





MUNICIPIO DE MANIA  
CATASTRO URBANO

## 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 3 4 5 6  
7 8 9 10 11 12

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA N°

DIRECCION: URB. CIUDAD DEL SOL

CALLE

H2-U CT#11

DATOS GENERALES

7 ☐ ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO

8 ☐ ZONA HOMOGENEA

9 ☐ ZONA SEGUN VALOR

10

COORDENADA LA DIRECCION (PRIMEROS CINCO DIGITOS EL NUMERO)

### DATOS DEL LOTE

FRENTE

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

1 ☐ LOTE INTERIOR  
2 ☐ POR PASADIZO PEATONAL  
3 ☐ POR PASADIZO VEHICULAR  
4 ☒ POR CALLE  
5 ☐ POR AVENIDA  
6 ☐ POR EL MOLLECON  
7 ☐ POR LA PLANA

19 ☐ SOBRE LA BASANTE  
BAJO LA BASANTE

DEBEN RELACION A LA BASANTE DE LA VIA DE ACCESO

METROS

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

12 MATERIAL DE LA CALZADA

1 ☐ TERRENA  
2 ☐ LASTRE  
3 ☐ PIEDRA DE RIO  
4 ☐ ADOPQUIN  
5 ☒ ASFALTO O CEMENTO

13 ACERA

1 ☐ NO TIENE  
2 ☒ ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO  
3 ☐ DE ADOPQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

14 AGUA POTABLE

1 ☐ NO EXISTE  
2 ☒ SI EXISTE

15 ALCANTARILLADO

1 ☐ NO EXISTE  
2 ☒ SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

23 AREA

255.80

SIN DECIMALES

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

24 PERIMETRO

18

SIN DECIMALES

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

25 LONGITUD DEL FRENTE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

26 NUMERO DE ESQUINAS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

### FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION

1 ☐

CON EDIFICACION

2 ☒

27 NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

SIN USO

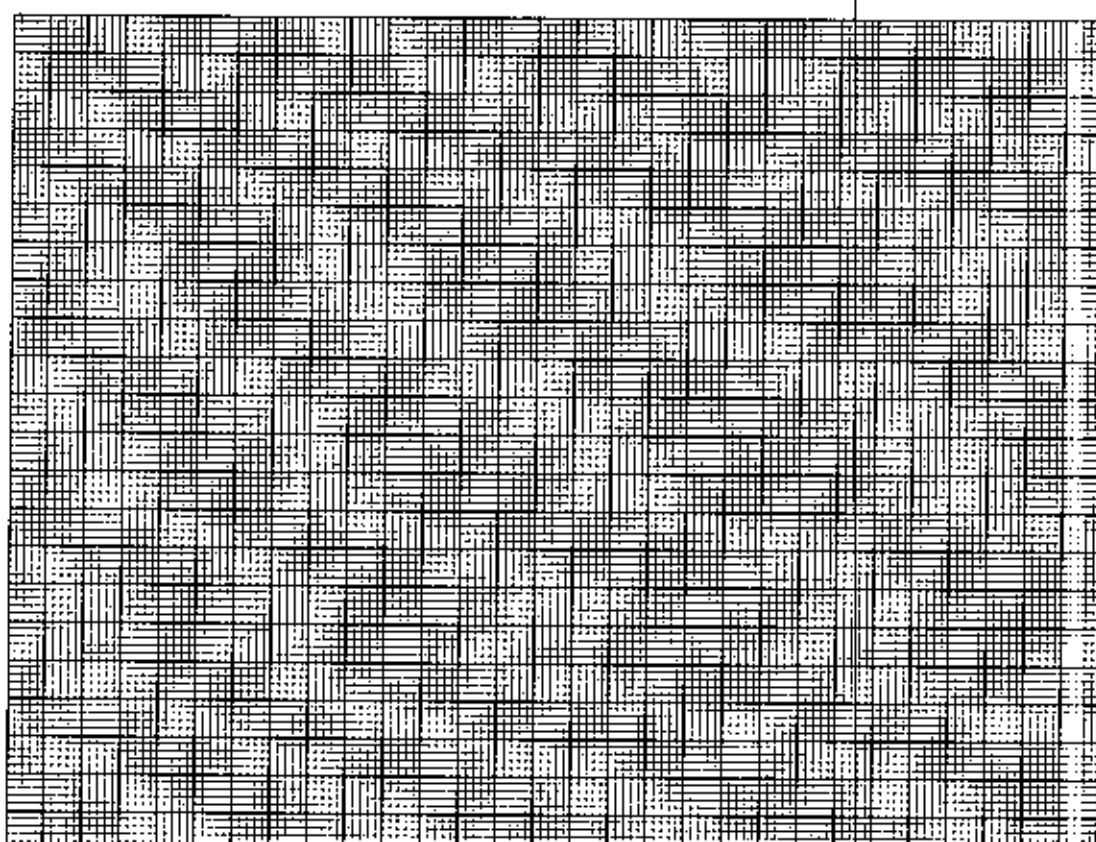
1 ☐

28 NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION

2 ☒

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

CROQUIS



OBSERVACIONES

CANCELACION

1990000

Cambridge

Señor Amador

5/10/11

Cambridge

Cambridge

Cambridge

|      |    |    |    |        |
|------|----|----|----|--------|
| 2015 | 13 | 08 | 03 | P00807 |
|------|----|----|----|--------|



**COMPRAVENTA**  
**QUE OTORGAN LOS SEÑORES PABLO CECILIA PÉREZ Y MERCY**  
**ALEXANDRA MARTILLO CEVALLOS A FAVOR DEL SEÑOR**  
**RICHARD SZAREK**

**CUANTÍA: USD 37.176,82**

**DI (2) COPIAS**

**AG**

CECILIA MARTILLO-SZAREK

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintiséis (26) de mayo de dos mil quince, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen las siguientes personas: Por una parte, el señor PABLO CECILIA PÉREZ, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos y la señora MERCY ALEXANDRA MARTILLO CEVALLOS, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de VENEDORES; y, por otra parte, el señor RICHARD SZAREK, de estado civil casado, quien ha celebrado capitulaciones matrimoniales, la misma que se agrega a este instrumento público como documento habilitante, por sus propios y personales derechos, en su calidad de COMPRADOR, bien instruidos por mí la Notaria sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana y canadiense respectivamente, mayores de edad,

domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "Señora Notaria: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Compraventa, la misma que se haya establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-**

Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte el señor PABLO CECILIA PÉREZ y la señora MERCY ALEXANDRA MARTILLO CEVALLOS, a quienes en adelante se les denominará simplemente LA PARTE VENDEDORA, y por otra parte el señor RICHARD SZAREK, a quien en adelante se le denominará simplemente la PARTE COMPRADORA. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana y canadiense respectivamente, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manta, de estado civil divorciados y casado respectivamente; hábiles para contratar y obligarse. Con la finalidad de que esta adquisición inmobiliaria acrecenté solo su patrimonio personal, LA PARTE COMPRADORA actúa mediante capitulaciones matrimoniales.

**SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** Declara LA PARTE VENDEDORA que es la propietaria del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno y construcción, signado con el número ONCE de la manzana "U", ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol, de la ciudad de Manta, ubicado en terrenos adjuntos al área de protección del poliducto, en la parte posterior de la urbanización Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, Valle del Gavilán, cuyos linderos y medidas son las siguientes: POR EL FRENTE: Con nueve metros y lindera con calle pública; POR ATRÁS: Con nueve metros y lindera con los lotes número cuatro y cinco de la manzana T; POR EL COSTADO

DERECHO: Con veinte metros y lindera con lote número doce; y POR EL

COSTADO IZQUIERDO: Con veinte metros y lindera con lote número

diez. Con área total de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS

(180m<sup>2</sup>). La propiedad antes descrita fue adquirida mediante Escritura

Pública de Compraventa y Entrega de Obra, autorizada ante la Notaria

Tercera del cantón Manta, el veintisiete de agosto del dos mil siete, y

debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, el

veintitrés de octubre del dos mil siete, la parte vendedora adquirió el bien

inmueble antes detallado en su estado civil solteros. **TERCERA:**

**COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, la PARTE

VENDEDORA, da en venta y perpetua enajenación a favor de la PARTE

COMPRADORA, el bien inmueble que se detalla en la cláusula precedente.

