

22655-14

MUNICIPIO DE MANATE
CATASTRO URBANO

PROPIEDADES CATASTRALES PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTADO DE MANATE
MUNICIPIO DE MANATE
CATASTRO URBANO

CLAVE CATASTRAL: 112215

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO: HOJA 40

UBICACION: URB. CIUDAD DE MANATE

INDICADORES GENERALES: 1. ZONA URBANA 2. ZONA INDUSTRIAL 3. ZONA RESIDENTIAL

OTROS DATOS: 1. AREA TOTAL 2. AREA CONSTRUIDA 3. AREA DE SERVIDUMBRE

DATOS DEL LOTE

1. PRECISO: 1. AREA TOTAL 2. AREA CONSTRUIDA 3. AREA DE SERVIDUMBRE

2. ACCESO AL LOTE: 1. POR CALLE 2. POR PASADIZO 3. POR PASADIZO VEHICULAR 4. POR PASADIZO PEATONAL 5. POR PASADIZO VEHICULAR 6. POR PASADIZO PEATONAL 7. POR PASADIZO VEHICULAR

3. CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL: 1. TIPO DE VIA 2. ANCHO DE VIA 3. TIPO DE PAVIMENTO 4. TIPO DE TUBERIA 5. TIPO DE TUBERIA 6. TIPO DE TUBERIA 7. TIPO DE TUBERIA

4. SERVIDUMBRE: 1. SERVIDUMBRE DE VIA PUBLICA 2. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA 3. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA 4. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA 5. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA 6. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA 7. SERVIDUMBRE DE VIA PRIVADA

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

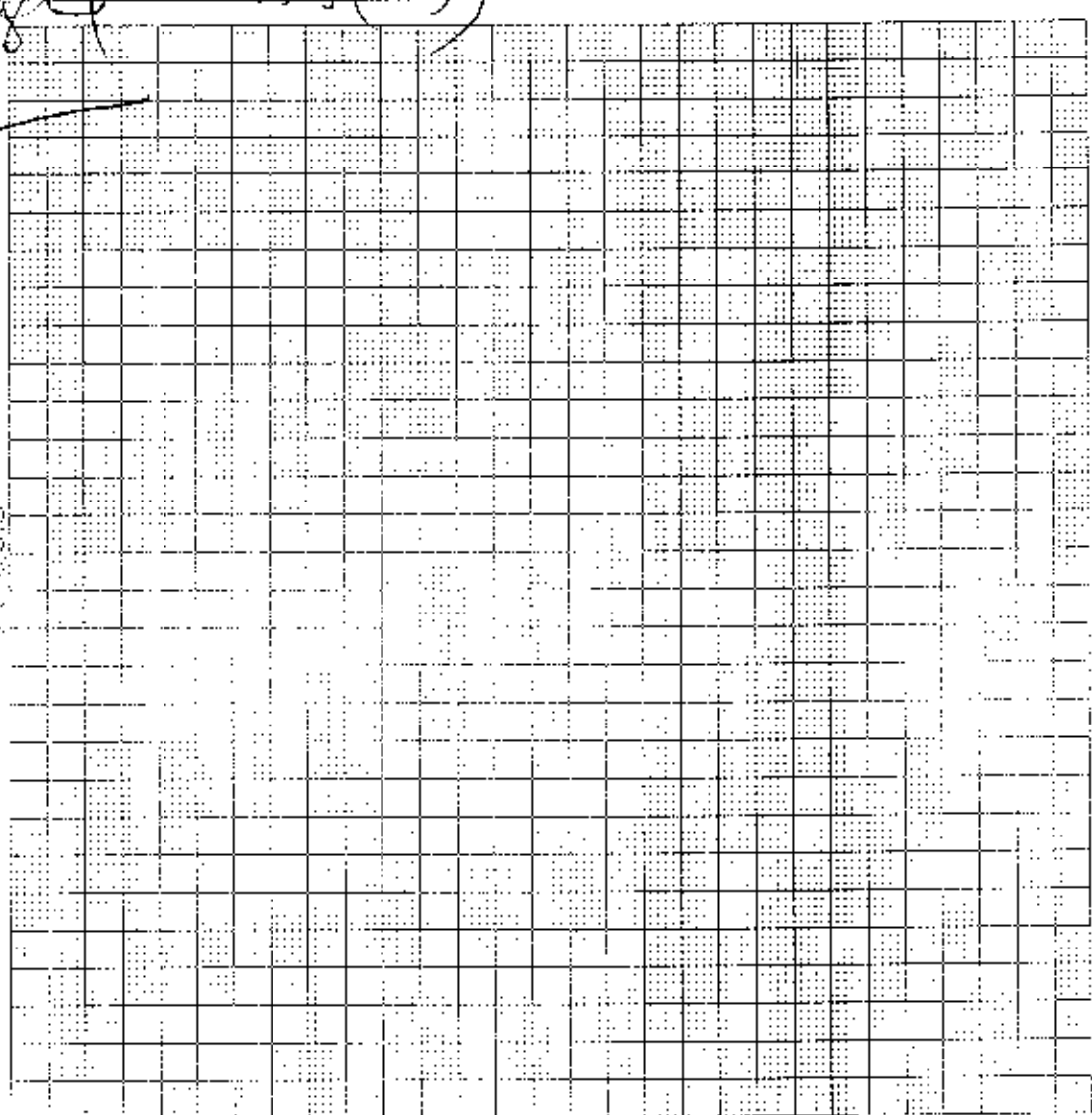
1. TIPO DE OCUPACION: 1. OCUPACION DE VIVIENDA 2. OCUPACION DE VIVIENDA 3. OCUPACION DE VIVIENDA 4. OCUPACION DE VIVIENDA 5. OCUPACION DE VIVIENDA 6. OCUPACION DE VIVIENDA 7. OCUPACION DE VIVIENDA

