.7. 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 dos metros (2,00 Mts) como mínimo.
5.2.8. Cerramientos.-
Frontal.- Se permitirá cerramientos frontales sólo de tipo transparente o vegetal de hasta dos metros (2Mts.) 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 ctms.)
Laterales y Posteriores.- Se permitirán 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.
En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería 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 antepecho de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 ctms.)
5.2.9. Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta de dos metros máximo sobre la línea de construcción del retiro frontal.
5.2.10 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. 6. Área Comercial (AC) y Área Verde Recreativa Club House (AVR)

6.1.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 ésta 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 AC y como AVR en el plano urbanístico.
6.2. Área de Implantación.-
El porcentaje máximo del área de implantación será de 60% de la superficie total del solar.
6.3. Area Libre.-
El porcentaje mínimo de área libre será de cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del solar.
6.4. 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.
6.5. Retiros.-
Frontal.- Será de tres metros (3,00 m).
Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2,00 m) en los linderos hacia las vías.
Posterior.- Será de tres metros (1,50 m).
6.6. Estacionamiento de Vehículos.-
Deberá proveerse un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta metros cuadrados (80 Mts.^{2}) de Construcción de área comercial. No se permiten estacionamientos cerrados.

Art. 7 Área de Reserva AR.
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. 8. Tipo de Construcción.-

Las edificaciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre que se someta a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán ser de materiales incombustibles.

Los materiales como madera y similares podrán usarse como elementos complementarios y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los elementos estructurales.

Art. 9 Registros visuales y alturas de ventanas
Se prohíbe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas que den vista a las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se interponga una distancia de tres metros (3,00 m) entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.
Si se requiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén dentro del caso descrito anteriormente, estas se permitirán siempre que el antepecho esté por lo menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1,80 m)

Art. 10. Luz y ventilación
Los ambientes deberán tener iluminación y ventilación natural directa, para lo cual deberán tener ventanas que den hacia los retiros. Salvo el caso de bodegas, clósets o servicios higiénicos en los que se podrá disponer iluminación artificial y ventilación mecánica forzada.

Art. 11. Exclusividad de usos
A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, dentro de los conjuntos residenciales no podrán instalarse ningún tipo de uso de suelo diferente al residencial.
Para actividades diferentes a las residenciales se ha establecido los terrenos de uso comercial

Art. 12. De las mascotas y otros animales
Se prohíbe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, las cuales no deberán generar ruidos molestos a los vecinos. Los propietarios deberán mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completos y actualizados.
Las mascotas no pueden estar fuera del predio de sus dueños sueltas. Al salir de sus predios deben estar sujetas con correas.
Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de estas cuando las saquen a pasear por las áreas públicas de la urbanización.

Art. 13. De la Utilización de las vías públicas
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. Para el efecto los constructores deberán utilizar planchas de madera o metal que protejan los pavimentos de las vías.

Art. 14.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. 15. Conservación, Presentación y Cuidado
Para promover la buena conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el cultivo de jardines y árboles en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, parques y zonas verdes, la Municipalidad incitará a las Asociaciones de residentes y vecinos a convocar concursos y certámenes con premios que estimulen el sentido cívico de los residentes y les haga velar por el ornato y el embellecimiento de la Urbanización.

Art. 16 Cambios en construcciones
Para preservar la unidad de los conjuntos y de la urbanización en general se prohíbe terminantemente la modificación de las fachadas frontales de las edificaciones que se entregan.
Los propietarios que deseen realizar cambios en la forma o color de sus edificaciones, podrán afectar únicamente las fachadas laterales y posteriores que tengan un espacio de retiro con los solares vecinos.
Para realizar los cambios se deberá cumplir con los requisitos del presente reglamento y de las ordenanzas y permisos municipales vigentes.
En los casos de aumento de superficies se deberá tener especial cuidado con el cumplimiento de los requisitos de COS, CUS, retiros y registros.
Bajo ningún concepto se podrá realizar cambios para convertir las viviendas en bifamiliares o multifamiliares. Se recuerda que el aumentar la densidad poblacional de los lotes, afecta a la calidad y cantidad de las redes de servicios públicos de la urbanización.