**CUARTA.- PRECIO.-** El precio total del inmueble descrito, objeto de la

presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes

contratantes, es de \$37.176,82 (TREINTA Y SIETE MIL CIENTO

SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS), justo precio que la

PARTE COMPRADORA, paga a la PARTE VENDEDORA de contado y

en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente

Contrato, y que la PARTE VENDEDORA declara recibir a su entera

satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA.-**

**TRANSFERENCIA.-** La PARTE VENDEDORA declara que está

conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón

transfiere a favor de la PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y

goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes

muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera

inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas,

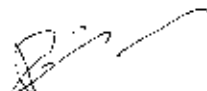
salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse

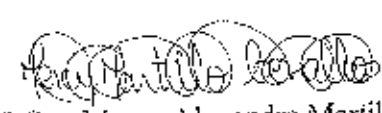
nada para sí.- **SEXTA.- SANEAMIENTO.-** La PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto esta, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.-

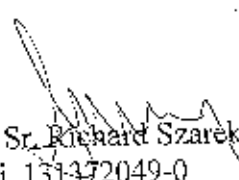
**SÉPTIMA.- DECLARACIÓN.-** La PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condicione suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.- LA PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **OCTAVA.- GASTOS.-** Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de la PARTE VENDEDORA.- **NOVENA.-**

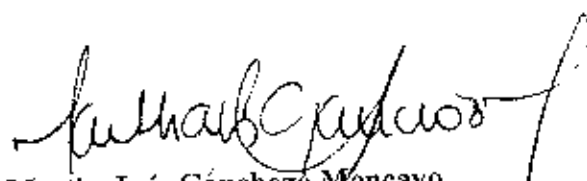
**AUTORIZACIÓN.-** La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón.- **DÉCIMA.- ACEPTACIÓN.-** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- **LA DE ESTILO.-** Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para la completa validez de este instrumento, al cual deben agregarse los documentos habilitantes que han quedado mencionados, así como el certificado conferido por el señor

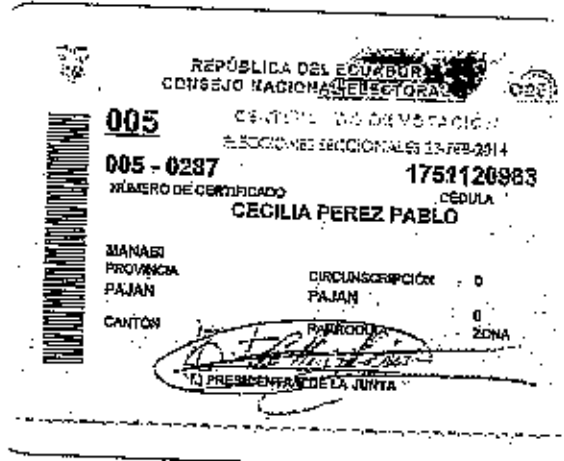
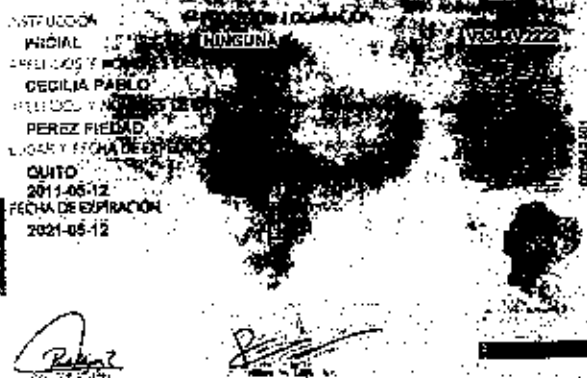
Registrador de la Propiedad. (Firmado) Doctor Ricardo Fernández de Córdova, portador de la matrícula profesional número trece guión dos mil dos guión cuarenta y siete".- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, acto mediante el cual las partes libre y voluntariamente declaran conocerse entre sí, y que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de COMPRAVENTA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

  
f) Sr. Pablo Cecilia Pérez  
c.c. 175112096-3

  
f) Sra. Mercy Alexandra Martillo Cevallos  
c.c. 130836617-6

  
f) Sr. Richard Szarek  
c.i. 131372049-0

  
Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



OTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
de acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
del artículo 38 de la Ley Notarial. Se le que las COPLAS que  
señalen en 21 hojas útiles, anversos y reversos son  
adjuntas a los documentos que se le presenten.  
Manta, 26 MAY 2015  
*Fernando Cordero*  
Ab. Martha Inés Ganchezo Morcayo  
OTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CREDITACION

N. 130836617-6

COGULA DE  
CIUDADANIA  
APellidos y Nombres  
MARTULO CEVALLOS  
MISSEY ALEXANDRA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PAJAN  
PAJAN  
PAJAN  
FECHA DE NACIMIENTO 1977-07-06  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL DIVORCIADA

**INSTRUCCIÓN**  
**BACHILLERATO**

**PROTECCIÓN / OCUPACIÓN**  
**ESTUDIANTE**

V4338YMA42

APELLIDOS Y NOMBRES DEL TAFPE  
MARTILLO BURGOS THOMAS FIDEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
CEVALLOS TUMBAGO DIGNA EMERITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
JPLPAPA  
2014-01-09

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2024-01-09

BOLETO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

W - 601.020.710

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

013

REGION 1 SECCION 005 0-000-0001

013 - 0114 1308366176

NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

MARTILLO CEVALLOS MERCY ALEXANDRA

|           |                 |      |
|-----------|-----------------|------|
| MANABI    |                 |      |
| PROVINCIA | CIRCUNSCRIPCION | 0    |
| PAJAN     | PAJAN           | 0    |
| CANTON    | PANACQUIA       | ZONA |

*[Firma]*

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 01 fojas triples, anversos y reversos son  
iguales a los documentos que se refieren en el  
Manta a  
*Martha Inés Guzmán*  
Ab. Martha Inés Guzmán, Montecayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES  
**CARNÉ DE DISCAPACIDAD**

CONA



SZAREK  
RICHARD

C.I. No.: 1313720490

CARNÉ No.: 13.37010

DISCAPACIDAD: FÍSICA

PORCENTAJE: 75%

FIRMA O HUELLA DIGITAL

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNÉ TIENE ACCESO A LOS DERECHOS CONSAGRADOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU PROTOCOLO FACULTATIVO Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LEY SOBRE DISCAPACIDADES.

**DIRECCIÓN DOMICILIARIA:**

MANABÍ/MANTA/MANTA

CIUDAD DE LA MANTA 2000 CALLE # 2 MANZANA #912577901

**PROVINCIA DE CARNETIZACIÓN:**

MANABÍ

10/07/2012

*[Signature]*

08 N° 0266686

FIRMA AUTORIZADA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
intercedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son  
fideles a los documentos presentados ante mí.  
Manta, 20 MAY 2015  
*[Signature]*  
Ab. Martha Inés García Rodríguez  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



35600



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35600:

### INFORMACION REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 05 de julio de 2012*  
Parroquia: *Manta*  
Tipo de Predio: *Urbano*  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

#### LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble consistente en el solar y villa numero once de la manzana U ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la ciudad de Manta ubicado en terrenos adjuntos al area de proteccion del poliducto en la parte posterior de la Urbanizacion Manta Dos Mil, Barrio Jesus de Nazareth, valle del Gavilán, cuyos linderos y medidas son los siguientes.

FRENTE: Nueve metros y calle publica. ATRAS: Nueve metros y lotes numeros cuatro y cinco manzana T. COSTADO DERECHO: Veinte metros lote numero doce COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros y lote numero diez. AREA TOTAL: Ciento ochenta metros cuadrados. SOLVENCIA; EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro        | Acto                          | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa y Entrega de Obra | 2.582 23/10/2007              | 34.880        |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE COMPRA VENTA

###### 1 / 1 Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el: *martes, 23 de octubre de 2007*

Tomo: *1* Folio Inicial: *34.880* - Folio Final: *34.905*

Número de Inscripción: *2.582* Número de Repertorio: *5.231*

Oficina donde se guarda el original: *Notaría Tercera*

Nombre del Cantón: *Manta*

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *lunes, 27 de agosto de 2007*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA y ENTREGA DE OBRA.- El Sr. Ángel Cevallos Tumbaco como apoderado de los señores Mercy Alexandra Martillo Cevallos y Pablo Cecilia Pérez, según poder, inmueble consistente en el solar y villa número ONCE manzana U ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Ciudad de Manta.

ENTREGA DE OBRA.- Arquitecto Carlos Chaw Macías declara que mediante contrato de construcción celebrado con ELART S.A., con consentimiento de la compradora con vino en construir para estos últimos, la villa de dos plantas, sobre el solar signado con el número ONCE, Manzana "U" de la Urbanización Ciudad del Sol, de la cual hace formal entrega en este acto, al Sr. Ángel Cevallos Tumbaco como apoderado de los Sres. Mercy Alexandra Martillo Cevallos y Pablo Cecilia Pérez

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social           | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|-----------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador   | 80-0000000062072 | Cecilia Perez Pablo               | Soltero      | Manta     |
| Comprador   | 80-0000000062071 | Martillo Cevallos Mercy Alexandra | Soltero      | Manta     |
| Promotor(a) | 80-0000000004214 | Santos Cevallos Edgar Alberto     | Casado(*)    | Manta     |
| Vendedor    | 80-0000000012619 | Compañía El Cercado S A           |              | Manta     |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro        | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Compra Venta | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 9:45:30 del jueves, 21 de mayo de 2015

Aspetición de:

*Emax Alexs Reyes*

Elaborado por : Maira Dolores Salto Mendoza

181013711-0



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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago

Firma del Registrador

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS



No. Certificación: 123516

Nº 123516

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 22 de mayo de 2015

No. Electrónico: 31917

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: 1-29-24-11-000

Ubicado en: MZ-ULT. 11 URB. CIUDAD DEL SOL

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Pertenece a:

Documento Identidad

Propietario

1308366176

MARTILLO CEVALLOS MERCY Y CECILIA PEREZ PABLO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 13500,00

CONSTRUCCIÓN: 23676,82

37176,82

Son: TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DOLARES CON OCHENTA Y DOS 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"

Ab. David Cacho Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Impreso por: MARIS REYES 22/05/2015 9:37:43

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00072041



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON 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 Y CONSTRUCCION  
perteneciente a MARTILLO CEVALLOS MERCY Y CECILIA PEREZ PABLO  
ubicada en MZ-U LT-11 URB. CIUDAD DEL SOL  
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad  
de \$3.7176,82 TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DOLARES CON 82/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRA VENTA

Manta, 22 de mayo 2015 del 20

M.E

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0101044



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

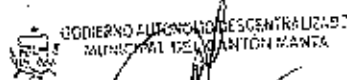
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de \_\_\_\_\_