2. TIPO DE OCUPACION: 1. OCUPACION DE VIVIENDA 2. OCUPACION DE VIVIENDA 3. OCUPACION DE VIVIENDA 4. OCUPACION DE VIVIENDA 5. OCUPACION DE VIVIENDA 6. OCUPACION DE VIVIENDA 7. OCUPACION DE VIVIENDA

3. TIPO DE OCUPACION: 1. OCUPACION DE VIVIENDA 2. OCUPACION DE VIVIENDA 3. OCUPACION DE VIVIENDA 4. OCUPACION DE VIVIENDA 5. OCUPACION DE VIVIENDA 6. OCUPACION DE VIVIENDA 7. OCUPACION DE VIVIENDA

4. TIPO DE OCUPACION: 1. OCUPACION DE VIVIENDA 2. OCUPACION DE VIVIENDA 3. OCUPACION DE VIVIENDA 4. OCUPACION DE VIVIENDA 5. OCUPACION DE VIVIENDA 6. OCUPACION DE VIVIENDA 7. OCUPACION DE VIVIENDA

PROPIEDADES



PROPIEDADES

PROPIEDADES

PROPIEDADES

PROPIEDADES

PROPIEDADES

PROPIEDADES

291802

ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE SIGNADO CON EL NO. 02 DE LA MANZANA
"O", DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL DE LA CIUDAD DE MANTA:

OTORGA LA SEÑORA MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ

A FAVOR DE LA SEÑORITA DORIS ELIZABETH PEÑAFIEL ARAUZ.-

NÚMERO: 2014-13-08-02-P.03082

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA.
Autorizada por la Notaría Segunda
Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES

CANTIDAD: \$ 36.723,44

FECHA DE OTORGAMIENTO: 04 DE JUNIO DEL 2014

CONTERA PRIMERA COPIA EL DIA 04 DE JUNIO DEL 2014

[Handwritten signature]

NUMERO: 2014-13-08-02.203.082 453

COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE SIGNADO CON EL NO. 02 DE LA MANZANA "O", DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL DE LA CIUDAD DE MANTA: OTORGA LA SEÑORA MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ A FAVOR DE LA SEÑORITA DORYS ELIZABETH PEÑAFIEL ARAUZ.-

CUANTIA: \$ 36.723,44

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles cuatro de Junio del año dos mil catorce, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte la señora MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, de estado civil divorciada, con número de cédula uno tres cero uno cinco uno seis cinco cinco guión tres, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente "LA VENDEDORA"; y, por otra parte la señorita DORYS ELIZABETH PEÑAFIEL ARAUZ, de estado civil soltera, con número de cédula uno tres cero dos uno seis uno ocho cero guión cinco, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "LA COMPRADORA".- Las comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliadas en esta ciudad; con parentesco entre las partes y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agregó a esta escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. - Bien instruidas etc.

el objeto y resultados de esta escritura Pública de COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinadas que fueran 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 que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: SEÑORA NOTARIA.- En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase Usted señora Notaria insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES.- Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, por una parte la señora MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, de estado civil divorciada, con número de cédula uno tres cero uno cinco uno seis cinco cinco guión tres, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente "LA VENDEDORA"; y, por otra parte la señorita DORYS ELIZABETH PEÑAFIEL ARAUZ, de estado civil soltera, con número de cédula uno tres cero dos uno seis uno ocho cero guión cinco, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "LA COMPRADORA".- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- La señora MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, en su estado civil de divorciada, adquirió un lote de terreno signado con el No. 02 de la manzana "O", código No. 127, en la Urbanización Ciudad del Sol, y edificación allí construida, ubicado en la Ciudad de Manta, Parroquia y Cantón Manta, por COMPRAVENTA, ENTREGA DE OBRA.

HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR, FIDELICOMISO MERCANTIL, entre las Compañías EL CERCAJO S.A., FIART E INMOBILIARIA CALIDAD INMOVALI S.A. Y EL BANCO DE GUAYAQUIL S.A., escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta el día veinticuatro de Mayo del dos mil seis è inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha quince de Agosto del dos mil seis.- Posteriormente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha Septiembre catorce del dos mil siete, bajo el No. 1045, mediante Escritura autorizada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil el diecinueve de Junio del dos mil siete. Con fecha Octubre dieciocho del dos mil siete, bajo el No. 60, tiene inscrito Terminación, Liquidación del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Garancia Matilde Peñarreal Arauz", autorizada el diecinueve de Junio del dos mil siete, ante la Abg. Wendy Vera Ríos, Notaría Suplente Trigésimo del Cantón Guayaquil. Lote de terreno signado con el No. 02 de la manzana "C", código No. 127, en la Urbanización Ciudad del Sol, y edificación allí construida, ubicado en la Ciudad de Manta, Parroquia y Cantón Manta, cuyos linderos y dimensiones son: POR EL FRENTE: Catorce metros y lindera con Calle Pública. POR ATRAS: Catorce metros y lindera con Área de retiro (coliducto). POR EL COSTADO DERECHO: Diecinueve metros y lindera con el lote Número: tres. POR EL COSTADO IZQUIERDO:

Diecinueve metros y lindera con el lote Número: uno, este lote
de terreno tiene una Superficie total de DOSCIENTOS SESENTA Y
SEIS METROS CUADRADOS.- **TERCERA: COMPRAVENTA:** Con los
antecedentes expuestos en la cláusula segunda, la vendedora
señora MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, manifiesta que hoy tiene a
bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la
compradora la señorita DORYS ELIZABETH PEÑAFIEL ARAU, el lote
de terreno signado con el No. 02 de la manzana "O", en la
Urbanización Ciudad del Sol, y edificación allí construida,
ubicado en la Ciudad de Manta, Parroquia y Cantón Manta,
circunscrito dentro de las medidas y linderos especificadas en
la cláusula segunda. No obstante de determinarse sus
mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los
linderos ya determinados cualquiera que sea su cabida; Por
lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora
el dominio, uso, goce y posesión, en el inmueble descrito como
el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos
reales como bien propio del enajenante le corresponda o
pudiera corresponderle, en consecuencia en esta venta queda
comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y
mensuras declaradas.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la
presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad
de: TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES 44/100 DOLARES
DE ESTADO UNIDOS DE AMERICA; que la parte vendedora declara
tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso

CIUDADANIA 130151655-3
 PENAFIEL ARAUZ MATILDE
 MANABI/MANTA/TARQUI
 25 FEBRERO 1953
 001- 0009 02538 F
 MANABI/MANTA
 MANTA 1953

Quila

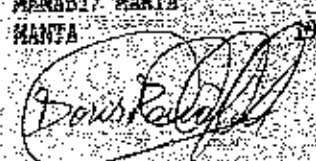


CIUDADANIA 130151655-3
 DIVIDUADO
 SUPERIOR TRABAJADOR/A SOCIAL
 MIGUEL PENAFIEL
 ISABEL ARAUZ
 MANTA 27/11/2003
 17/11/2015

0225384

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 077
 077-0174 1301516553
 NUMERO DE CERTIFICADO
 PENAFIEL ARAUZ MATILDE
 MANABI
 PROVINCIA MANTA
 CANTON TARRAQUIA
 CIRCUNSCRIPCION 1
 ZONA
 PRESIDENTA DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 077
 077-0167 1302161805
 NUMERO DE CERTIFICADO
 PENAFIEL ARAUZ DORYS ELIZABETH
 MANABI
 PROVINCIA MANTA
 CANTON TARRAQUIA
 CIRCUNSCRIPCION 1
 ZONA
 PRESIDENTA DE LA JUNTA

CIUDADANIA No. 130216180 - 5
 PERAFIEL ARAUZ DORTS ELIZABETH
 MANABI/MANTA/MANTA
 01 OCTUBRE 1965
 C03- 0186 01786 P
 MANABI/ MANTA
 MANTA 1971



ECUATORIANE**** V4343V4444
 SOLTERO
 SUPERIOR DECORADOR
 MIGUEL ANTONIO PERAFIEL GARCIA
 ISABEL ARAUZ MENDOZA
 MANTA 21/02/2007
 21/02/2019
 PEN 0623620


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, sectores, estacionamientos de vehículos, parques y áreas para la Urbanización Ciudad del Sol.

Art. 5. DE LOS USOS DE SUELOS.-

- 5.1. Residencial
- a.- Vivienda Unifamiliar (ARU)
 - b.- Vivienda Multifamiliar (ARC)
- 5.2. Área cedida al Municipio
- a.- 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 urbanístico y con la simbología ARL, siempre y cuando se apege a los artículos aquí señalados y con previa autorización del Directorio de Asociación de Copropietarios, para lo cual se debe presentar graficamente

7.1.2. Habitabilidad.
El número máximo de habitantes por sector será de 5 personas. Máximo una familia por unidad de vivienda y por sector.

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

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

31.3. El daño o pérdida de bienes de la urbanización, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, vistos o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.4. Corresponderá al Directorio de Asociación de Copropietarios de la urbanización la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento, así como calificar cualquier otra infracción por parte de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles, así como la fijación e imposición de multas.

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

Art. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Hasta que el Directorio de Asociación de Copropietarios este legalmente constituido, los promotores tendrán la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento.

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

Art. 33. DOCUMENTOS INTEGRANTES.-

Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:

Observaciones:

La memoria urbana descriptiva.
El plano de la urbanización Ciudad del Sol.

OBSERVACIONES.

A. Alcantarillado.

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

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. SUPLENENCIA 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 a disposiciones que se llegaren a expedir por parte del Directorio de Asociación de Copropietarios o las disposiciones que expidiere 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.

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 artículo 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 Pícus ni otra 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 tanto son de uso público, sean de uso exclusivo de los propietarios y habitantes de cada conjunto, a cambio de que dichos propietarios se hagan cargo del mantenimiento y cuidado de los mismos.

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

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 específico de la urbanización para realizar esta quema del año viejo, ya que queda totalmente prohibido quemarlo sobre el asfalto ya que esto lo deteriora y lo arruina.

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 alcuotas, 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 penultimas otras.