Art. 17. Del Aseo Urbano
Estará sujeto a las Ordenanza respetiva y al Reglamento Interno de Convivencia de Ciudad del Sol que se promulgará al respecto.

Art. 18. De Saneamiento Ambiental
Queda terminantemente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la producción descontrolada de desechos de tipo orgánico en forma tal que contaminen los elementos naturales básicos como el agua, la tierra y el aire.

Art. 19. Usufructo de áreas comunes
Los parques y áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

Raúl González Delgar
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA
MANTA - MANABI - ECUADOR

ABOGADO
Raúl González Delgar
NOTARIO PUBLICO TERCERO
CANTON MANTA
MANTA - MANABI - ECUADOR

Ab. Elsye Cadena Quiroz
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

URBANIZACION CIUDAD DEL SOL

Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.
El Área Verde Recreacional AVR de 3.099.20 M2 en donde se construirá la casa club, no será de propiedad del municipio, sino de la asociación de Vecinos Propietarios de Ciudad del Sol. Esta superficie verde no es necesaria para completar el área verde mínima que se requiere entregar en cesión al municipio.

Art. 20 Tránsito vehicular y peatonal dentro de la urbanización.
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, guardianía y control de la urbanización Ciudad del Sol.

Art. 21. 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 cuotas iguales, una por cada lote o familia.
El comité o asociación deberá elegir de entre sus miembros un presidente y un tesorero, que estarán en funciones durante cuatro meses. 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 Comité de Vecinos 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

Art. 22. 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 Manta, 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 compraventa 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 incluyan estas servidumbres irrevocables, las escrituras serán nulas.

Art. 23 Documentos integrantes
Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:

- El plano de la urbanización Ciudad del Sol
- El cuadro general de áreas.
- El cuadro de usos de suelos.
- La memoria urbana descriptiva.

Antonio Feraud Morán
Arquitecto

CIUDAD DEL SOL

(DIECISIETE

MEMORIA URBANISTICA

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 vivencias que cambian los tradicionales parámetros de vida y la tradicional forma de desarrollo urbanístico de la ciudad. El desarrollo de Manta genera 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 Ecuador de hoy, mediante la distribución estratégica de áreas verdes debidamente equipadas y de retiros amplios concordantes 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 mas 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.

Limita 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 Pico 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 215.322.99 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 23 m de ancho (V1) con cuatro carriles, dos por cada sentido de circulación, con parterre central con un ancho de 3 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 70 m de diámetro.
- Vías de penetración o secundarias de 13.20 m de ancho (V2) con dos carriles, uno en cada sentido de circulación, con estacionamiento lateral y aceras de 2.60 m de ancho.
- En el conjunto S se realizó un ensanchamiento de la vía (V2) y su ancho se aumentó a 14,20 metros por ser colectora de varias vías de conjuntos

ABOGADO
Raúl González Melgar
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
CANTÓN MANTA
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

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 neto 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 destinaran 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 desarrollara un pequeño centro comercial y de servicios.

3.3 Áreas verdes

Se han considerado áreas verdes indicadas en planos como AVG (Área Verde general), AVR (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:

ARI / Residencial individual... Una familia, 5,5 habitantes por solar

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 Interno de la Urbanización.

9.- *Equipamiento*

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

Baquerizo Moreno 803 y Luis Urdaneta Ofic. 101 Edif El Alfil 2303 746 2310 733 Guayaquil Ecuador

ABOGADO
Raúl González Melgar
NOTARIO PÚBLICO
Ab. Elsye Chiriboga
Notaria Pública
Manta - Ecuador

Revisión 27
27 Abril 04

CIUDAD DEL SOL - MANTA

COMPUTO DE AREAS

Proyecto: Ciudad del Sol
Ubicación: **Manta - Ecuador**
Fecha: **Abril 27 de 2004**
File: **Usos de suelo y Etapas.xls**