MARTILLO CEVALLOS MERCY Y PABLO PEREZ

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

Manta, —20— de —Mayo— de 20 —15—

VALIDO PARA LA CLAVE  
1292411000 MZ-U LT. 11 CIUDAD DEL SOL  
Manta, veinte de mayo del dos mil quince



Sra. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

| OBSERVACIÓN                                                                                          | CODIGO CATASTRAL                              | AREA                            | AVALUO                             | CONTROL  | TÍTULO N° |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | 1-29-24-11 020                                | 183.00                          | 27176.62                           | 1730-163 | 1534/3    |
| VENDEDOR                                                                                             |                                               |                                 | ALCABALAS Y ADICIONALES            |          |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                          | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                         | DIRECCIÓN                       | CONCEPTO                           | VALOR    |           |
| 1308366176                                                                                           | MARTILLO CEVALLOS MERCY Y CECILIA PEREZ PAOLO | MZ-0 LT. 11 URB. CIUDAD DEL SOL | Impuesto predial                   | 571.77   |           |
|                                                                                                      |                                               |                                 | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 111.53   |           |
|                                                                                                      |                                               |                                 | TOTAL A PAGAR                      | 483.30   |           |
| ADQUIRIENTE                                                                                          |                                               |                                 | VALOR PAGADO                       | 483.30   |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                          | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                         | DIRECCIÓN                       | SALDO                              | 0.02     |           |
| 313720400                                                                                            | SZAREK RICHARD                                | NO                              |                                    |          |           |

EMISION: 5/22/2015 4:06 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECEPCION AUTOMATICA DE PAGOS  
SIST. DINAMICO REGISTRAR  
RECARGACIÓN

## CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070584

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

COMPROBANTE DE PAGO

000060703

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DE CONTRIBUYENTE

CURUC: 1308366176  
NOMBRES: MARTILLO CEVALLOS MERCY Y PABLO PEREZ  
RAZÓN SOCIAL: MZ-0 LT. 11 CIUDAD DEL SOL  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

PEREZ LAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 372532  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 19/05/2015 10:44:27

AREA DE SELLO



| DESCRIPCIÓN   | VALOR |
|---------------|-------|
| VALOR         | 3.00  |
| TOTAL A PAGAR | 3.00  |

VALIDO HASTA: Lunes, 17 de agosto de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE DE PAGO DEBE SER ENTREGADO AL DEUDOR

## CERTIFICADO DE GASTOS

7613 26 MAY 2015  
BANCO NACIONAL DE FOMENTO  
SUCURSAL MANA  
Cardinala Lopez Vazquez  
RECAUDADORA PAGAGORA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

130787551-6

CECULA  
AMPLIACION  
LUGAR Y FECHA DE EMISION  
LUGAR Y FECHA DE EMISION  
FECHA DE EMISION  
NACIONALIDAD  
SEXO  
ESTADO CIVIL

1976-05-30  
NACIONALIDAD  
SEXO  
ESTADO CIVIL

ESTADO CIVIL DIVORCIADO

NOTARIA SUPERIOR  
NOTARIA COMERCIAL

APellidos y nombres del padre  
HEREDIA HERNANDEZ HUMBERTO

APellidos y nombres de la madre  
GUTIERREZ ALANA ELIA ALICIA

LUGAR Y FECHA DE EMISION  
JIMLAIPA  
2012-08-02

FECHA DE CERTIFICACION  
2022-10-02

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

002  
002 - 0080  
NÚMERO DE CERTIFICADO  
HEREDIA GUTIERREZ DANNY HUMBERTO

1307875516  
CECULA

MANA  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN

CRONOSERCIÓN  
MANTA  
PARROQUIA  
ZONA

1  
3  
ZONA

Juanito Suarez V.  
EL PRESIDENTE DE LA MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
de acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
interceden en este proceso son verdaderas y reversas son  
falsas a los documentos originales que se me  
presentaron.

20 MAY 2023

Juanito Suarez V.  
Ab. Martha Inés Sánchez Viqueza  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



Oficio Nro. MIDUVI-DPMM-2015-0286-O

Portoviejo, 05 de abril de 2015

Asunto: REGISTRO DE DIRECTIVA DEL COMITÉ DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL

Licenciado

Franklin Efraín Palacios Montesinos

Presidente

COMITE DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA URB. CIUDAD DEL SOL

En su Despacho

De mi consideración:

En atención al trámite N° MIDUVI-DPMM-2015-0358-E de fecha 19 de marzo del 2015, mediante el cual solicita el registro de la Directiva del COMITÉ DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL, ante lo cual cumpla con informarle lo siguiente:

La Dirección Provincial del MIDUVI - MANABÍ, una vez que ha revisado los requisitos formales del registro de la Directiva del COMITÉ DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL, al amparo de lo establecido en el inciso segundo del artículo 11 en concordancia con el artículo 21 del Reglamento para el Funcionamiento del Sistema Unificado de Información de las Organizaciones Sociales y Ciudadanas, se puede establecer que el referido Comité, cumple con las disposiciones antes mencionadas, por lo que, se procede con la inscripción y registro de la nueva Directiva, establecida en la Asamblea General realizada el 22 de febrero 2015; la misma que estará en vigencia hasta el 22 de febrero del 2017, quedando conformada de la siguiente manera:

| DIGNIDADES             | NOMBRES Y APELLIDOS                 | CÉDULA DE IDENTIDAD |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Presidente             | Danny Humberto Heredia Gutiérrez    | 130787551-6         |
| Vicepresidente         | Peter Paúl Strange Chávez           | 130556701-6         |
| Secretaria             | Karina Elizabeth Mero Piguave       | 130826132-8         |
| Tesorero               | John Patrick Bliokhorn Nuques       | 090884924-3         |
| Primer Vocal           | Dolores Eugenia Vázquez Vázquez     | 171320333-7         |
| Segundo Vocal          | Malcom Vinicio Favian Alcívar Giler | 130391059-8         |
| Tercer Vocal           | Humphrey Xavier Rubio Tobar         | 170953438-0         |
| Primer Vocal Suplente  | Frank Jefferson García Macías       | 130624231-2         |
| Segundo Vocal Suplente | Jorge Rafael Roca Sión              | 130086204-0         |
| Tercer Vocal Suplente  | David Eliseo Murillo Almeida        | 091374363-9         |

Cabe indicar, que sólo se ha procedido a registrar las dignidades descritas en el cuadro que antecede, puesto que, de conformidad al Estatuto en vigencia del COMITÉ DE COPROPIETARIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL SOL, específicamente en el art. 18 establece: "El Directorio es el Organismo Administrativo de la organización y estará conformado: a) Presidente, b) Vicepresidente, c) Secretario, d) Un Prosecretario, e) Tesorero, f) Tres vocales principales, g) Tres vocales suplentes, h) Un coordinador, i) Un Síndico".

Para el registro del Directorio de la mencionada organización se verificó los siguientes documentos, los



Oficio Nro. MIDUVI-DPMM-2015-0286-O

Portoviejo, 05 de abril de 2015

los mismos que se adjuntan al registro respectivo:

- Solicitud de registro;
- Convocatoria a la Asamblea Ordinaria;
- Acta de la Asamblea General Ordinaria realizada el 22 de febrero 2015; certificada por el Secretario de la Organización
- Nombres y apellidos completos de los miembros presentes en la Asamblea con números de cédula de ciudadanía y firmas;

La veracidad de los documentos es de exclusiva responsabilidad de los peticionarios. De comprobarse la falsedad de la documentación ingresada a esta Cartera de Estado, el registro del presente documento, quedará en suspenso, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 16 de 4 de junio de 2013 y reforma expedida mediante Decreto Ejecutivo No. 355 del 16 de junio de 2014, la Organización Social debe obligatoriamente registrarse en el Registro Único de las Organizaciones Sociales, RIOS, a través de la página web: [www.sociedadcivil.gob.ec](http://www.sociedadcivil.gob.ec).

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

  
Ing. Eder Joffre Cevallos Alvarado  
**DIRECTOR PROVINCIAL MANABÍ**

Referencias:

- MIDUVI-DPMM-2015-0358-E

Copia:

Señor Ingeniero  
Ramón Fernando Zambrano Parraga  
Coordinador Zonal 4

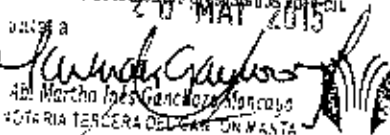
Señor Abogado  
José Alfonso Villamar Morales  
Servidor Público 7

Señora Abogada  
Janeth Alexandra Mielas Cevallos  
Servidor Público 5

juefv

JURATA TERCERA DEL CANTON MANTA  
de acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
seceden en 2 fojas útiles, anverso y reverso son  
fidelidad a los documentos que se adjuntan.

otorga a

  
Abg. Martha Inés Gancedo Mancayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

H. 098410350  
Q. 097307815.



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..!

FECHA DE IMPRESIÓN:

FEBRERO DEL 2005 - IMPRENTA Y GRÁFICAS GUEVARA

APROBADO POR:

Dirección Planeamiento Urbano  
Ilustre Municipalidad de Manta

FECHA DE APROBACIÓN:

16 de Noviembre del 2004

# 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 Barbasquito, 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 expidiere el Administrador o quien lo sustituyere temporariamente 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.

ESPACIO EN BLANCO

## CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

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

## DE LOS USOS DE SUELOS.-

Residencial

Vivienda Unifamiliar (ARI)

Vivienda Multifamiliar (ARC)

Área cedida al Municipio

Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, (AVG)

Área comercial (AC)

Área Recreacional o Club House (AVR)

Área de Reserva (AR)

## DENSIDAD.-

Densidades de la Urbanización son las siguientes:

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

## DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-

Vivienda Unifamiliar

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

Habitabilidad.