Una vez que se entreguen las escrituras de los diferentes predios no se podrán realizar cambios en los reglamentos sin que se procure a realizar la gestión pertinente en la Municipalidad de Manatí, ya que el presente reglamento, los cambios que se le hagan en el proceso de construcción y entrega y las demás regulaciones 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 inscribirse 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 tiene 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.

(1) 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, J12, J18 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de implantación de las villas.

Laterales.- No podrán ser menores de un metro (1.00 M.).

Se permitirá el adosamiento a uno de los lados, debiendo en ese caso mantenerse en el otro lateral un retiro mínimo de dos metros (2.00) m.

7.1.9. Cercamientos.

Frontal.- No se permitirán cercamientos 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 cercamientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metros (2 Mts.) de altura. Tales cercamientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5.00 m) hasta el fondo de solar y en el frente posterior del mismo.

En los lotes cuyas linderos colindan 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 adorno que lo modifique; se permitirá la construcción de cercamientos de mampostería de hasta cuatro metros (4.00 m) de altura, a excepción de los linderos posteriores de los solares que colindan con el lindero norte de la Urbanización en los que solo se permitirá la construcción de cercamientos transparentes de hasta tres metros de altura (3.00 m), pero este cercamiento solo se podrá realizar si todos los copropietarios que se encuentran ubicado sobre este lindero llegan a un acuerdo de realizar 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 300 Hab. por Ha.

8.2.3. Área de implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del solar.

8.2.4. Área libre.

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

8.2.5. Área de construcción.

El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (200%) 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., tomando 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 (4,00 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 (2 Mts.) de altura en la línea de fábrica del solar y en los laterales desde la línea de fábrica hasta la línea de retiro frontal. Este cerramiento frontal podrá tener un mampelco de mampostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

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 un 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 como sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalación de servicios, estación de bombeo de aguas servidas, recolección de basuras. 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 la integridad.
- Mantenimiento de canchas deportivas
- Mantenimiento de área administrativa y gimnasio
- Mantenimiento de las áreas comunales (escaleras, ciclo vías, etc.).
- Recolección de basura y entrega a depósito externo de la urbanización
- Contratar la guardiana
- Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario
- Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas. Excepto la ley pase a otra administración sea esta de cualquier tipo.
- Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas comunes urbanización.
- Todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
- Contratación y administración de los seguros de ser el caso
- 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 sean causados por actos de vandalismo o catástrofes naturales o accidentes 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.



Art. 13. ILUSTRACIÓN 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 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 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 cordones para el toldado 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 familiares o multifamiliares. Se recuerda que el aumento de 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 prohíbe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, los cuales no deberán generar ruidos molestos a los vecinos. Si alguno de ellos produce ruidos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la Urbanización Ciudad del Sol. Asociación de Vecinos, indicará por escrito sobre el particular. Los propietarios deberán mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completos y actualizados.

Esta condicionada a que se los mantenga dentro de los límites de su propio solar, y con las seguridades para impedir que salgan de dichos límites. Al salir de sus predios deben estar sujetas con correa.

Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de estas cuando las sacan a pasear por las áreas públicas de la urbanización.

Queda prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los ornamentos utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, armas, explosivos, inflamantes o que pudiesen producir fuego o malos olores involucrados dentro de esta prohibición, las armas de fuego y sus pertenencias del propietario del inmueble.

Queda prohibido colocar en el exterior de los inmuebles cualquier objeto que afecte la estética de la Urbanización o comodidad de los demás.

Queda prohibido utilizar los servicios del personal dependiente de la urbanización para trabajos y/o servicios de carácter particular.

Queda prohibido instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o cualquier otro tipo de equipo de telecomunicaciones sin la autorización expresa de la Administración.

Los Copropietarios salgan de vacaciones o de viaje, deberán asegurarse que los domos queden en casa, y no perturben la tranquilidad y el orden dentro del dueño del animal responsable de que éste no cause escándalos, molestias, tomando todas las precauciones necesarias.

Queda prohibido utilizar las áreas comunes y sociales para fines distintos a los que se establecen en el reglamento.

Art. 17. RESERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-

Queda prohibida la mala conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el uso de pintura y colores en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, veredas, la Municipalidad insistirá a las Asociaciones de residentes y propietarios que mantengan en buen estado el sentido cívico de la urbanización y que velen por el ornato y el embellecimiento de la Urbanización.

Art. 18. AMBIENTE AMBIENTAL.-

Queda prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la contaminación del medio ambiente, como el vertido de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, como el agua, la tierra y el aire.

Art. 19. DE ÁREAS COMUNES.-

Queda prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la contaminación del medio ambiente, como el vertido de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, como el agua, la tierra y el aire.

Queda prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la contaminación del medio ambiente, como el vertido de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, como el agua, la tierra y el aire.

Queda prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la contaminación del medio ambiente, como el vertido de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, como el agua, la tierra y el aire.

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 bajar 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, en las principales y parques de la urbanización.

Art. 19. DE LA CONVIVENCIA.-

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

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

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

19.4. Está prohibido el uso de 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 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 camionetas, 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 arrojar 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 afecten 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 procurar a sacar los desperdicios en la forma y tiempo, que el organismo encargado de la Administración de los bienes de la Urbanización lo determine.

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

19.17. No se podrán realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que 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.

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 articulaciones 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 psicoactivas, 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 realiza 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 de la Urbanización.

10.10. Los trabajadores deben estar correctamente vestidos, está prohibido andar sin camisa 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 las reglamentaciones autorizadas y a las disposiciones para el caso, deberán ser de materiales nocombustibles.