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

CUADRO DE USOS DE SUELOS

Código	Descripción	Area M2	%	Observaciones	Norma 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		
	Total Residencial	**[illegible]**	**[illegible]**		139.959,89	65,00%
AVC	Area Verde Conjuntos	[illegible]	[illegible]			
AVG	Area Verde General	7.353,00	3,41%			
	Total Area Verde	**[illegible]**	**[illegible]**		21.532,29	10,00%
AVR	Area Verde Recreacional privada	[illegible]	1,44%	Casa Club		
	Total Area Verde Privada	**[illegible]**	**1,44%**			
VE	Vias Externa Colectora	22.570,50	10,48%			
VI	Vias Internas Conjuntos	42.567,60	19,77%			
VX	Area Cedida para Via Exterior	[illegible]	1,71%	Considerar como area cedida al Municipio		
	Total Vias	**[illegible]**	**31,96%**		43.064,58	20,00%
AC	Area Comercial Comunal	1.388,90	0,65%			
	Total Comercial	**1.388,90**	**0,65%**		10.766,15	5,00%
AR	Area de Reserva	3.665,70	1,70%			
	Total Reserva	**3.665,70**	**1,70%**		-	0,00%
	Total General	**215.322,90**	**100,00%**		215.322,90	100,00%

INDICES GENERALES

DENSIDAD HABITACIONAL DE LOTES	
Número de lotes	491,00
Habitantes por lote	5,50
Total habitantes en lotes	2.700,50
Area Neta de Lotes	99.597,20
Densidad neta Lotes por Ha.	**271,14**

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.	**474,24**

CALCULO LOTE PROMEDIO	
Area de solares inifamiliares	99.597,20
Número de lotes	491,00
Tamaño de lote promedio	**202,85**

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	215.322,90
Densidad Bruta del proyecto por Ha.	**[illegible]**

Revisión 27
21/Abril/04

CIUDAD DEL SOL - MANTA
COMPUTO DE AREAS

Destino | Tipo | Datos

	AC						AVC		AVG									
	Areas	%	Areas	%	Areas	%	Areas	%	Areas	%	Areas	%	Areas	%	Areas	%		
B					[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]					1.245,20	0,58%			4.916,40	2,28%
C					3.935,00	1,83%	253,00	0,12%					1.421,20	0,66%			5.609,20	2,61%
D					4.058,90	1,89%	336,80	0,16%					1.460,90	0,68%			5.656,40	2,72%
E					4.917,70	2,28%	345,00	0,16%					1.743,20	0,81%			7.009,90	3,25%
F					5.793,30	2,69%	329,30	0,15%					2.664,20	1,24%			8.786,80	4,08%
G					2.800,50	1,30%	323,90	0,15%					1.032,60	0,48%			4.157,00	1,93%
H					2.601,90	1,21%	205,40	0,10%					929,50	0,43%			3.736,80	1,74%
I					2.182,10	1,01%	252,50	0,12%					808,90	0,38%			3.243,50	1,51%
J					2.690,50	1,25%							963,90	0,46%			3.674,40	1,71%
K					4.423,30	2,05%	493,30	0,23%					1.675,90	0,78%			6.592,50	3,06%
L					4.388,70	2,04%	706,40	0,33%					1.609,40	0,75%			6.704,50	3,11%
M			603,30	0,28%	8.269,60	3,84%	3.124,20	1,45%					5.411,60	2,51%			17.408,70	8,08%
N			1.421,50	0,66%	5.611,20	2,61%	927,80	0,43%					2.050,00	0,95%			10.010,50	4,65%
O					7.024,80	3,26%	2.328,60	1,06%					3.320,40	1,54%			12.673,80	5,89%
P					2.976,60	1,38%	410,70	0,19%					970,40	0,45%			4.357,70	2,02%
Q					4.497,60	2,09%	656,70	0,31%					1.770,60	0,82%			6.926,90	3,22%
R					4.420,70	2,05%	276,60	0,13%					1.593,10	0,74%			6.292,40	2,92%
S					3.970,10	1,84%	313,20	0,15%					1.451,70	0,67%			5.735,00	2,66%
T					6.223,40	2,89%	1.594,20	0,74%					3.542,80	1,65%			11.360,40	5,28%
U					2.443,10	1,13%	320,80	0,15%					881,70	0,41%			3.645,60	1,69%
V					3.317,70	1,54%	361,60	0,17%					1.246,70	0,58%			4.926,00	2,29%
W					4.832,00	2,15%	319,50	0,15%					1.631,10	0,76%			6.582,60	3,06%
X					5.035,70	2,34%	398,30	0,18%					1.803,00	0,84%			7.237,00	3,36%
MA			11.124,50	5,17%									1.319,60	0,61%			12.444,10	5,78%
Y1			2.159,50	1,00%													2.159,50	1,00%
Y2	433,10	0,20%					350,70	0,16%									783,80	0,36%
Z	955,80	0,44%					1.174,30	0,55%									2.130,10	0,99%
Recreacional									7.353,00	3,41%	22.570,50	10,48%					29.923,50	13,90%
Reserva									3.099,20	1,44%							3.099,20	1,44%
VX									3.665,70	1,70%							3.665,70	1,70%
															3.674,00	1,71%	3.674,00	1,71%
Total general	1.388,90	0,65%	15.308,80	7,11%	99.597,20	46,25%	16.098,00	7,48%	14.117,90	6,56%	22.570,50	10,48%	42.567,80	19,77%	3.674,00	1,71%	215.322,90	100,00%