Número máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia por solar.

Área del solar.

Área al área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. El área del solar tipo de esta zona es de 180 m<sup>2</sup>.

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.

## 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 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 metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos 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 adorno 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.

**División de Solares:**  
Se permitirá en ningún caso la subdivisión de los solares.

**Unificación de los solares:**

Se permite que en esta zona existan propietarios de solares acumulados, se podrá edificar en 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 plano.

#### RESIDENCIAL.

**Vivienda Multifamiliar.**

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o ampliación de edificios destinados para este uso, son los marcados en el plano de zonificación con la simbología ARC.

**Habitabilidad.**

El número máximo de habitantes por solar resultará de aplicar un coeficiente de densidad de 10 habitantes por Ha.

**Área de Implantación.**

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

**Área libre.**

El área mínima del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total de

**Área de construcción.**

La superficie de construcción no sobrepasará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del solar.

**Altura de la Edificación.**

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 21.00 Mts., tomados desde la línea de cota de bordillo, permitiéndose hasta un máximo de seis pisos incluyendo planta y terraza sobre la planta alta podrá ser accesible.

**Retiros.**

- Cinco metros (5.00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar tenga dos o más frentes hacia la calle o calles secundarias será de tres metros (3.00 Mts.) como mínimo.

1.- Será de cuatro metros (4.00 Mts.) como mínimo.

2.- No podrán ser menores de dos metros (2.00 Mts.) como mínimo.

**Cerramientos.**

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

3.- Y Posteriores.- Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de hasta dos metros (2.00 Mts.) de altura, tales cerramientos podrán construirse en 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 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 de las viviendas o solares, se deberán realizar con la respectiva dirección técnica y patronal de un profesional ingeniero o arquitecto, debidamente calificado, quien asumirá la responsabilidad patronal y laboral de los obreros.

10.2. Quiénes 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TIPO DE CONSTRUCCIÓN.-

Las construcciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre  
ometa a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán  
materiales incombustibles.  
Materiales como madera y similares podrán usarse como elementos  
mentarios y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los  
os estructurales.

#### REGISTROS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.-

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

#### Art. 13. LUZ Y VENTILACIÓN.-

Los ambientes deberán tener iluminación y ventilación natural directa, para lo cual deberán  
tear 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  
ontegán.

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 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, las cuales no deberán generar  
ruidos molestos a los vecinos. Si alguno de ellos produce sonidos (ladridos, maullidos, etc.) que  
perturban 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 límites de su propio 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.

## DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.-

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

## LETREROS, CARTELES Y ANUNCIOS.-

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

## DE LA CONVIVENCIA.-

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

Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 20 km. por hora, localidad se establezca por seguridad de los menores que habitan dentro de la zación.

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

Está prohibido el uso de pitos para fines que no sean de prevención de ates.

Los propietarios de los terrenos son responsables de que las personas bajo su lencia mantengan en todo momento un comportamiento de respeto a la lidad, decoro, salubridad y seguridad del vecindario, y controlarán el ruido quier clase de molestia originada en las propiedades, para que no trascienda rior.

Los propietarios de los terrenos o inmuebles de la Urbanización están dos a mantener, en todo momento, sus propiedades limpias de monte, i, 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 encuentran 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, busestas, 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 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 edificaciones 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.

Está prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los os o herramientas utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, las explosivos, corrosivos, inflamantes o que pudiesen producir humo o malos olores de propiedad del propietario del inmueble.

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

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

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

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

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

### CONSERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-

Para mantener la buena conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el propietario deberá mantener los jardines y árboles en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, y zonas verdes, la Municipalidad incentivará a las Asociaciones de residentes y 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.

### DESANEAMIENTO AMBIENTAL.-

Está estrictamente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la contaminación de desechos de tipo orgánico en forma tal que contaminen los recursos naturales básicos como el agua, la tierra y el aire.

### USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES.-

Los propietarios de las áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usados para actividades recreativas de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y las que bajo su responsabilidad inviten.

El uso de estas áreas será de uso exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.

El Reglamento AVR de 3.099.20 M2 en donde se construyó la casa club, no será de aplicación en el municipio, sino de la asociación de Vecinos Propietarios de Ciudad del Sol.

## 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 condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por el Comité de Vecinos respectivo.

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

## Art. 24. 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 (3,00 m).

#### Estacionamiento de Vehículos.-

Se proveerá un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta cuadrados (80 Mts.<sup>2</sup>) de Construcción de área comercial. No se permiten muros cerrados.

#### ÁREA DE RESERVAAR.-

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

#### DEL USO DE LA CANCHA Y EL CLUBHOUSE.-

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

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.

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.

#### ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y DE VECINOS.-

El 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 lote, 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, funcione como asociación o comité y para sufragar los gastos de 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 los propietarios en reunión de los dirigentes.

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

Los miembros de comité o asociación de cada conjunto constituirán el Directorio de la Urbanización. Los 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 cuota y mantenimiento de las zonas comunes de toda la Urbanización.

#### Art. 28. DE LAS CUOTAS.-

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

28.2. Los rubros de mantenimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de áreas verdes que incluye la contratación del personal necesario. La renovación y siembra estará a cargo sólo de la administración, ya que el diseño de la jardinería y paisajismo debe respetarse en su integridad.
- Mantenimiento de canchas deportivas
- Mantenimiento de área administrativa y gimnasio
- Mantenimiento de las áreas comunales (escaleras, ciclo vías, etc.).
- Recolección de basura y entrega a depósito externo de la urbanización.
- Contratar la guardiana
- Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario.
- Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas. Excepto que por ley pase a otra administración sea esta de cualquier tipo.
- Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas comunes de la urbanización.
- Todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
- Contratación y administración de los seguros de ser el caso. Este mantenimiento no incluye, por lo que se podrá cobrar como adicional:
- Mejoras de la infraestructura urbana
- Cambios en la urbanización
- El uso de canchas deportivas de acuerdo a lo establecido en el reglamento de equipos que ya no estén dentro de la garantía
- Reparación de daños de bienes de la urbanización, en zonas comunes que sean causados por actos de vandalismo o catástrofes naturales o aquellos que sean productos de fuerza mayor o caso fortuito establecidos en el Código Civil Ecuatoriano.
- 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.

## 9. DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-

Ninguna vivienda o terreno podrá ser arrendado, sin que su propietario haga en la otra parte interviniente, cada una de las especificaciones y restricciones que se establezcan en el presente reglamento. De no contener dichos actos o contratos la aceptación expresa a las disposiciones y restricciones de este reglamento, el propietario responderá por el incumplimiento a las disposiciones aquí contenidas, como por las molestias y daños ocasionados a los predios colindantes y a la urbanización en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará el Directorio de Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

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

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

## 10. CAMBIOS AL REGLAMENTO.-

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

En caso de que se entreguen las escrituras de los diferentes predios no se podrán realizar modificaciones 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 al proceso de construcción y entrega y los demás reglamentos que se promulguen en el tiempo deberán incluirse en las escrituras de entrega de obra y compraventa de predios como una servidumbre irrevocable de cada predio hacia los demás predios que forman la urbanización Ciudad del Sol.

El arrendamiento deberá incluirse en las escrituras de traspaso de dominio que se otorguen posteriormente ya que la misma tiene un carácter de irrevocable. Lo que en las escrituras no se incluyeran estas servidumbres irrevocables, las mismas serán nulas.

## 11. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-

En caso de 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 valor adeudado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación de pago de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos adeudados cada 30 días. Los abonos o pago parciales que efectúe el propietario se harán en primera instancia al monto de las multas.

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

31.3. El daño o pérdida de bienes de la urbanización, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse lo 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 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 determinen 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.

#### Instalaciones Eléctricas.

Prohibido manipular los cables del tendido eléctrico por su seguridad y de los demás copropietarios.

#### Acustica.

En las casas, está debidamente construidas con todo lo referente a aislamientos, suficientes y necesarios para su función, por lo tanto esta prohibido manipular bajo ningún concepto cualquier sistema de acústica que corresponda a la Urbanización.

#### Albion.

Está claramente especificado que para cualquier cambio o construcción de las viviendas entregadas, que los propietarios desee realizar, se deberán realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

#### Arbolado.

En las zonas se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización las autorizaciones para autorizaciones de construcción se presentaran ante el Departamento Técnico de la Promotora.

#### Arbolado.

En el lindero frontal no se sembraran plantas que sobre pasen 1 m. de altura, y se permitirá la ubicación de árboles muy altos y frondosos ya que puedan dar sombra a sus vecinos. No sembrar Piceas ni otro arbolado que cuya raíces puedan dañar la integridad de las veredas o caminerías de las villas. Cada propietario tendrá la obligación de cuidar y mantener limpio de plagas y residuos las plantas como hojas, ramas o frutos y a su vez es responsable de cortar, decorar y mantener el área verde de la acera que se encuentre entre de su solar y la acera de su vecino.

#### Área Verde Comunal.

Está claramente establecido que los propietarios de los solares y villas que componen la Municipalidad de Maná han permitido que los parques de recreación 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.

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

#### Actividades.

En la costumbre bastante agradable en Año Nuevo quemar el muñeco de la mala suerte por seguridad de usted y de todos los copropietarios la Municipalidad designará un lugar específico de la urbanización para realizar la quema del año viejo, ya que queda totalmente prohibido quemarlo sobre la acera ya que esto lo deteriora y lo arruina.