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

Art. 12. 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 requieren 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 URBANIZACIÓN.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador. Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrado y sus calles y avenidas atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido a los propietarios de los predios de solares o condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, permitiendo el ingreso y circulación de vehículos que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos establecidos por el Comité de Vecinos respectivo. Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad, guardabarridos de la urbanización Ciudad del Sol.

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

24.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a comercio y servicios comunales tales como: mercados, almacenes, escuelas, teatros, iglesias, clubes sociales, comercios, estaciones de servicios, gasolineras, talleres, vulcanizadoras, casas que puedan dar servicios a ésta y otras urbanizaciones aledañas, salvo que a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano resultaren nociva para la zona residencial. Los solares destinados a este uso están señalados como AC 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 pisos, permitiéndose hasta un máximo de cuatro pisos incluida planta baje.

24.5. Retiros.-

Frente.- Será de tres metros (3.00 m).

Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y se respetará el ancho de los metros (2.00 m) en sus linderos hacia las vías.

Posterior.- Será de tres metros (3.00 m).

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 RESERVA.-

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

26.2. Los propietarios y sus hijos para hacer uso de la cancha deberán estar al día en el pago de sus expensas o cuotas a la Administración, así como cumplir con todos los Reglamentos y 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 deba 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 sujeción 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 tesorías serán rotativas en el orden alfabético 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 cms.).

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

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

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

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

La administración revisará la propuesta y autorizará el trabajo o en los casos de inconvenientes con las 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.

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

Proyecto: Ciudad del Sol
 Ubicación: Maná - Ecuador
 Fecha: Abril 27 de 2003
 File: Urbanización y loteo

CUADRO DE USOS DE SUELOS

Código	Descripción	Área M ²	Observaciones	Porcentaje
ARC	Área Residencial General	13,506.86	Área para el conjunto	3.12%
ARI	Área Residencial Individual	93,597.29	Conjunto con 50,000 personas	46.26%
AVC	Área Verde Comunal	114,906.00		53.36%
AVG	Área Verde General	161,058.60		7.48%
AVR	Área Verde Recreación privada	353.96		0.17%
VE	Total Área Verde	214,451.00		10.89%
VI	Vías Externa Colectura	3,099.20	Área Cubo	1.44%
VX	Vías Internas Conjuntos	21,510.50		10.49%
	Área Cédula para Vía Externa	41,567.50		19.77%
	Total Vías	66,074.00	Conjunto con 20,000 personas	31.96%
AC	Área Comercial Comunal	68,842.10		32.55%
AR	Área de Reserva	1,368.90		0.65%
	Total Reserva	3,665.70		1.70%
	Total General	215,322.90		100.00%

INDICES GENERALES

DENSIDAD HABITACIONAL DE LOTES	
Número de lotes	491.00
Habitantes por lote	5.66
Total habitantes en el loteo	2,769.60
Área Neta de Lotes	20,597.20
Densidad neta de lotes por Ha	271.14

CÁLCULO LOTE PROYECTADO	
Área de solares individuales	20,597.20
Número de lotes	491.00
Tamaño de lote proyectado	202.85

DENSIDAD HABITACIONAL DE CONJUNTOS	
Total de Unidades en el conjunto	10,000
Habitantes por conjunto	5.66
Total habitantes en el conjunto	2,769.60
Área neta de Conjuntos	15,297.20
Densidad Neta de Conjuntos por Ha	474.24

DENSIDAD HABITACIONAL BRUTA	
Habitantes de todos los conjuntos	2,769.60
Habitantes de Conjuntos	2,769.60
Total habitantes en el conjunto	2,769.60
Área total del proyecto	215,322.90
Densidad Bruta del proyecto por Ha	159.13



2501A-2501A-100

UNIVERSITY MICROFILMS



UNIVERSITY MICROFILMS
SERIALS ACQUISITION
300 N ZEEB RD
ANN ARBOR MI 48106-1500

UNIVERSITY MICROFILMS
SERIALS ACQUISITION
300 N ZEEB RD
ANN ARBOR MI 48106-1500

100

CIUDAD DEL SOL

Historia Urbanística

Este documento constituye la descripción del proyecto de urbanización denominado Ciudad del Sol

Generalidades y Concepto
La ciudad de Maná ingresa al nuevo tercer milenio con un desarrollo acelerado en todas las actividades productivas, su estructura interior y exterior del país hacen que se comiencen a aplicar conceptos, tecnologías, modos de producción, métodos comerciales y viviendas que cambian los tradicionales parámetros de vida y la tradicional forma de desarrollo de la ciudad. El desarrollo de Maná genera una demanda de vivienda acorde con los nuevos cambios que se abre 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 hacer proyectos de diferente índole que se integran y se integran al desarrollo actual de la ciudad.

Por tanto se tiene se concibe el proyecto residencial Ciudad del Sol. El concepto básico genera una ciudad dentro de la ciudad, un gran microproyecto cerrado, con un solo acceso que brinda la seguridad y servicios completos que requiere el ciudadano moderno de Maná.

Se mantiene de la manera tradicional de desarrollar urbanizaciones para vivienda, porque genera un nuevo concepto, ya que el terreno urbanizado está demarcado por el espacio abierto, conservando la seguridad necesaria para la vida, mediante la distribución estratégica de áreas verdes debidamente equipadas y de retiros amplios que con coeficientes de implantación restringidos.