Total de lotes individuales = 491

Area Verde Especial (Poliducto)=13237,5 m²

AC=Area Comercial Comunal
AR=Area Reserva
ARC=Area Residencial Conjuntos
ARI=Area Residencial Individual
AVC=Area Verde Conjunto
AVG=Area Verde General
AVR=Area Verde Recreacional
VE=Vias Externas
VI=Vias Internas
VX=Areas a ceder a Via Exterior
Z=Areas comunales

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO
MANTA - ECUADOR

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

(DIECINUEVE)

PROTOCOLIZACION DE PODER ESPECIAL

OTORGADO POR EL BANCO DEL PACIFICO (PANAMA) S.A., A (VEINTE)

FAVOR DE: GLORIA BAQUERIZO MORALES, OTORGADO EN PA

NAMA, CON FECHA: VEINTE Y TRES DE AGOSTO DEL DOS MIL.

UNO.- CON SUS DEBIDAS AUTENTICACIONES.-

CUANTIA INDETERMINADA.-

23-Oct-2001.

Ab. Raúl González Mejía
NOTARIO TERCERO DE MANTA

ORDO CH. NOTARIO ECUADOR

ABOGADO
TERCERO
CANTON MANTA
MANTA - MANABI - ECUADOR

MANTA - MANABI - ECUADOR

COPIA

2

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PARTICULAR

A3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ROCA MERO CARLOS ALEJANDRO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO SEGOVIA GRACIANA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2011-03-02

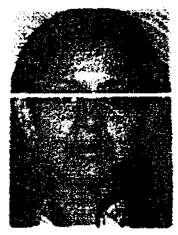
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-03-02

0004845157

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º 130759464-8

APELLIDOS Y NOMBRES
ROCA ZAMBRANO
MARIA DEL CARMEN

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1979-11-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Divorciada

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

388-0081
NÚMERO

1307594646
CÉDULA

ROCA ZAMBRANO MARIA DEL CARMEN

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

MANTA
PARROQUIA

ZONA

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Valor $ 1,oo Dólar

Nº 053914

LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL

DEL CANTÓN MANTA

A petición Verbal de parte interesada, **CERTIFICA**: Que revisado el catastro de Predios URBANOS en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ROCA MERO CARLOS Y SRA. ubicada MZ-N LOTE 09 URB. CIUDAD DEL SOL cuyo AVALUO COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA asciende a la cantidad de ~~$62849.22 SECENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON~~ 22/100 DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES

Precio de Venta	$
Costo de Adquisición	
Diferencia Bruta:	$
Mejoras	
Diferencia Neta:	$
Años Transcurridos	
Desvalorización Moneda	
Utilidad Disponible:	$
Impuesto Causado:	
Por los primeros $	$
Por el exceso $	
TOTAL DE IMPUESTO:	$

Manta, 18 de ABRIL de 2012

Director Financiero Municipal

BANCO PICHINCHA
En confianza, siempre.