ESPACIO EN BLANCO

## CIUDAD DEL SOL

### MEMORIA URBANISTICA

1.- 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, esencias comerciales y vivencias que cambian los tradicionales parámetros de vida y la tradicional forma de desarrollo urbano 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 microproyecto 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 concordes con coeficientes de implantación restringidos.

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

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

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

#### 2.- Ubicación, superficies y topografía

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

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 M<sup>2</sup> y se encuentra atravesado en sentido aproximado norteesur por el poliducto Litoral Pascuales-Manta. Esta situación hace que al oeste de dicho poliducto quede definida un área de 68.783.44 M<sup>2</sup> y al este un área de 146.541.98 M<sup>2</sup>. El plano urbanístico final tiene 215.322.99 M<sup>2</sup>.

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 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.

Antonio Ferrand Moya  
Arquitecto

- Las vías V2 secundarias rematarán en general en un cul de sac con una rotonda de 18.00 m de diámetro.
- En el conjunto I se ha establecido vías de 8 metros de calzada y aceras de 1,50 metros anchura.

#### 4.- Zonificación y Usos del Suelo

El concepto general de la Urbanización expresa un nudo predominantemente de la Residencia Individual, representando en su totalidad el 40,25 % del total de superficie del proyecto.

Los lotes residenciales se agrupan en 22 conjuntos de áreas y conformación variable. Existen cuatro de denominados X1, X2, X3, X4, L9, 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 destinaron a bloques equipamiento comercial, representando el 0,63% 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 representan un área verde especial integrada al diseño de la urbanización.

#### 1.1 Uso residencial

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

#### 1.2 Equipamiento comercial

Se ha considerado un área de 1.388,90 m2 que corresponde al área comercial vendible en la cual se desarrollará pequeño centro comercial y de servicios.

#### 1.3 Áreas verdes

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

#### 1.4 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 porcentaje 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 COS | 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.

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

COMPUTO DE AREAS

# CUADRO DE USOS DE SUELOS

| Código | Descripción                          | Area M2    | %       | Observaciones                            | Area       | Norma  |
|--------|--------------------------------------|------------|---------|------------------------------------------|------------|--------|
| ARC    | Area Residencial Conjuntos Multitipo | 15,306.80  | 7.11%   |                                          |            |        |
| ARI    | Area Residencial Individual          | 99,597.20  | 46.25%  | Lotes para condominios                   |            |        |
| AVC    | Area Verde Conjuntos                 | 114,906.00 | 53.36%  | 23 Conjuntos con 512 villas              |            |        |
| AVR    | Area Verde General                   | 16,098.00  | 7.48%   |                                          | 139,959.89 | 65.00% |
| VE     | Area Verde Recreacional privada      | 7,353.00   | 3.41%   |                                          |            |        |
| VI     | Total Area Verde Privada             | 23,451.00  | 10.89%  |                                          |            |        |
| VX     | Vias Externa Colectora               | 3,099.20   | 1.44%   | Casa Club                                | 21,532.29  | 10.00% |
| AC     | Vias Internas Conjuntos              | 22,570.50  | 10.48%  |                                          |            |        |
| AR     | Area Cédida para Vía Exterior        | 42,567.80  | 19.77%  |                                          |            |        |
|        | Area Comercial Comunal               | 68,812.10  | 1.71%   |                                          |            |        |
|        | Total Vías                           | 1,388.90   | 31.96%  | Considerar como area cedida al Municipio |            |        |
|        | Total Reserva                        | 3,665.70   | 0.65%   |                                          | 43,064.58  | 20.00% |
|        | Total General                        | 215,322.90 | 1.70%   |                                          | 10,786.15  | 5.00%  |
|        |                                      |            | 100.00% |                                          | 215,322.50 | 0.00%  |

## INDICES GENERALES

### DENSIDAD HABITACIONAL DE LOTES

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Número de Lotes             | 497.00    |
| Habitantes por lote         | 5.50      |
| Area Neta de Lotes          | 2,700.50  |
| Densidad neta Lotes por Ha. | 99,597.20 |
|                             | 271.14    |

### CALCULO LOTE PROMEDIO

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Area de solares individuales | 99,597.20 |
| Número de lotes              | 497.00    |
| Tamaño de lote promedio      | 202.85    |

### DENSIDAD HABITACIONAL DE CONJUNTOS

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Total de Unidades en Conjuntos     | 132.00    |
| Habitantes por conjuntos           | 5.50      |
| Area neta de Conjuntos             | 726.00    |
| Densidad Neta de Conjuntos por Ha. | 15,308.80 |
|                                    | 474.24    |

### DENSIDAD HABITACIONAL BRUTA

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Habitantes de lotes individuales    | 2,700.50   |
| Total habitantes de Conjuntos       | 726.00     |
| Area total del proyecto             | 3,426.50   |
| Densidad Bruta del proyecto por Ha. | 215,322.90 |
|                                     | 159.13     |

Monte



4-1474

**W**

**എം. ജി. സിംഗ്**

10

•

...

1.

1

20

2

10

7

•

•

•

100

11

!

,

:

.

•  
•  
•

10

PLANTA DE CONJUNTO

## 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 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 Maná 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 Maná 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.

# URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL

## REGLAMENTO INTERNO

### CONSIDERANDO:

A. Que es atribución la de dictar los reglamentos y ordenanzas urbanas de la ciudad.

B. Que la Urbanización Ciudad del Sol está comprendida dentro

Maná y que por consiguiente, las construcciones que en ella realicen deben estar reglamentadas por Ordenanzas.

C. Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización.

### ACUERDA:

Dictar el presente reglamento para la Urbanización Ciudad del Sol de la Urbanización Ciudad del Sol está ubicada en la zona de Barrio de la Ruta del Sol, diagonal a la urbanización Maná 2000, dentro de la Ciudad de Maná y por lo tanto deberá ajustarse a las disposiciones de la M.I. Municipalidad de Maná.

### ART. 1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.

La Urbanización Ciudad del Sol está ubicada en la zona de Barrio de la Ruta del Sol, diagonal a la urbanización Maná 2000, dentro de la Ciudad de Maná y por lo tanto deberá ajustarse a las disposiciones de la M.I. Municipalidad de Maná.

### ART. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.

Este reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas en lo que concierne a sus bienes propios en la urbanización, normas de administración y conservación de bienes comunes de las facultades de los órganos administrativos del mismo disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y a la Urbanización.

### ART. 3. SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.

En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento se aplicará de la ley, las disposiciones del Artículo 915 del Código Civil y las previstas en los Reglamentos Especiales o disposiciones que se le expidieren el Directorio de Asociación de Copropietarios o la petición del Directorio de Asociación de Copropietarios. En el evento de cualquier norma o disposición y una o varias constantes prevalecerán los de este, a efecto de lo cual los Copropietarios declaran, al tomar conocimiento del mismo, que renuncian de aplicación de aquellas.

### CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

Como reglamentación establece el uso y desarrollo de los terrenos, tipo de acciones permitidas, densidades, áreas de implantación, alturas de edificación, libre, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y otros, para la zonación Ciudad del Sol.

### DE LOS USOS DE SUELOS.-

siguiente

Vivienda Unifamiliar (AR)

Vivienda Multifamiliar (ARC)

cedida al Municipio

Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, (AVC)

comercial (AC)

Recreacional o Club House (AVR)

de Reserva (AR)

### DENSIDAD.-

idades de la Urbanización son las siguientes:

Para Viviendas Unifamiliares

350 Hab. Por Hectárea neta

Para Viviendas Multifamiliares

500 Hab. Por Hectárea neta

En general

180 Hab. Por Hectárea bruta

### DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-

vienda Unifamiliar

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o acciones de edificios destinados para este uso y son los marcados en el plano cos y con la simbología ARL, siempre y cuando se apeguen a los artículos aquí s y con previa autorización del Directorio de Asociación de Copropietarios, ul se debe presentar gráficamente

abitabilidad.

o máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia id de vivienda y por solar.

za del solar.

al área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. licio del solar tipo de esta zona es de 180 m<sup>2</sup>.

za de Implantación. COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.

laje máximo del área de implantación para la construcción será de sesenta por 1%) 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 desahuciar, reparar o modificar la causa de la violación a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados, en el tiempo máximo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacerse en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.3. El daño o pérdida de bienes de la urbanización, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no bueñselo 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 desfogar 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 desfogar de las aguas lluvias.



No se permitirá en ningún caso la subdivisión 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 CUS 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.

## 2.0. Vivienda Multifamiliar

2.1.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificaciones de edificios destinados para este uso, son los marcados en el plano batimétrico con la simbología ARC.

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

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

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

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

altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 21.00 Mts., tomados desde la última cota de bordillo, permitiéndose hasta un máximo de seis pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta podrá ser accesible.

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

tal.- Se permitirán cerramientos frontales sólo de tipo transparente o vegetal de hasta noventa (2Ms.) de altura en la línea de fábrica del solar y en los laterales desde la línea de fábrica hasta la línea de retro frontal. Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho o amposteria o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

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

26.1. Es obligación de los Copropietarios colaborar con la administración, operación y mantenimiento de las obras como sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería y servicios, estación de bombeo de aguas servidas, rescalse. Para cumplir con este propósito el Directorio de Asociación establecerá el pago de una cuota básica mensual por cada terreno.

• **Mantenimiento de áreas verdes** que incluye la contra necesario. La renovación y siembra estará a cargo sólo de la persona que el diseño de la jardinería y paisajismo deba mantener la integridad.