Los servicios de diseño cumplen con holgura las exigencias de las normas municipales y de las capacidades de las instalaciones públicas de la ciudad. El proyecto cuenta con todos los servicios públicos de vías, aceras y áreas pavimentadas, áreas verdes debidamente equipadas, zonas rellenadas y cercadas, sistema de alcantarillado, 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 650 viviendas. Cada conjunto tiene una zona exclusiva, un control de ingreso, una calle de penetración y su respectivo cerramiento. Cada conjunto cuenta con una zona de desarrollo, existiendo la posibilidad de desarrollar una o dos simultáneamente, en función del avance de las ventas.

El proyecto cuenta con una gran protección de los escurrimientos naturales de las aguas lluvias, para lo cual se cuenta con una vía principal o colectora en la parte más baja de la urbanización, en la cual desembocan todas las vías de drenaje.

Características Superficiales y Topografía

La zona de implantación denominada Ciudad del Sol, se desarrolla en un lote de terreno ubicado hacia el sur de la ciudad de Maná 2000, en el sector oeste de la ciudad de Maná.

El lote está con terrenos de la urbanización Maná 2000, hacia el sur con terrenos de CONMLANABI, hacia el este con terrenos del Abg. Jorge Pico y hacia el oeste con terrenos de varios propietarios.

El plano topográfico inicial el lote tiene una extensión de 213 325.42 M² y se encuentra atravesado en sentido longitudinal por el poliducto Fierro Pascual-Maná. Esta situación hace que al oeste de dicho poliducto exista un área de 68 751.44 M² y al este un área de 140 541.98 M². El plano urbanístico final tiene 100 000 M².

El terreno es levemente accidentado, con cotas que van desde el nivel +3.0 hasta el nivel +0.5 sobre el nivel del mar.

Estructura Vial

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 formas naturales, logrando que sean las propias vías, tanto la principal como las secundarias, las que canalicen el agua de lluvia.

La estructura de la Urbanización responde a los siguientes parámetros:

Vía Principal: principal de 23 m de ancho (V1) con cuatro carriles, dos por cada sentido de circulación, con parterre de 1 m, esta vía servirá como distribuidora y colectora de las vías de penetración a cada uno de los conjuntos de la urbanización. La vía V1 se conecta con el sistema vial urbano a través de una rotunda de 70 m de diámetro.

Vías Secundarias: secundarias de 13.20 m de ancho (V2) con dos carriles, uno en cada sentido de circulación, con parterre lateral y aceras de 2.00 m de ancho.

Vías de Acceso: se realizó un ensanchamiento de la vía (V3) y su ancho se aumentó a 14.20 metros por ser colectora de los conjuntos.



Química: Maná 2000 y sus alrededores, tel. 01 811 210 745 2210 733 Guayaquil Ecuador



Adolfo Verand Morán
Arquitecto

Las vías 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.

Zonificación y Usos del Suelo

El tipo general de la Urbanización expresa un alto predominio de la Residencia Individual, representado el área residencial por el 75.25 % del total de superficie del proyecto.

Los lotes residenciales se agrupan en 22 conjuntos de áreas y conformación variable. Existen macro lotes, denominados N1, N2, N3, N4, L4, M28, se destinarán a vivienda multifamiliar, representando el 7.11 % del total. Los lotes denominados como Y, tienen una superficie total de 1.388.90 M² se destinarán a alojar equipamiento urbano representando el 0.05 % del total.

El área de común que se cederá al municipio es de 23.451.00 M² representa el 10.59 % del total. En el área de 1.388.90 M² que se destinarán al Club House.

El Club House, por aunque no se ha considerado el área de poliducto dentro de los totales generales, sus 12.520,71 M² se han considerado en el área especial integrada al diseño de la urbanización.

En el proceso de la urbanización se han considerado 401 lotes residenciales unifamiliares y siete lotes destinados a equipamiento urbano.

El área comercial en el área de 1.388.90 M² que corresponde al área comercial vendible en la cual se desarrollará un centro comercial de servicios.

Las áreas verdes, indicadas en planes como AVG (Área Verde General), AVR (Área Verde Residencial), y AVC (Área Verde Comunal) estratégicamente ubicadas en diferentes sectores de la urbanización y representando el 10.59 % del total.

El área de poliducto, en el total de la superficie del proyecto, el Club Poliducto, ocupa con sus 12.520,71 M² un área especial integrada al conjunto de la urbanización.

Características de Población del Plan Maestro

El área promedio para los lotes de vivienda unifamiliar, usada para los diseños del proyecto se, estuvo en 271.14 Habi. Ha. Para los lotes residenciales de alta densidad se, estuvo en 271.14 Habi. Ha. La densidad bruta del proyecto es de 139.13 Habi. Ha. La densidad neta del proyecto es de 139.13 Habi. Ha. La densidad neta del proyecto es de 139.13 Habi. Ha. La densidad neta del proyecto es de 139.13 Habi. Ha.

Distribución de lotes y habitabilidad

El número de habitantes para el presente proyecto son los siguientes:
Un familia, 2.5 habitantes por sector
Un familia, 2.5 habitantes por sector
Un familia, 2.5 habitantes por sector

Generación de Construcción e Implantación

La composición de la volumetría del proyecto se establece los siguientes parámetros mínimos de diseño:

Generación de Construcción (G.C.)	Maximización de Plantas	% Implantación (C.O.S)
100%	2	70%
200%	6	30%

Características de Construcción

Las características de construcción de cada etapa o conjunto, estarán determinados en el respectivo Reglamento de Construcción.