Quito, 5 de julio 2011

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A., Sucursal Manta, hasta el 31 de Marzo del 2.012

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Sucursal que comprende las oficinas de atención al público de los Cantones Manta, Jipijapa, Puerto López, Pedernales, Sucre de la Provincia de Manabí. Usted tiene la representación legal del Banco para todos los actos y contratos de la indicada Sucursal , de conformidad con lo que disponen los Estatutos Sociales vigentes. Se faculta inscribir este nombramiento en los lugares indicados.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: once de abril de mil novecientos seis Fecha de Inscripción: cinco de mayo de mil novecientos seis en la Oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas cinco, número cuatro del Registro de la Propiedad de octava Clase, Tomo treinta y siete.

Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco.

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.

Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

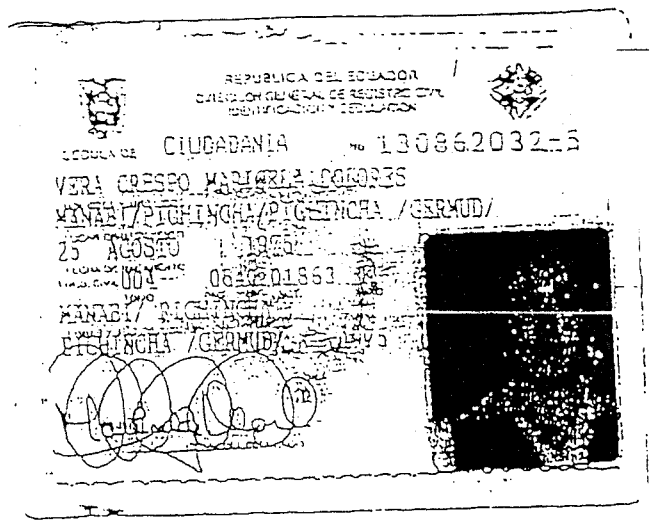
Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
Registro Mercantil del Cantón Manta

Registro Mercantil Manta
INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO
Registro No 828
Repertorio No 1928
Manta Agosto 4 del 2011
Abg. Juan Carlos González L.
Registrador Mercantil del Cantón Manta

Acepto:

Ab. José Cevallos Mendez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 5 julio 2011
130862032-5


REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No 130862032-5

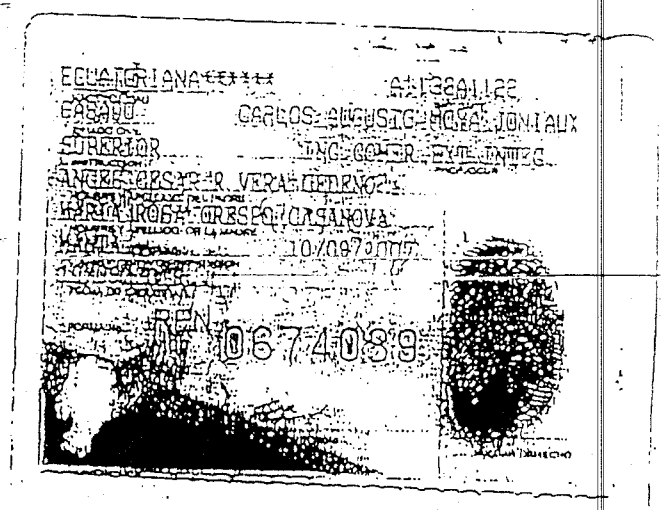
VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA /GERMUD/