**Mantenimiento de área administrativa y gimnasio**

Recolección de basura y entrega a depósito externo de la ciudad  
Contratar la guardiana

Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas  
Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas urbanización.

## Mejoras de la infraestructura urbana .....

Reparación de daños de bienes de la urbanización, en Z  
sean causados por actos de vandalismo o catástrofes ni  
que sean productos de fuerza mayor o caso fortuito.  
Código Civil Ecuatoriano.

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.

## 29. DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-

Ninguna vivienda o terreno podrá ser arrendado, sin que su propietario, haga valer a la otra parte interviniente, cada una de las especificaciones y restricciones hechas por el presente reglamento. De no contener dichos actos o contratos la opción y aceptación expresa a las disposiciones y restricciones de este reglamento, propietario responderá por el incumplimiento a las disposiciones aquí contenidas, como por las molestias y daños ocasionados a los predios colindantes y zonización en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará el sector de Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

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

En caso de venta de una vivienda o terreno, se deberá pedir a la administración verificada de estar al día en los alicuotas, si la compraventa se realiza sin el probante de dichas cuotas, se le cobrará estas al nuevo propietario y se procederá de acuerdo a la ley.

## 30. CAMBIOS AL REGLAMENTO.-

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.

En 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 Manizá, ya que el presente reglamento, los cambios que se le hagan proceso de construcción y entrega y los demás reglamentos que se promulguen a tiempo deberán incluirse en las escrituras de entrega de obra y compraventa de predios; como una servidumbre irrevocable de cada predio hacia los demás que forman la urbanización Ciudad del Sol.

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

Así como en las escrituras no se incluyan estas servidumbres irrevocables, las mismas serán nulas.

## 31. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-

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 5% del valor adeudado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación de pago de la cuota adeudada. Esta multa será repetitiva sobre los saldos adeudados de aviso o requerimiento. Los saldos o pago parciales que efectúe el propietario se harán 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 veinte 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 retiro mínimo hacia la segunda calle 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 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 metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos 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 adorno 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 colindan con el lindero 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 propietarios que se encuentran ubicados 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.

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 comida, molerlos, etc., así como mantener materiales en calles y aceras de la Urbanización, debiendo dejarlas en el estado en que las recibe, y de reparación 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 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 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, está 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 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. 23. TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL URBANIZACIÓN.

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Estado. Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrada y sus arroyos el predio, comunicándose con otros predios, el peatonal dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido de propiedad de los dueños de solares o condominios y los residentes en la urbanización, permitiéndose el ingreso y circulación que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan control establecidos por el Comité de Vecinos respectivo.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad de la urbanización Ciudad del Sol.

## ART. 24. ÁREA COMERCIAL (AC) Y ÁREA VERDE REHOUSE (AVR).

24.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción modificación de edificios destinados a comercio y servicios como mercados, almacenes, escuelas, teatros, iglesias, clubes comerciales, estaciones de servicios, gasolineras, talleres, usos que puedan dar servicios a ésta y otras urbanizaciones a elección que a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano resulten zona residencial. Los solares destinados a este uso están señalados en el plano urbanístico.

### 24.2. Área de Implantación.

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

### 24.3. Área Libre.

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

### 24.4. Altura de Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará permitiéndose hasta un máximo de cuatro pisos incluida planta b

### 24.5. Retiros.

Frontal.- Será de tres metros (3,00 m).

Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y de dos metros (2,00 m) en los linderos hacia las vías.

Posterior.- Será de tres metros (3,00 m).

#### 24.8. Estacionamiento de Vehículos.-

Deberá proveerse un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta metros cuadrados (80 Mts.<sup>2</sup>) 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 Planamiento Urbano.

#### Art. 26. DEL USO DE LA CANCHA Y EL CLUBHOUSE.-

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 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 dirigientes.

El comité o asociación de vecinos deberá elegir de entre sus miembros un presidente, 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 reelegibles.

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 colindan 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 colindan 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 personal 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.

19.21. Esta prohibida guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte inerte de los utensilios o herramientas utilizadas por el Propietario en su trabajo o actividad, sustancias explosivas, corrosivas, inflamantes o que pudiesen producir humo o ruidos fuertes, ni estando involucradas dentro de esta prohibición, las armas de fuego o sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

10.22. 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 incita 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.

de mantener el uso exclusivo de dichos áreas.

El Área Verde Recreacional AVR de 5,999.20 M2 en donde se construyó la casa club, no será de propiedad del municipio, sino de la asociación de Vecinos Proprietarios de Ciudad del Sol.

Art. 13. LUGAR VENTILACION.

Los ambientes deberán tener humedades relativas más naturales que los entornos que dan hacia los ríos, salvo el caso de los biotécnicos en los que se podrá disponer de humedades artificiales forzadas.

Art. 14. EXCLUSIVIDAD DE USOS.-

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urban dentro de los conjuntos residenciales no podrán instalarse ningún tipo de comercio, industria o actividad diferente al residencial.

Para actividades diferentes a las residenciales se ha establecido un coeficiente de 0,5.

**Art. 15. CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.**

Para preservar la unidad de los conjuntos y de la urbanización (permanentemente la modificación de las fachadas frontales de la entran.

Los propietarios que deseen realizar cambios en la forma o color podrán afectar únicamente las fachadas laterales y posteriores que adyacen al terreno con los solares vecinos.

Para realizar los cambios se deberá cumplir con los requisitos ya en artículos de este reglamento, debe pedir la autorización y aprobación Asociación de copropietarios, mediante oficio y aprobación de aprobación, la construcción será inspeccionada periódicamente cumplimiento.

Hasta que se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización realizar por medio del Departamento Técnico de la promotora.

En los retiros laterales puede ser cubierta pero abierta siempre y con encima del cerramiento frontal de las villas. Se deberá tener esp colocación de los cordeles para el tendido de la ropa para que la más exterior.

En los casos de aumento de superficies se deberá tener especial cumplimiento de los registros de COS, CUS, retiros y registros.

Bajo ningún concepto se podrá realizar cambios para convertir bitámaras o malefamiliaras. Se recuerda que el aumentar la densidad, afecta a la calidad y cantidad de las redes de servicios públicos.

Art. 14. DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.-

Se prohíbe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, las cuales no molesten a los vecinos. Si alguno de ellos produce sonidos (clavide, ruidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la Urbanización de Vecinos, indicará por escrito sobre el particular. Los propietarios de mascotas deberán mantenerlos sanitos y vacunarlos de sus mascotas completas y a tiempo. Esta condicionada a que se los mantenga dentro de los límites de su propiedad y no permitan que salgan de dichos límites. Al salir de su propiedad deberán estar sujetos con correa.

Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de su mascota por las áreas públicas de la urbanización.





REPUBLICA DEL ECUADOR

**NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** CAPITULACIONES MATRIMONIALES  
DE RICHARD SZABEK Y LA DOCTORA SONIA PATRICIA  
MACIAS SALTOS.

**Otorgada por**

**A favor de**

INDETERMINADA

**Cuantía** Fecha de Celebración: 20 de diciembre del 2007

**Autorizado por la Notaria  
ABG. ELSYE CEDENO MENENDEZ**

TERCERO

4305

**Registro** 21 SEPTIEMBRE 2014 **No.**

**Manta, a** de de

Cincuenta mil Trescientos sesenta y sus

NUMERO : ( 4.305 )



**CAPITULACIONES MATRIMONIALES: ENTRE EL SEÑOR RICHARD SZAREK Y LA DOCTORA SONIA PATRICIA MACÍAS SALTOS**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veinte de diciembre del año dos mil siete, ante mí, **DOCTOR SIMÓN ZAMBRANO VINCES**, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen y declaran, el señor **RICHARD SZAREK**, de estado civil viudo, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su pasaporte canadiense que corresponde al número B, A, UNO, CERO, OCHO, DOS, NUEVE, CUATRO, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura; y, la Doctora **SONIA PATRICIA MACÍAS SALTOS**, de estado civil divorciada, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número UNO, TRES, CERO, SEIS, SIETE, CINCO, TRES, SIETE, NUEVE, SIETE, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a este instrumento como habilitante. Los comparecientes son de nacionalidad canadiense y ecuatoriana respectivamente, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CAPITULACIONES**

*[Handwritten signature]*



**MATRIMONIALES**, así como examinados que fueron en forma aislada y de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, 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 insertar una de **CAPITULACIONES MATRIMONIALES**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la suscripción del presente instrumento público, el señor RICHARD SZAREK y la Doctora SONIA PATRICIA MACÍAS SALTOS. Los comparecientes son canadiense y ecuatoriana respectivamente, mayores de edad, ambos de estado civil viudo y divorciado respectivamente, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Los comparecientes manifiestan que tienen las intenciones de contraer matrimonio civil, motivo por el cual celebran este contrato. b) El señor RICHARD SZAREK, declara que éste será su segundo matrimonio, pero en su estado civil anterior, realizó varios negocios cuyo resultado es el mantenimiento de cuentas bancarias de inversión que se singularizan a continuación: a) Royal Bank of Canada, una cuenta corriente con un saldo de \$ 31,76 (TREINTA Y UN DÓLARES CON 76/100) y una cuenta de inversión con un saldo de \$ 100.000,00 (CIEN MIL DÓLARES); y, b) Una cuenta de inversión en el Canada Trust, con un saldo actual de \$ 102.614,81 (CIENTO DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE DÓLARES CON 81/100) **TERCERA: CAPITULACIONES MATRIMONIALES.-** Con lo anteriormente expuesto, los comparecientes, RICHARD SZAREK y la señorita SONIA PATRICIA MACÍAS