Las áreas verdes de la urbanización estarán equipadas con los respectivos implementos para la jardinería y su respectivo mantenimiento.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

9007



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 9007:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 05 de noviembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1291802000

LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno No. 02 de la manzana "O", código No. 127, en la Urbanización Ciudad del Sol, y edificación allí construida, ubicado en la Ciudad de Manta, Parroquia y Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, cuyos linderos y dimensiones Son: POR EL FRENTE: Catorce metros y lindera con calle Pública, POR ATRÁS: Catorce metros y lindera con área de retiro (poliducto), POR EL COSTADO DERECHO: Diecinueve metros y lindera con el lote No.3 y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Diecinueve metros y lindera con el lote No. 1, este lote de terreno tiene una Superficie total de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: El predio descrito a la presente fecha se encuentra libre de

G r a v a m e n t e s

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	1.077 16/06/2003	4 736
Planos	Planos	26 30/07/2004	143
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	1.787 15/08/2006	23 937

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1.- 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:

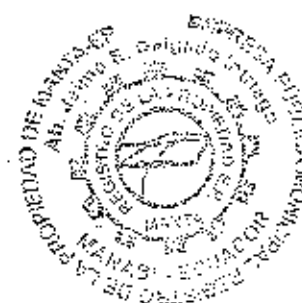
a.- Observaciones:

La Compañía 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 compañía 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 haciendo una superficie total de sesenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1998. 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

Certificación impresa por: Jd36

Ficha Registral: 9007

Página: 4 de 4



cláusula anterior cuya superficie es de 17.187,81 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes medidos y linderos. Por el frente (norte) 144,77 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 cláusula 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 posesionarios. 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 compañía esto es el cercado manifiesta que según aprobación de unificación otorgada por la Dirección de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Manta, unifica los tres primeros lotes de terrenos detallados en la tercera cláusula, el mismo que se establece con los siguientes medidas y linderos. Por el frente (norte) con 166,85 metros, mas 356,41 metros y compañía vipa S.A. Por atrás (sur) con 45 metros, mas ángulo de 270 grados con 10 metros, mas ángulo de 108 grados con 30 metros mas ángulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo, mas ángulo 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 (Oeste) con 148 metros mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. 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	Compañía 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 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: lunes, 16 de junio de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.736 - Folio Final: 4.762

Número de Inscripción: 1.077 Número de Repertorio: 2.397

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de junio de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Tras lotes de terrenos que actualmente se encuentran ubicados adjuntos a el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta. El PRIMER LOTE.-tiene un área de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS. EL SEGUNDO LOTE.-Tiene una Superficie total de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS. EL TERCER LOTE.-tiene una Superficie total de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS.

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	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macías Grace Holanda	Casado	Manta

Certificación impresa por: JLM

Ficha Registral: 9007

Página: 2 de 4



3 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 30 de julio de 2004
 Tomo: 1 Folio Inicial: 143 - Folio Final: 225
 Número de Inscripción: 26 Número de Repertorio: 3.192
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de julio de 2004
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Se Crea la Urbanización Ciudad del Sol: Ubicados adjuntos en el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil; Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán, Código 133, Parroquia Manta y

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

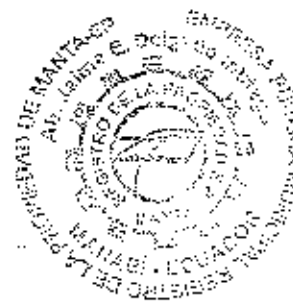
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-00000000001266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

4 / 2 Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el: martes, 15 de agosto de 2006
 Tomo: 1 Folio Inicial: 23.957 - Folio Final: 24.009
 Número de Inscripción: 1.787 Número de Repertorio: 3.784
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 de mayo de 2006
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Sra. MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, (Compradora- Deudora) divorciada, El lote de terreno no. 02 de la manzana "O", código No. 127, en la Urbanización Ciudad del Sol, y edificación allí construida, ubicada en la Ciudad de Manta, Parroquia y Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, La Sra. Matilde Peñafiel Arauz, (Constituyente) Transfiere el bien inmueble antes descrito a Título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, a través del presente instrumento, así como cualquier otro que transfiera en el futuro, Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO GARANTIA MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ", el cual conforma un patrimonio Autónomo dotado de personalidad Jurídica. FIDUCIARIA: Es Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Beneficiarios, son el Acreedor y la Constituyente

Con fecha Agosto 15 del 2006, bajo el No. 872, se encuentra inscrita Hipoteca Abierta- Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar, a Favor del Banco de Guayaquil S. A. posteriormente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha Septiembre 14 del 2007, bajo el No. 1045, mediante Escritura autorizada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil el 19 de Junio del 2007.