25 AGOSTO 1965

0062201863

MANABI/
PICHINCHA /GERMUD/


ECUATORIANA

CASADO

CARLOS AUGUSTO ROSA JONVAUX

SUPERIOR

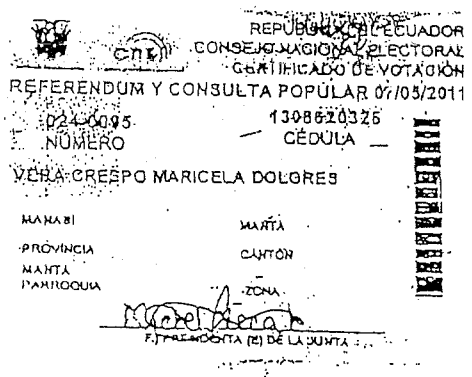
INGENIERO ELECTRONICO

VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI/PORTOVIEJO/CRUZ ROJA

10/08/2005

REN 0674089


REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

024-095
NUMERO

1308620326
CEDULA

VERA CRESPO MARICELA DOLORES

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTON

MANTA
PARROQUIA

ZONA

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Dr. Simón Zambrano Vinces
MANTA - ECUADOR

NUMERO: (6.932)

PODER ESPECIAL: OTORGAN LOS CÓNYUGES, SEÑORES: CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO Y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA; A FAVOR DE LA SEÑORITA MARÍA DEL CARMEN ROCA ZAMBRANO.-
CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves, uno de diciembre del año dos mil once, ante mí, **DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES**, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de "PODERDANTES, los cónyuges, señores: CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero uno nueve seis tres dos siete guión seis, y, uno tres cero dos dos uno cuatro ocho ocho guión cinco, respectivamente, cuyas copias debidamente certificadas por mí, se agregan a esta escritura. Los Poderdantes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, casados entre sí, domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **PODER ESPECIAL**, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, 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: **SEÑOR NOTARIO.-** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una

Ab. Elsye Cedeño Mendoza
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Dr. Simón Zambrano Vinces
Notario Público Cuarto
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta, Manabí

más de Poder Especial, que se otorga de acuerdo al siguiente tenor: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de esta escritura de Poder Especial, los cónyuges, señores: CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA, por sus propios derechos y en su calidad de PODERDANTES; quien declaran ser ciudadanos ecuatorianos, mayores de edad, casados entre sí, domiciliados en los Estados Unidos de América y de tránsito por Manta, hábiles para contratar como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los Poderdantes declaran ser legítimos propietarios de un bien inmueble, constituido de terreno y vivienda de dos plantas, signado con el número NUEVE de la Manzana numero "N", ubicado en la Urbanización "CIUDAD DEL SOL" de la parroquia y cantón Manta, el mismo que va a ser objeto de venta.- Por sus múltiples ocupaciones, no podrán hacer la venta personalmente, por lo que requieren de alguien que los represente en la venta de dicho bienes, encomendando esta actividad a una persona de su absoluta confianza.- **TERCERA: OBJETO DEL PODER.-** Con los antecedentes expuestos, los cónyuges Poderdantes, señores: **CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO y GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA**, por sus propios derechos, en forma libre y voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, convienen en otorgar **PODER ESPECIAL** pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de su hija, la señorita **MARIA DEL CARMEN ROCA ZAMBRANO**, ciudadana ecuatoriana, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero siete cinco nueve cuatro seis cuatro guión seis, para que en sus nombres y representación realice los siguientes actos: a) Proceda a dar en venta, el bien inmueble, constituido de terreno y vivienda de dos plantas, signado con el número NUEVE de la Manzana numero "N", ubicado en la

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Dr. Simón Zambrano Vinces
MANTA - ECUADOR