Si  
pr  
un  
su  
en  
de  
for  
mis  
sim  
ena  
a pa  
indiv  
cóny  
pers  
que  
comp  
contr  
mutu  
cláus  
neces  
RICAR  
doñe  
minu  
docum

Instrumento en Escritura Pública y Siete



SALTOS, tienen a bien convenir mediante CAPITULACIONES MATRIMONIALES, previstas en lo que establecen los Artículos ciento cincuenta, ciento cincuenta y uno y ciento cincuenta y dos del Código Civil Ecuatoriano, para que a partir de la suscripción de este instrumento, previa a la inscripción respectiva y marginación en los organismos competentes, los valores monetarios declarados en la cláusula de los antecedentes **NO INGRESARAN** al haber de la sociedad conyugal a formarse por efectos del matrimonio que próximamente van a contraer. Así mismo acuerdan que todo bien que adquieran a título personal, acrecentará simple y llanamente su patrimonio o acervo personal, sin que para adquirirlos o enajenarlos tengan necesidad del consentimiento del otro. Expresan además que a partir de la suscripción de este convenio podrán adquirir otras obligaciones individualmente que de ninguna manera afectarán al patrimonio del otro cónyuge. Añaden a esta declaración que no mantienen deudas; en forma personal o por intermedio de compañías, con ninguna persona natural o jurídica que obligatoriamente tenga que cumplirse. **CUARTA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan todas y cada una de las cláusulas expresadas en este contrato de Capituciones Matrimoniales, por así convenir a sus intereses mutuos. **LA DE ESTILO .-** Usted, señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo a fin de que este instrumento tenga la validez y eficacia legal necesaria, como es la voluntad de los suscriptores. ( Firmado ) DOCTOR RICARDO FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA. Registro profesional número: siete mil doscientos catorce. COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementadas con sus documentos habilitante, queda constituida en Escritura Pública conforme a

Derecho. I, leída enteramente esta escritura en alta y clara voz por mi, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.



*[Signature]*  
RICHARD SZAREK  
PAS. BA108294

*[Signature]*  
SONIA PATRICIA MACÍAS SALTOS  
C.I. 130675379-7

~~EL NOTARIO.-~~

JEFATURA CANTONAL DE REGISTRO CIVIL MANTA  
DEPARTAMENTO DE MARGINACIÓN  
CERTIFICO: Que en la Presente Fecha

24 SEP 2014

Registro Civil

QUEDA MARGINADO Y ARCHIVADO  
EL PRESENTE DOCUMENTO



Dirección General de Registro Civil  
Identificación y Cedulação

Nº 0087292  
SUBINSCRIPCION  
DE SENTENCIAS  
E011002

*[Signature]*  
Ana Cecilia Mendoza Menendez  
REGISTRO CIVIL

Prep

Prep

Ass

INV

1512

MU

TD

TD

VAL

RET

1485

DAL

GUA

8088

RET

1485

DAL

SPE

06

SPE

07

Lia

MO

STU

3227

TD

TD

Serv

07/272



# Canada Trust

Prepared for: MR RICHARD SZAREK

Branch Information  
TD Canada Trust  
Morningside Mall  
255 Morningside Ave  
SCARBOROUGH ON CAN

Phone: 416-291-9330

Prepared by: LENG-HOOI SIT



## Assets

| Assets                                                  |                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| INVESTMENT DELIVERY - TREASURY PRODUCTS - 1512 2021436  | \$0.00                                  |
| MUTUAL FUND RSP - SPOUSAL - 1512 1731319                | \$19,354.82 OWNER                       |
| TD PREMIUM BONUS ACCOUNT - 1512 153518                  | \$193.05                                |
| TD PREMIUM BONUS ACCOUNT - 1512 154024                  | \$569.83                                |
| VALUE ACCOUNT - 1512 3180344                            | \$74,611.89 Overdraft Limit: \$2,000.00 |
| RETIREMENT SAVINGS PLAN - SPOUSAL - 1512 14854833       | \$0.00                                  |
| DAILY INTEREST SAVINGS RSP - 1512 1152702               | \$0.00                                  |
| GUARANTEED INVESTMENT CERTIFICATE RSP - 1512 8058864-03 | \$6,217.66                              |
| RETIREMENT SAVINGS PLAN - PERSONAL - 1512 14864886      | \$0.00                                  |
| DAILY INTEREST SAVINGS RSP - 1512 1154115               | \$0.00                                  |
| SPECIAL EDITION 19 MONTH GIC RSP - 1512 8079938-06      | \$5,141.22                              |
| SPECIAL EDITION 19 MONTH GIC RSP - 1512 8079938-07      | \$2,068.09                              |
| <b>TOTAL ASSETS: CDN</b>                                | <b>\$108,156.56</b>                     |

## Liabilities

| Liabilities                                     |                                             |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| MORTGAGE - 1512 5060089                         | \$0.00 (DSCR) MORTGAGOR                     |
| STUDENT LINE OF CREDIT UNSECURED - 1512 3227588 | \$4,933.96 (SUSP) CO-SIGNOR                 |
| TD GREEN VISA - 1512 4520 0100 0616 9637        | \$0.00 OWNER<br>Credit Limit: \$2,500.00    |
| TD GOLD ELITE - 1512 4520 8500 0053 4579        | \$607.79 OWNER<br>Credit Limit: \$11,000.00 |
| <b>TOTAL LIABILITIES: CDN</b>                   | <b>\$5,541.75</b>                           |
| <b>CONSOLIDATED BALANCE: CDN</b>                | <b>\$102,614.81</b>                         |
| <b>USD</b>                                      | <b>\$0.00</b>                               |

## Services

CERTIFIED TRUE COPY



Canada Trust

MORNINGSIDE MALL  
255 MORNINGSIDE AVENUE 15122-004  
SCARBOROUGH, ONTARIO M1E 0E9

MANAGER

07/27/2007 12:21:35 PM

Page

Cinco mil Trecentos sesenta y nueve



**Canada Trust**



Prepared by: LENG-HOOI SIT

Customer Portfolio

Branch Information  
TD Canada Trust  
Morningside Mall  
255 Morningside Ave  
SCARBOROUGH ON CAN M1E3E6

Phone: 416-751-8530

TD GOLD ELITE VISA - 4520850000534579

PERSONAL ACCESS CARD - 5892971305489865678

SAFETY DEPOSIT BOX - 1512 736

TDA - 5905 D422Z801

OWNER

OWNER

1512 JOINT - ANY  
ONE TO SIGN

5905 OWNER

This report has been prepared using TD Bank Financial Group information, as well as information that you have provided to us. While every reasonable effort has been made to ensure the accuracy and completeness of the other financial institution information, we cannot guarantee it. The information contained herein is for illustration purposes only. Any legal or tax issues should be confirmed by your own legal or tax advisors.

CERTIFIED TRUE COPY  
**TD Canada Trust**  
MORNINGSIDE MALL  
255 MORNINGSIDE AVENUE  
SCARBOROUGH, ONTARIO M1E 3E6  
16122-004  
M1E 3E6  
MANAGER  
52218

07/27/2007 12:21:35 PM

Page 2 of 2

*instituto en Tarambo se encuentra*



RBC  
Royal Bank



July 26, 2007

To Consulate of the General of Ecuador

Re: Mr. Ryszard Richard Szarek  
Accounts: Chequing 08112-5081302  
Investment 00130115833-001

Please accept this letter as confirmation that Mr. Ryszard Richard Szarek have been high-valued RBC clients since November 2006.

All of their business with RBC Royal Bank, Which includes a chequing account balance of \$31.76 and their investment account with a balance of \$100,000.00 are in good standing and are operating in satisfactory manner.

If you have any questions or concerns, please feel free to call me at 905-940-5620.

Sincerely yours,

Amina Parekh  
Customer Assistance Officer

NOTARIA PUBLICA  
Abg. Elsaye Cedeño  
MANTA - ECUADOR

B A A 4 1 2 6 E



### MENTIONS ET RESTRICTIONS

Signature of buyer: \_\_\_\_\_ Signature de l'acheteur: \_\_\_\_\_

75-5000

TypeTime

## Island Country Pays Credit

Passport No. BA 108294

சுற்றுச்சூழல்

SZAREK

General Insurance Products

RICHARD

புறநாடுகளுக்குப் போய்விட்டால்

CANADIAN/CANADIENNE

02 MAY 74 MAT 55

GLUCHOLAZY. POL

ISSUING AUTHORITY: AUBURN, MA  
 25 SCARBOROUGH

22-MAR-7 HARS 10

[illegible]

Cuentas y Documentos Seleccionados

CIUDADANIA 13067537  
MACIAS SALTOS SONIA PATRICIA  
MANABI/PORTOVIEJO/RIO CHICO  
08 MAYO 1971  
002- 0103 00134 F  
MANABI/ PORTOVIEJO  
RIO CHICO 1971

*Patricia Macias*



EQUATORIANA \*\*\*\*\* E133913122  
DIVORCIADO  
SUPERIOR DR. EN ODONTOLOGIA  
DELFIN MACIAS  
LUCCIOLA SALTOS  
MANTA 26/09/2006  
26/09/2018

0576756

ESPACIO EN BLANCO

DOY FE.- Que la Escritura Pública de CAPITULACIONES MATRIMONIALES, entre el Sr. RICHARD SZAREK Y LA DOCTORA SONIA PATRICIA MACIAS SALTOS, signada con el número 4.305, de fecha veinte de diciembre del año dos mil siete, fue autorizada ante el Doctor SIMON ZAMBRANO VINCES, Ex Notario Público Cuarto del cantón Manta, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia notarial; y, a petición de la Sra. SONIA PATRICIA MACIAS SALTOS con cedula número 130675379-7, confiero este TERCER TESTIMONIO, en número de SEIS, fojas útiles, anverso y reverso, selladas y firmadas. Manta, veinticuatro de septiembre del dos mil catorce. Abg. ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta. 7



*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

CANCELADO  
NOTARIA CUARTA



Dictado por sentencia de Divorcio de Juez

con fecha de de  
se archiva de  
cuya copia

(.) Jefe de Oficina

La separación conyugal, judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fue declarada mediante sentencia del Juez

cuya copia se archiva de

(.) Jefe de Oficina

Se archiva copia de este matrimonio mediante sentencia del



con fecha de  
cuya copia se archiva de

Jefe de Oficina

OTRAS INSCRIPCIONES O MARGINACIONES  
del presente matrimonio, por las que se han producido modificaciones en la documentación respectiva que han sido el presente matrimonio. Hecha en la ciudad de Mantua, a los 13 días del mes de febrero del 2008.

Identificación y Copia  
Nº 1087252  
SUBINSCRIPCION

hoy día 13 de febrero del 2008  
El que suscribe, Jefe de Registro Civil, extiende la presente acta del matrimonio.  
APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: Richard Szarek  
nacido en Gluchebay Polonia, el 02 de mayo de 1955, de nacionalidad Española, de profesión Ingeniero, con Cédula Nº 11.84108294 domiciliado en Bogotá, hijo de Boleslaw Szarek anterior y de Antanayna Szarek.  
NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: Daria Patricia Maricao Salas, nacida en Tumbaco / Pto. Viejo, el 08 de mayo de 1971, de nacionalidad Ecuatoriana, de profesión Maestra, con Cédula Nº 1306353747, domiciliada en Mantua, hija de Delfin Macaleo y de Francisca Salas.

LUGAR DEL MATRIMONIO: Mantua  
Este matrimonio reconocieron a su hijo, por lo que se han producido modificaciones en la documentación respectiva que han sido el presente matrimonio. Hecha en la ciudad de Mantua, a los 13 días del mes de febrero del 2008.

OBSERVACIONES:  
Se declara la nulidad de la sentencia de divorcio expedida a cargo de la Jefe de Registro Civil, por lo que se han producido modificaciones en la documentación respectiva que han sido el presente matrimonio. Hecha en la ciudad de Mantua, a los 13 días del mes de febrero del 2008.

Franklin Ripalda Vidal  
JEFE DE REGISTRO CIVIL  
MANTUA - ECUADOR

No. 0616

2008 1 19

Dir: ☐ Civil ☐ Matrimonial

CERTIFICADO

Que es del copia que se contiene de acuerdo  
a Art. 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro  
de Datos Públicos, en concordancia con el  
Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación  
y Cadulación, que repose en el archivo.

Tipo: ☐ Simple ☐ Simple

DIRECCIÓN NACIONAL

DIRECCIÓN PROVINCIAL

JEFATURA CANTONAL

JEFATURA DE AREA



Carlos Salas Cevallos  
PEREGRINO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE  
REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CADULACIÓN

ENTREGADO 25 SEP 2014

ESPACIO EN BLANCO

Copia Integra

Nacimiento ☐

Copia Integra

Matrimonio ☐

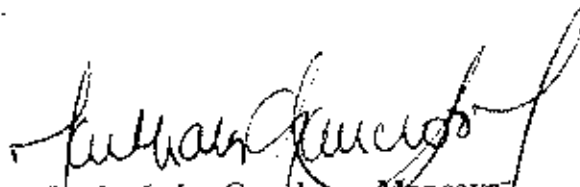
Copia Integra

Defunción ☐

Certificado Biométrico ☐



Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **COMPRAVENTA**, que otorga el señor PABLO CECILIA PÉREZ y señora MERCY ALEXANDRA MARTILLO CEVALLOS a favor de RICHARD SZAREK.- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil quince.



Ab. Martha Inés Ganchózo Muncayo

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO



Notaria Pública Tercera del Cantón Manta



Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Número de Repertorio:

2014

7152

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP  
que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):  
1.- Con fecha Treinta de Septiembre de Dos Mil Catorce, queda inscrito  
el acto o contrato de **CAPITULACIONES MATRIMONIALES**, en el Registro de  
CAPITULACION MATRIMONIAL con el número de inscripción 18 celebrado  
entre: ([SZAREK RICHARD en calidad de CAPITULANTE], [MACIAS SALTOS SONIA  
PATRICIA en calidad de CAPITULANTE]).

ife

Ab. Jaime E. Delgado Intrigado  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
DE MANTA-EP



NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
La COPIA que acompaña es fiel compulsa de la copia  
certificada que me fue presentada en 26 de mayo de 2014 y  
que luego devolví al interesado, en la de este certifica la  
presente.

Manta, a

26 MAY 2015

Ab. Martha Inés Sánchez Macías  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHEZO MONCAYO  
NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUO, CATASTRO  
Y REGISTROS



|                           |           |                         |
|---------------------------|-----------|-------------------------|
| FECHA DE INGRESO:         | 01/08/15  | QUIEN RECEPIONA DCTOS.: |
| CLAVE CATASTRAL:          | 1292411   |                         |
| NOMBRES y/o RAZON:        |           |                         |
| CECULA DE IDENT. y/o RUC: | Rodriguez |                         |
| CELUAR - TELNO:           |           |                         |

| RUBROS                |  |
|-----------------------|--|
| IMPUESTO PRINCIPAL:   |  |
| SOLAR NO EDIFICADO:   |  |
| CONTRIBUCION MEJORAS: |  |
| TASA DE SEGURIDAD:    |  |

TIPO DE TRAMITE:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR: *El predio se encuentra en estado de abandono*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA DEL INSPECTOR: *[Firma]* FECHA: *01/08/15*

INFORME TÉCNICO: *El predio se encuentra en estado de abandono*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA DEL TÉCNICO: *[Firma]* FECHA: *01/08/15*

INFORME DE APROBACIÓN:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA DEL DIRECTOR

*[Firma]*



5/19/2015 5:42

| CÓDIGO CATASTRAL                                  | Area          | AVALUO COMERCIAL      | DIRECCIÓN                | AÑO                    | CONTRIB.      | TÍTULO N° |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|---------------|-----------|
| 1-25-24-11-000                                    | 160.00        | \$ 36 842.32          | MZ 417 11 CIUDAD DEL SOL | 2015                   | 194356        | 261599    |
| IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS |               |                       |                          |                        |               |           |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                             | C.C. / R.U.C. | CONCEPTO              | VALOR PARCIAL            | REBAJAS(-) RECARGOS(+) | VALOR A PAGAR |           |
| MARTILLO DE VALLOS MERCY Y PABLO PEREZ            | 1539355178    | Costo Judicial        |                          |                        |               |           |
|                                                   |               | IMPUESTO PREDIAL      | \$ 15.95                 | (\$ 0.32)              | \$ 15.63      |           |
|                                                   |               | Impuestos por Mejoras |                          |                        |               |           |
|                                                   |               | MEJORAS 2011          | \$ 4.03                  | (\$ 1.02)              | \$ 3.01       |           |
|                                                   |               | MEJORAS 2012          | \$ 2.35                  | (\$ 0.88)              | \$ 1.47       |           |
|                                                   |               | MEJORAS 2013          | \$ 2.41                  | (\$ 1.85)              | \$ 0.56       |           |
|                                                   |               | MEJORAS 2014          | \$ 2.37                  | (\$ 1.92)              | \$ 0.45       |           |
|                                                   |               | MEJORAS HASTA 2015    | \$ 41.55                 | (\$ 10.43)             | \$ 31.12      |           |
|                                                   |               | TASA DE SEGURIDAD     | \$ 7.50                  |                        | \$ 7.50       |           |
|                                                   |               | TOTAL A PAGAR         |                          |                        | \$ 72.36      |           |
|                                                   |               | VALOR PAGADO          |                          |                        | \$ 72.36      |           |
|                                                   |               | SALDO                 |                          |                        | \$ 0.00       |           |

5/19/2015 12:00 CABRERA NARCISA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Handwritten signature

Handwritten text: \$ 37.176.20



35600



Avenida 4 y Calle J1

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35600:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *Jueves, 05 de julio de 2012*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cod.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble consistente en el solar y villa número once de la manzana U ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la ciudad de Manta ubicado 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, cuyos linderos y medidas son los siguientes.  
FRENTE: Nueve metros y calle pública. ATRAS: Nueve metros y lotes números cuatro y cinco manzana T. COSTADO DERECHO: Veinte metros lote número doce COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros y lote número diez. AREA TOTAL: Ciento ochenta metros cuadrados. SOLVENCIA; EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE  
G R A V A M E N

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro        | Acto                          | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa y Entrega de Obra | 2.582 23/10/2007              | 34.880        |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE COMPRA VENTA

###### Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el: martes, 23 de octubre de 2007  
Tomo: I Folio Inicial: 34.880 - Folio Final: 34.905  
Número de Inscripción: 2.582 Número de Repertorio: 5.231  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de agosto de 2007  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA y ENTREGA DE OBRA.- El Sr. Ángel Cevallos Tambaco como apoderado de los señores Mercy Alexandra Martillo Cevallos y Pablo Cecilia Pérez, según poder. inmueble consistente en el solar y villa número ONCE manzana U ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Ciudad de Manta.