Con fecha Agosto 15 del 2006, tiene inscrito constitución de Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO GARANTIA MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, bajo el No. 27, celebrado entre la Sra. Matilde Peñafiel Arauz, El Banco de Guayaquil S. A., y la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Con fecha Octubre 18 del 2007, bajo el No. 60, tiene inscrito Terminación, Liquidación del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Garantía Matilde Peñafiel Arauz", autorizada el 19 de junio del 2007, ante la Abg. Wendy Vera Ríos, Notaria Suplente Trigésimo del Cantón Guayaquil.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01516553	Peñafiel Arauz Matilde	Divorciado	Manta
Constructor	80-0000000007451	Compañía Inmobiliaria Calidad Inmocali S		Manta
Promotor(a)	80-0000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Vendedor	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		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
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762
Planes	26	30-jul-2004	143	225

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planes	1		
Compra Venta	3		

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: 10:28:21 del miércoles, 21 de mayo de 2014

A petición de: *Sra. Matilde Peñafiel Arauz*

Elaborado por: *Juliana Lourdes Macías Suárez*
131136755-9



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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.



5/27/2014 3:59

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-29-18-02-000	285.00	38723.44	135643	279929
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1301515553	PENAFEL ARAUZ NATILDE	WZ-0102 URB. CIUDAD DEL SOL	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1.00	
ADQUIRIENTE			Inscripción Principal Compra-Venta			12.19	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			13.19	
1302161805	PENAFEL ARAUZ DORIS ELIZABETH	NA	VALOR PAGADO			13.19	
			SALDO			0.00	

EMISIÓN: 5/27/2014 3:59 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

COPIA
AUTÉNTICA
DE
LA
ACTA
DE
EMISIÓN
DE
ESTE
TÍTULO
DE
CREDITO



5/27/2014 3:59

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-29-18-02-000	285.00	38723.44	135643	279928
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1301515553	PENAFEL ARAUZ NATILDE	WZ-0102 URB. CIUDAD DEL SOL	Inscripción Principal			367.33	
ADQUIRIENTE			Suma de Beneficiencia de Guayaquil			119.17	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			477.00	
1302161805	PENAFEL ARAUZ DORIS ELIZABETH	NA	VALOR PAGADO			477.00	
			SALDO			0.00	

EMISIÓN: 5/27/2014 3:59 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

COPIA
AUTÉNTICA
DE
LA
ACTA
DE
EMISIÓN
DE
ESTE
TÍTULO
DE
CREDITO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0008337

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 3-13168
NOMBRES: PEÑAFIEL ARAUZ MATILDE
RAZÓN SOCIAL: MZ-0 LT.02 URB. CIUDAD DEL SOL
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 16/05/2014 09:58:01
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: jueves, 14 de agosto de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0092494

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Trámites Municipales a cargo de PEÑATELA ARAUZO MAYILDE.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 16 de Mayo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1291802000 M2-O LY.02 URB. CIUDAD DEL SOL
Manta, diez y seis de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
[Firma]
Ing. Karol Chiriz Mendez
TESORERA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 0064692

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR
perteneciente a PAÑAFIEL ARAUZ MATIDE
ubicada MZ-O LT. 02 URB CIUDAD DEL SOL
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$36723,44 TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 44/100.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

WPICO

Manta, 27 de DE MAYO del 2014

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Ing. Ana Piquero
(EPA DE RENTA (E.))

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIFICACIÓN

USD 1-25

Nº 0113170

No. Certificación: 113170

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 22 de mayo de 2014

No. Electrónico: 22055

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: 1-29-18-02-000

Ubicado en: MZ-O LT.02 URB. CIUDAD DEL SOL

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 266,00 / M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391516553

PEÑAFIEL ARAUZ MATILDE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	13300,00
CONSTRUCCIÓN:	23423,44
	36723,44

Son: TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015"

Abg. David Cedeño Rupeñi

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 22/05/2014 10:32:01

COMITE DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION CIUDAD DEL SOL

CERTIFICADO DE EXPENSAS

En mi calidad de Administradora de Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar que la Villa No.02 de la Mz O, se encuentra al día en el pago de las alícuotas de mantenimiento de la Urbanización, hasta el mes de Junio del año 2014.

La vivienda se encuentra registrada a nombre de la señora MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, con CI#1301516553, como propietaria.

Autorizo a la Sra. MATILDE PEÑAFIEL ARAUZ, dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses.

Manta, Mayo 29 de 2014



Nury Guzmán de Mite

CI #0910806538

Administradora

Urbanización Ciudad del Sol

legal de poder de la parte compradora; declara además la parte
vendedora que el inmueble materia del presente contrato se
encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al
saneamiento por evicción de conformidad con la ley.-
QUINTA: La parte vendedora declara, que el bien materia
de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el
mismo que no es materia de juicio y se obliga al
saneamiento en los términos de ley.- **SEXTA: ACEPTACION.-**
Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de
este instrumento por convenir a sus intereses y estar
conforme con todo lo estipulado.- **SEPTIMA: INSCRIPCION.-** La
parte vendedora faculta a la parte compradora para que
solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de
la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor
Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo
para la completa validez de este contrato. (Firmado) ABG.
XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Número: Quinientos
setenta y cinco. Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta
aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y
habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura
pública con todo el valor legal, y que, las
comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes,
para la celebración de la presente escritura se observaron

SEAS. C. P. 130151655-3
TUBO. C. P. 130151655-3
C. P. 130151655-3

los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y,
leída que le fue a las comparecientes por mí la notaria, se
ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando
incorporada esta escritura en el protocolo de esta notaria, de
todo cuanto doy fe.-


MATILDE BENAFIEL ARAUZ

C.C.No. 130151655-3


DORIS ELIZABETH BENAFIEL ARAUZ

C.C.No. 130216180-5

LA NOTARIA
SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA.-