Urbanizaeión "CIUDAD DEL SOL" de la parroquia y cantón Manta y que forma parte de la sociedad conyugal; realice la negociación, pacte precios, reciba el dinero producto de la venta; tramite todo lo referente a la elaboración de la escritura pública; concurra ante cualquier Notaría Pública del Ecuador, suscriba el contrato de transferencia de dominio, inclusive promesas de compraventa si fuere necesario; y autorice la legalización e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad correspondiente. ***b)*** Acuda ante cualquier entidad pública o privada, judicial o administrativa, civil o militar, en que se requiera de la presencia de los Poderdantes, a realizar cualquier trámite inherente a la transferencia de dominio del bien inmueble objeto de este Poder Especial, de tal forma que no se alegue falta o insuficiencia de poder; ***c)*** Además se encuentra autorizada la Apoderada para que de ser necesario, contrate los servicios de un profesional del Derecho, a efectos de otorgarle Procuración Judicial, pudiendo el citado profesional acogerse a lo determinado en los artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, incluyendo las establecidas en el artículo cuarenta y cuatro del mismo cuerpo legal, que de por sí requieren de cláusula especial. ***d)*** En fin queda facultada la Apoderada para realizar todo lo necesario para la venta del bien inmueble en referencia, como si fueren ellos mismos, de tal forma que la ausencia de los Poderdantes no constituya obstáculo alguno para el fiel cumplimiento del presente Poder Especial, pues no tiene limitaciones de ninguna clase, respecto al bien inmueble que se encomienda vender. **LA DE ESTILO.**- Usted, señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de esta escritura, como es la voluntad de los otorgantes.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se

Ab. Elsye Cedeño Alcívar
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Dr. Simón Zambrano Vinces
Notario Público Cuarto

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta, Manabí

incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JESÚS ZAMBRANO ZAMBRANO, afiliado del Foro de Abogados de Manabí, bajo el número: Trece – dos mil ocho - ochenta y seis, para la celebración de la presente escritura. Se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto, DOY FE.-

Sr. CARLOS ALEJANDRO ROCA MERO
C.C. No. 130196327-6

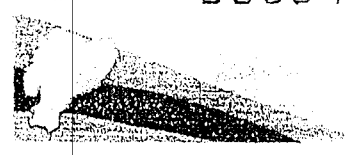
Sra. GRACIANA MARIA ZAMBRANO SEGOVIA
C.C. No. 130221488-5

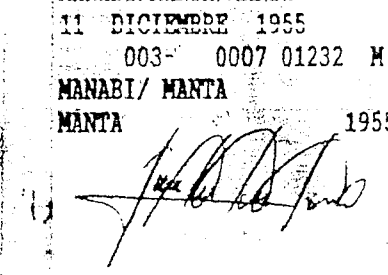
EL NOTARIO .-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta, Manabí

ECUATORIANA****** V2333V1222
CASADO GRACIANA MARIA V ZAMBRANO SEGC
SUPERIOR MECANICO
CARLOS ROCA
LEONOR MERO
MANTA 04/08/2010
04/08/2022

3006974





CIUDADANIA 130196327-6
ROCA MERO CARLOS ALEJANDRO
MANABI/MANTA/MANTA
11 DICIEMBRE 1955
003- 0007 01232 M
MANABI/ MANTA
MANTA 1955

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

286-0078 NÚMERO
1301963276 CÉDULA

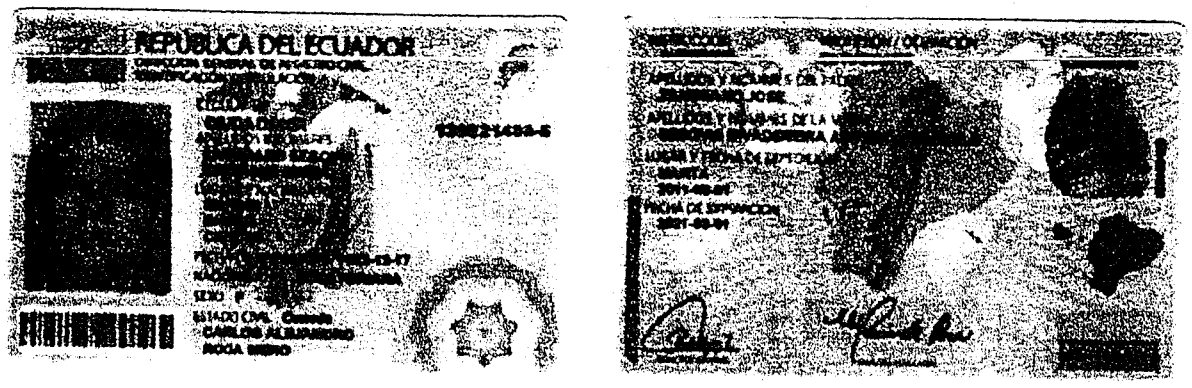
ROCA MERO CARLOS ALEJANDRO

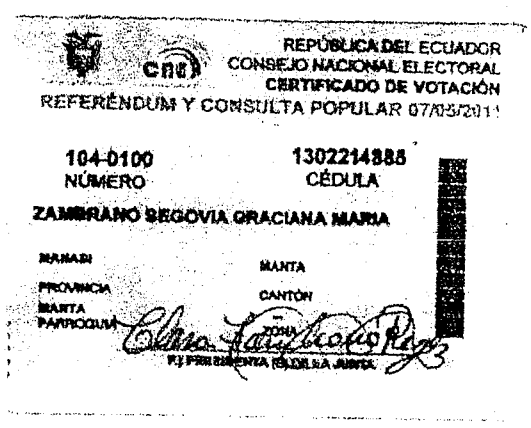
MANABI PROVINCIA
MANTA CANTÓN
MANTA PARROQUIA
– ZONA

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

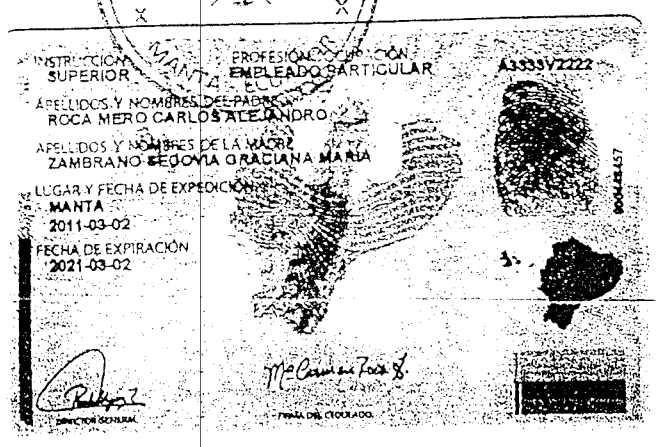
Ab. Elsye Cedeño Alcívar
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Dr. Vinicio Cedeño Chávez
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí


REPÚBLICA DEL ECUADOR


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011
104-0100
NÚMERO
1302214388
CÉDULA
ZAMBRANO SEGOVIA GRACIANA MARIA
MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
MANTA
PARROQUIA
ZONA

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Dr. Simón Zamborano Vinces
MANTA - ECUADOR



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

388-0081
NÚMERO

1307594646
CÉDULA

ROCA ZAMBRANO MARIA DEL CARMEN

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

MANTA
PARROQUIA

ZONA

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

Ab. Elsye Cedeño Alencastro
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Dr. Simón Zamborano Vinces
Notario Público Cuarto

ESTÁS 04 HOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MÍ
Dr. Simón Zambrano Vinces

CONFORME CON EL ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA CONFIERO ESTE **PRIMER TESTIMONIO** ENTREGADO EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- ESCRITURA NÚMERO: SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS.- **DOY FE.**

ecm

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Dr. Simón Zambrano Vinces
MANTA - ECUADOR

Dr. Simón Zambrano Vinces
Notario Público Cuarto

ESTAS 20 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsye Cedeño Menéndez M.

CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA DE NÚMERO: DOS MIL CIENTO SESENTA Y UNO.- **DOY FE.-**

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador