DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 2021
Número de Repertorio: 5621

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

1.- Con fecha veinte de Agosto del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2021 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0400420022	ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ	COMPRADOR
0963908140	BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1341114000	23581	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 20 agosto 2024

Fecha generación: martes, 20 agosto 2024

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 7 0 8 0 8 0 U J R C O 9 R

Factura: 001-004-000064955

20241308005P02072

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308005P02072

ACTO O CONTRATO:	
COMPRAVENTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE AGOSTO DEL 2024, (10:58)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0963908140	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0400420022	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	65000.00

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20241308005P02072
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE AGOSTO DEL 2024, (10:58)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/serviciosdigitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2h880oZq7FSIiMTNuFd87cemJX157876x0WZticnIXgWsMjti1kOTgVw8 https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/1/iEymApCkulv9DIPKQIPwALkTQ123850vdZKPeWlbG0kyyBorSYtwPiHw https://portalciudadano.manta.gob.ec/tramites/ver_certificado_catastro?token=eyJpdiI6IlZaYXpTZUR6dHZmSDJKaXlwOUNGVVE9PSIsInZhbHVlIjoiV3RVaFE5Sy8zb1ZjR080TE04eFFSZz09IiwibWFjIjoiOGI1ODM2ZWI5YjRjN2FlNDMxMmVmMzVmZTI3YzdiOGZlNTc1MDc5MGNlZTFhNzM2MzQ2NmRlZjA4YThiZDQzNSIsInRhZyI6IiJ9 https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/EL6AoitvwNBuf51OpG0uqgMie1255927JE5bBROemEKXsyfhoQOeGbTR https://portalciudadano.manta.gob.ec/ver_documento_digital/VE
OBSERVACIÓN:	

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

2024	13	08	05	P02072

COMPRAVENTA

QUE OTORGA LA

BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY

A FAVOR DE

ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ

CUANTÍA: USD. $65,000.00

(DI 2 COPIAS)

J.B.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy diecinueve (19) de agosto del dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: **UNO.-** Por una parte: La señorita **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY,** de estado civil soltera, de ocupación Comerciante, portadora de la identidad de ciudadanía número cero, nueve, seis, tres, nueve, cero, ocho, uno, cuatro, guion cero (096390814-0), por sus propios derechos; para efectos de notificaciones **Dirección:** Barbasquillo, Edi. Mykonos Torre D Dpto, 202, Manta, **Teléfono:** 0963703617, **Correo Electrónico:** zurimabolivar2@gmail.com; y **DOS.-** Por otra parte: La señora **ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ,** de estado civil casada con Vega Beltran Francisco Javier, de profesión Odontóloga, portadora de la cédula de ciudadanía número cero, cuatro, cero, cero, cuatro, dos, cero, cero, dos, guion dos (040042002-2), por sus propios derechos; para efectos de notificaciones **Dirección:** Urb. Huertos de Nayon, Quito y de tránsito por

esta ciudad de Manta, **Teléfono:** 0995616889, **Correo Electrónico:** [illegible]; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Venezolana y Ecuatoriana respectivamente; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlo doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agrega a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- "**SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte: La señorita **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY,** de estado civil soltera, portadora de la identidad de ciudadanía número 096390814-0, por sus propios y personales derechos; a quien en adelante se le llamará "LA PARTE VENDEDORA"; y por otra parte: La señora **ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ,** de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía número 040042002-2, por sus propios derechos; a quien en adelante se le llamará "LA PARTE COMPRADORA".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La señorita **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY,** es legítima propietaria de un bien inmueble consistente en el Lote

No. 06-14 en adelante inmueble de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **AREA TOTAL.** 358.85m2. **Frente:** 4.01m + 8.92m + 1.58m. + 4.54m y vía 6. **Atrás:** 11.01m + 12.34m y vía peatonal. **Derecho:** 20.00m.- Lote N. 06-13. **Izquierdo:** 11.46m + 2.16m y vía peatonal. Bien inmueble que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, el cinco de mayo del dos mil veintiuno, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el seis de mayo del dos mil veintiuno. Bien inmueble cuyas demás observaciones y antecedentes constan detallados en el Ficha Registral Bien-Inmueble emitida por el Registro de la Propiedad de Manta, documento que se adjunta como habilitante.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la señorita **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY,** hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetúa a favor de la PARTE COMPRADORA, la señora **ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ,** el bien inmueble consistente en el Lote No. 06-14 en adelante inmueble de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta, cuyas medidas y linderos generales constan detallados en la cláusula precedente, por lo tanto la parte vendedora transfiere a favor de la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión del lote de terreno descrito como el vendido. **CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado y que las partes lo consideran justo es de **SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE-AMERICA (USD. $65,000.00)**, dinero que la parte compradora lo cancela a la parte vendedora mediante transferencia bancaria previo a la suscripción del presente contrato, cancelado a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA:**

DECLARACION.- Además la compradora declara que el dinero que utiliza para la compra del presente bien, no proviene de fondos ilegítimos vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, por lo que el comprador exime a la vendedora de toda responsabilidad; Así mismo los valores a cancelar por tarifas notariales son de fondos lícitos. **SEXTA: SANEAMIENTO, ACEPTACION Y RATIFICACIÓN.-** La venta del lote de terreno se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la adquirente quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. La Parte Compradora acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción. **SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a la persona portadora de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. (Firmado) Abg. Mera Delgado Henry, portador de la matricula profesional número 13-2006-159 del Foro de Abogados. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos

se afirman y ratifica en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

Zurima Bolivar

f) Sra. Bolívar Castellanos Zurima Tibisay
c.c. 096390814-0

f) Sra. Orbe Arellano Sonja Beatriz
c.c. 040042002-2

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0400420022

Nombres del ciudadano: ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD FISICA MAYOR DE EDAD

Lugar de nacimiento: ECUADOR/CARCHI/TULCAN/TULCAN

Fecha de nacimiento: 30 DE SEPTIEMBRE DE 1952

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ODONTÓLOGA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VEGA BELTRAN FRANCISCO JAVIER

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ORBE ZURITA ALFONSO SIGIFREDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ARELLANO OBANDO PATRIA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Información certificada a la fecha: 19 DE AGOSTO DE 2024
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 244-051-46217

244-051-46217

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS
ORBE
ARELLANO

CONDICIÓN CIUD*DISCAP*FISICA

NOMBRES
SONIA BEATRIZ

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
30 SEP 1962

LUGAR DE NACIMIENTO
CARCHI TULCAN
TULCAN

SEXO
MUJER

No. DOCUMENTO
069909204

FECHA DE VENCIMIENTO
10 NOV 2033

FIRMA DEL TITULAR

NAT/CAN
269735

NUI.0400420022

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ORBE ZURITA ALFONSO SIGIFREDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ARELLANO OBANDO PATRIA ESPERANZA

ESTADO CIVIL
CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
VEGA BELTRAN FRANCISCO JAVIER

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
TULCAN 10 NOV 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
V3343V2242

TIPO SANGRE O+

DISCAPACIDAD
FISICA 65%

DONANTE
SI

I<ECU0699092047<<<<<0400420022
5209303F3311101ECU<SI<<<<<<<<2
ORBE<ARELLANO<<SONIA<BEATRIZ<<

04 DIC 22

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Zurima Bolivar

Número único de identificación: 0963908140

Nombres del ciudadano: BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 27 DE JULIO DE 199

Nacionalidad: VENEZOLANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Fecha de expedición: 3 DE MAYO DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Información certificada a la fecha: 19 DE AGOSTO DE 2024
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 249-051-46272

249-051-46272

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS — CONDICIÓN EXT*PERMANENTE

BOLIVAR
CASTELLANOS

NOMBRES

ZURIMA TIBISAY

NACIONALIDAD

VENEZOLANA

FECHA DE NACIMIENTO

27 JUL 1991

SEXO

MUJER

LUGAR DE NACIMIENTO

Venezuela
Caracas

No. DOCUMENTO

026017069

FECHA DE VENCIMIENTO

03 MAY 2032

FIRMA DEL TITULAR

Zurima Bolivar

NAT/CAN

988862

NUI.0963908140

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

ESTADO CIVIL

SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

GUAYAQUIL 03 MAY 2022

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR

V4444V4222

TIPO SANGRE O+

DONANTE

No donante

I<ECU0260170699<<<<<0963908140
9107278F3205035ECU<NO<DONANTE1
BOLIVAR<CASTELLANOS<<ZURIMA<TI

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado.
Manta, a 19 AGO. 2024

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

NUI: 0400420022

Nombre: ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA REGISTRA DISCAPACIDAD FISICA 65%

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 19 DE AGOSTO DE 2024

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 240-051-46224

240-051-46224

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REGLAMENTO ORGÁNICO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

Considerando:

Que, la urbanización "Ciudad del Mar" (en adelante "La urbanización") se desarrolla sobre un macro lote de 36 hectáreas aproximadamente de cabida, ubicado en el sitio Piedra Larga, Parroquia San Mateo, Cantón Manta, Provincia de Manabí, a 1.5 km aproximadamente de la vía que conduce desde Manta a San Mateo, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Por el Norte: Océano Pacífico

Por el Sur: Vía Manta – San Mateo

Por el Este: Lote Sr. Juan José Reyes Mero

Por el Oeste: Vía Manta – San Mateo y Vía Piedra Larga

Dr. Diego Otto Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Que, el artículo 14 de la Constitución, señala: "se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados";

Que, según lo que reza el Artículo 1 de la Constitución del Ecuador: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada";

Que, al tenor de lo que especifica el artículo 31 de la Constitución del Ecuador: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana reconoce todas las formas de organización de la sociedad, tanto de hecho como de derecho, como expresión de la soberanía popular que contribuyan a la defensa de los derechos individuales y colectivos, la gestión y resolución de problemas y conflictos, al fomento de la solidaridad, la construcción de la democracia y la búsqueda del buen vivir; que incidan en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como, de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos. Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión. Las diversas dinámicas asociativas y organizativas deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes, la rendición de cuentas y el respeto a los derechos establecidos en la Constitución y la ley, así como la paridad de género, salvo en aquellos casos en los cuales se trate de organizaciones exclusivas de mujeres o de hombres, o, en aquellas, en cuya integración no existan miembros suficientes de un género para integrar de manera paritaria su directiva. Para el caso de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatorianos y montubios, se respetarán y fortalecerán sus propias formas organizativas, el ejercicio y representatividad de sus autoridades, con equidad de género, desarrollados de conformidad con sus propios procedimientos y normas internas, siempre que no sean contrarios a la Constitución y la ley;

Que, el artículo 36 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana establece que las organizaciones sociales que desearen tener personalidad jurídica deberán tramitarla en las diferentes instancias públicas que correspondan a su ámbito de acción, y actualizarán sus datos conforme a sus estatutos. El registro de las organizaciones sociales se hará bajo el respeto a los principios de libre asociación y autodeterminación. El Estado deberá crear un sistema unificado de información de organizaciones sociales; para tal efecto, las instituciones del sector público implementarán las medidas que fueren necesarias.

Que, el art.565 del Título XXIX del Libro Primero del Código Civil norma con carácter de ley: "No son personas jurídicas las fundaciones o corporaciones que no se hayan establecido en virtud de una ley, o que no hayan sido aprobadas por el Presidente de la República".

Que, según memorando Nro. MIDUVI-OTPSM-2022-2789-M, suscrito por la Abg. Noelia Intriago Andrade, Abogada de la Oficina Técnica MIDUVI Manabí, en el que se emite informe legal en relación a la aceptación del Directorio presidido por el Sr. Juvenal Josué Vega Sornoza.

Que, la Asamblea de Socios de la Corporación Ciudad del Mar es el Órgano Rector que en unanimidad de decisión, según lo estipula el art. 20 de los Estatuto, puede modificar, derogar y establecer normativas y reglamentos para la convivencia armónica entre propietarios, habitantes, visitantes, personal administrativo y proveedores de la Urbanización Ciudad del Mar. Y, que, en ejercicio de las atribuciones que las normas estatutarias y reglamentarias le confieren, la Asamblea de Socios de la Corporación Social Ciudad del Mar.

Que, la Asamblea de Socios de la Corporación Ciudad del Mar, por unanimidad de decisión celebrada el día 16 de febrero de 2023, ha decidido:

Decretar.

EXPEDIR EL REGLAMENTO ORGÁNICO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR".

TÍTULO I:

GENERALIDADES

CAPITULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Art. 1: El presente Reglamento Interno de la urbanización "CIUDAD DEL MAR" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planos y normas técnicas, así como de las Ordenanzas correspondientes.

Art. 2: Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los socios propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores, usufructuarios, ocupantes, familiares, trabajadores, dependientes, visitantes y proveedores de La urbanización.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el ocupante respectivo, recae solidariamente en el socio propietario.

Art. 3: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a nuevos adquirentes o nuevos propietarios de otros derechos reales y, consecuentemente, toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho real, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la urbanización, o de propietarios de unidades habitacionales que se construyan sobre los mismos, quienes aceptan y se someten a la solemnidad y legalidad del presente Reglamento y a la Ley.

TÍTULO II.

BIENES DE LA CORPORACIÓN

CAPITULO II:

DE LOS BIENES PARTICULARES Y COMUNES

Art. 4: De los bienes particulares. - Son bienes particulares y por tanto de dominio exclusivo: el lote de terreno perteneciente al socio propietario, que se encuentra delimitado en los planos que residen en los archivos de la Administración; y, la o las construcciones que sobre el mismo se levante.

Cada socio propietario es responsable de la reparación de sus bienes particulares.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, y mantenimiento a través del pago de las alícuotas determinadas en el presente reglamento.

Dentro de cada lote el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una o más viviendas o conjuntos multifamiliares de acuerdo a las Normas de ocupación de suelos y construcción señaladas en el presente reglamento y en la ley.

Art. 5.- Del uso y destino de los bienes particulares: Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo recreativo familiar.

Un uso distinto al manifestado, sea comercial o industrial, hará acreedor al socio propietario de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de veinte alícuotas valoradas (según el presente reglamento) hasta el cese de la actividad comercial o industrial distinta a la de vivienda residencial o reposo.

Para efectos de interpretación del presente reglamento, se denomina "multa continuada", a la que, debido al cometimiento de una contravención continuada, se cobra mensualmente.

Art. 5.1.- El socio propietario debera realizar mantenimiento de las areas exteriores de cada unidad de vivienda anualmente, con la finalidad de mantener la fachada original.

Art. 5.2. Cuando el socio propietario tuviere visitas de invitados o proveedores de productos o servicios, y deba por alguna razon abandonar la Urbanización, deberá comunicar del particular a las oficinas de la Administración, proveyendo los datos de su visita. Caso contrario, el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración, no permitirá el reingreso a la urbanización de tales invitados. En estos casos, los invitados que hayan quedado dentro sin ser notificados por el socio propietario, únicamente tendrán acceso y derecho de uso de los bienes particulares del socio propietario anfitrion, no pudiendo bajo ninguna circunstancia hacer uso de las áreas comunales.

Art. 6.- De los bienes comunes: Se consideran bienes comunes toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefonica y seguridad que forman parte de la urbanización y destinadas para dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, siendo de propiedad de la urbanización hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los solares de la urbanizacion, excluyendo aquellos bienes destinados a uso público.

Las calles, aceras, bordillos, parterres, plazoleta, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida del Conjunto, senderos, jardines y áreas verdes con las que cuenta la urbanización, deberan ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la misma, quedandoles prohibido sembrar plantas, arbustos, arboles u otros adornos de cualquier tipo sin autorizacion de la administracion.

A cada propietario le corresponderá respetar el destino natural de los bienes comunes y públicos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce.

Los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes de la urbanizacion estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado, las veces que sea necesario, como consecuencia de circunstancias eventuales. Dicho reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de indice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislacion laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

Art. 6.1.- La cuota para administracion y mantenimiento de la urbanización Residencial denominada alicuota, sera diferenciada en tres tipos, es decir: 1) para lotes vacios, 2) para lotes en proceso de construccion y 3) para lotes con construccion terminada o habitada.

El calculo para el cobro a los lotes vacios se hará sumando la alicuota (VA) resultante de dividir el numero de unidades habitacionales autorizadas a ese lote para el total de unidades habitacionales proyectadas en la urbanización, por el 27% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso; más, la alicuota (AL) resultante de dividir el área total del lote para el area total de todos los lotes existentes en la urbanizacion, por el 63% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso.

Tan pronto se inicie el proceso de construccion en un lote, la alicuota será inmediatamente cambiada de lote vacio a lote en proceso de construccion, teniendo un incremento del 50% del valor de la alicuota del lote vacio, este incremento se mantendrá durante todo el proceso de construcción, terminando una vez sea devuelta la garantía por daños y reparaciones a la finalización de la obra.

Una vez terminada la etapa de construccion, se cambiara la alicuota a lotes de construcción terminada o habitada cuyo valor será la suma de la alicuota (VA) resultante de dividir el número de unidades habitacionales autorizadas a ese lote para el total de unidades habitacionales proyectadas

en la urbanización, por el 27% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso; más, la alícuota (VC) resultante de dividir el número de unidades habitacionales construidas en ese lote para el total de unidades habitacionales proyectadas en la urbanización, por el 3% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso; más, la alícuota (AL) resultante de dividir el área total del lote para el área total de todos los lotes existentes en la urbanización, por el 63% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso; más, la alícuota (%CUS m2) resultante de dividir el área real total construida, o en su defecto el máximo CUS permitido del lote, para el área de construcción total de todas las construcciones existentes en la urbanización al 31 de diciembre del año concluido, por el 7% del presupuesto general de gastos e inversiones del año en curso.

Además de la alícuota determinada en el presente artículo, los propietarios deberán pagar la cuota mensual o anual que establezca en su momento, el socio propietario que tenga a cargo la administración de la Sede Social.

Para los fines de cálculos y cobros de alícuotas la administración lo hará por el edificio. Aquellos que se constituyan propiedad horizontal deberán realizar la distribución interna de sus cuotas de acuerdo a su criterio y responsabilidad.

Art. 7.- Usufructo de áreas comunes: No obstante, lo establecido en el artículo anterior, los parques y áreas vedes de propiedad del Municipio de la ciudad solo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condominios de la urbanización Ciudad del Mar, y las personas que en su compañía o bajo su responsabilidad inviten.

Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas a través del pago de las alícuotas.

El Área Verde Recreacional de 7.702,28 metros cuadrados aproximadamente, en donde se levanta la Casa Club más la capilla, no es de propiedad del Municipio, sino de los propietarios del Conjunto Residencial Ciudad del Mar.

Art. 8.- Tránsito vehicular y peatonal.- El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador. Como el Conjunto Residencial Ciudad del Mar es de tipo cerrado y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de tal Conjunto estará restringido a los vehículos de propiedad de los socios propietarios de solares o condominios y a los miembros de las familias residentes en él, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva: presentar identificación, informar el nombre del socio propietario o miembros de su núcleo familiar, esperar a la autorización del mismo, avanzar cumpliendo las disposiciones del presente reglamento y la ley.

La circulación vehicular dentro de la Urbanización debe ser a máximo 30 km por hora para vehículos livianos y 15 km por hora para vehículos pesados.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal en condiciones óptimas, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos y administrar el sistema de seguridad, guardianía y control del Conjunto Residencial Ciudad del Mar a través del pago de las alícuota.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

TÍTULO III

NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN DE VÍAS EN LA OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR:

Art. 9.- Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de ocupación y utilización del suelo clasificados por vías:

LOTES VIA 1

NOMBRE	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

LOTES VIA 3

NOMBRE	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

LOTES VIA 2

NOMBRE							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
2	-	1	C	2	P	-1	429,39	40%	171,76	80%	343,51	1
2	-	1	C	2	P	-2	390,37	40%	156,15	80%	312,30	1
2	-	1	C	2	P	-3	398,10	40%	159,24	80%	318,48	1
2	-	1	C	2	P	-4	405,75	40%	162,30	80%	324,60	1
2	-	1	C	2	P	-5	412,21	40%	164,88	80%	329,77	1
2	-	3	C	2	P	-6	860,71	40%	344,28	80%	688,57	3
2	-	1	C	2	P	-7	414,39	40%	165,76	80%	331,51	1
2	-	3	C	2	P	-8	831,47	40%	332,59	80%	665,18	3
2	-	1	C	2	P	-9	389,11	40%	155,64	80%	311,29	1
2	-	1	C	2	P	-10	364,03	40%	145,61	80%	291,22	1
2	-	3	C	2	P	-11	872,78	40%	349,11	80%	698,22	3
2	-	1	C	2	P	-12	338,76	40%	135,50	80%	271,01	1
2	-	1	C	2	P	-13	381,63	40%	152,65	80%	305,30	1
2	-	2	C	2	P	-14	471,15	40%	188,46	80%	376,92	2
2	-	2	C	2	P	-15	580,76	40%	232,30	80%	464,61	2
2	-	1	C	2	P	-16	403,07	40%	161,23	80%	322,46	1
2	-	1	C	2	P	-17	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	3	C	2	P	-18	815,61	40%	326,24	80%	652,49	3
2	-	1	C	2	P	-19	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-20	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-21	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-22	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-23	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-24	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-25	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-26	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-27	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-28	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-29	401,57	40%	160,63	80%	321,26	1
2	-	1	C	2	P	-30	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-31	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-32	401,57	40%	160,63	80%	321,26	1
2	-	1	C	2	P	-33	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-34	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-35	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-36	405,00	40%	162,00	80%	324,00	1
2	-	1	C	2	P	-37	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
2	-	1	C	2	P	-38	453,11	40%	181,24	80%	362,49	1
2	-	2	C	2	P	-39	540,55	40%	216,22	80%	432,44	2
2	-	1	C	2	P	-40	404,13	40%	161,65	80%	323,30	1

LOTE VIA 5

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
5		1	C	2	P	-1	492,21	40%	196,88	80%	393,77	1
5		80	A	10	P	-2	3565,38	30%	1069,61	300%	10696,14	80

LOTES VIA 4

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	[illegible]	40	228.[illegible]	80	457,50	2
[illegible]	[illegible]	40	228.[illegible]	80	456.00	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	720.00	3
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	456.00	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	720.00	3
[illegible]	[illegible]	[illegible]	228.[illegible]	[illegible]	456.00	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	791.34	3
[illegible]	[illegible]	[illegible]	228.[illegible]	80	456.[illegible]	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	228.[illegible]	80	456.[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	228.[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	228.[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

LOTES VIA 6

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
6	-	2	C	2	p	-1	604,75	40%	241,90	80%	483,80	2
6	-	1	C	2	p	-2	406,52	40%	162,61	80%	325,22	1
6	-	2	C	2	p	-3	585,99	40%	234,40	80%	468,79	2
6	-	1	C	2	p	-4	415,19	40%	166,08	80%	332,[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-5	500,14	40%	200,06	80%	[illegible],11	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-6	407,62	40%	163,05	80%	326,10	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-7	403,77	40%	161,51	80%	323,[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-8	400,00	40%	160,00	80%	320,[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-9	414,37	40%	165,75	80%	33[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-10	394,27	40%	157,71	80%	3[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-11	319,71	40%	127,88	80%	255,77	1
6	-	1	C	2	p	-12	394,27	40%	157,71	80%	[illegible],42	1
6	-	1	C	2	p	-13	394,27	40%	157,71	80%	315,[illegible]	[illegible]
6	-	1	C	2	p	-14	358,85	40%	143,54	80%	287,08	1
6	-	90	A	10	p	-15	3936,51	30%	1180,95	300%	11809,53	90

LOTES VIA 7

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
7	-	54	A	10	p	-1	2712,37	30%	813,71	300%	8137,11	54
7	-	8	D	2	p	-2	835,68	50%	417,84	100%	835,68	8
7	-	12	B	3	p	-3	1261,03	40%	504,41	120%	1513,24	12
7	-	8	D	2	p	-4	835,34	50%	417,67	100%	835,34	8
7	-	11	D	2	p	-5	869,41	50%	434,71	100%	869,41	11
7	-	11	D	2	p	-6	826,91	50%	413,46	100%	826,91	11
7	-	1	C	2	p	-7	425,57	40%	170,23	80%	340,46	1
7	-	1	C	2	p	-8	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-9	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-10	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-11	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-12	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-13	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-14	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-15	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	1	C	2	p	-16	427,50	40%	171,00	80%	342,00	1
7	-	2	C	2	p	-17	598,58	40%	239,43	80%	478,86	2
7	-	2	C	2	p	-18	550,97	40%	220,39	80%	440,78	2
7	-	2	C	2	p	-19	515,10	40%	206,04	80%	412,08	2
7	-	2	C	2	p	-20	553,94	40%	221,58	80%	443,15	2
7	-	2	C	2	p	-21	471,62	40%	188,65	80%	377,30	2
7	-	2	C	2	p	-22	511,91	40%	204,76	80%	409,53	2

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

LOTES VIA 8

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100%	2533,61	12
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	160,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	482,58	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	182,78	80%	365,56	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	180,00	80%	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	360,00	1
[illegible]	445,61	40%	178,24	80%	356,49	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	180,00	80%	360,00	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	360,06	80%	720,13	4
[illegible]	853,98	40%	341,59	80	682,80	4
[illegible]	604,89	40%	241,96	80%	483,91	2
[illegible]	604,89	40%	241,96	80%	483,91	2
[illegible]	604,89	40%	241,96	80%	483,91	2

LOTES VIA 9

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
13 D 2 B 1	996,38	50%	498,19	100%	996,38	20
12 D 2 B 2	1145,29	50%	572,64	100%	1145,28	22
11 D 2 B 3	1047,53	50%	523,77	100%	1047,53	21
10 D 2 B 4	1130,86	50%	565,43	100%	1130,86	22
31 D 2 B 5	3267,11	50%	1633,56	100%	3267,11	34
D 2 B 6	1011,21	50	505,61	100%	1011,21	20
D 2 B 7	2749,68	50%	1374,84	100%	2749,68	28
D B 8	1000,71	50%	500,36	100%	1000,71	16
D 2 B 9	2194,08	50%	1097,04	100%	2194,08	25
D 2 B 10	1003,27	50%	501,64	100%	1003,27	20
37 D 2 B 11	2727,10	50%	1363,55	100%	4090,65	37
D 2 B 12	2733,52	50%	1366,76	100%	4068,78	37
D 2 B 13	2224,72	50%	1112,36	100%	3337,08	30
D 2 B 14	1007,38	50%	503,69	100%	1007,38	19
D 2 B 15	881,72	50%	440,86	100%	881,72	8
D 2 B 16	849,92	50%	424,96	100%	849,92	8

LOTES VIA 10

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	532,90	40%	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1184,82	40%	[illegible]	80%	947,86	8
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80	944,07	[illegible]

LOTES VIA 11

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
11	-	6	C	2	p	-1	854,91	40%	341,96	80%	683,93	6
11	-	6	C	2	p	-2	794,90	40%	317,96	80%	635,92	6
11	-	6	C	2	p	-3	770,85	40%	308,34	80%	616,68	6

LOTES VIA 12

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
12	-	7	C	2	p	-1	993,68	40%	397,47	80%	794,94	7
12	-	6	C	2	p	-2	791,59	40%	316,64	80%	633,27	[illegible]

LOTES VIA 13

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
13	-	2	C	2	p	-1	657,95	40%	263,18	80%	526,36	2
13	-	2	C	2	p	-2	657,95	40%	263,18	80%	526,36	2
13	-	2	C	2	p	-3	657,95	40%	263,18	80%	526,36	2
13	-	2	C	2	p	-4	551,54	40%	220,62	80%	441,23	2
13	-	2	C	2	p	-5	657,95	40%	263,18	80%	526,36	2
13	-	2	C	2	p	-6	551,54	40%	220,62	80%	441,23	2
13	-	2	C	2	p	-7	657,95	40%	263,18	80%	526,36	2
13	-	2	C	3	p	-8	637,72	40%	255,09	80%	510,18	2
13	-	2	C	2	p	-9	549,78	40%	219,91	80%	439,82	2
13	-	39	D	2	p	-10	2856,08	50%	1428,04	150%	4284,12	39
13	-	2	C	2	p	-11	697,18	40%	278,87	80%	557,74	2
13	-	2	C	2	p	-12	697,89	40%	279,16	80%	558,31	2
13	-	35	D	2	p	-13	2565,04	50%	1282,52	150%	3847,56	35
13	-	2	C	2	p	-14	697,89	40%	279,16	80%	558,31	2
13	-	32	D	2	p	-15	2360,55	50%	1180,28	150%	3540,83	32
13	-	2	C	2	p	-16	697,89	40%	279,16	80%	558,31	2
13	-	36	D	2	p	-17	2691,74	50%	1345,87	150%	4037,61	36
13	-	2	C	2	p	-18	698,40	40%	279,36	80%	558,72	2
13	-	34	D	2	p	-19	2548,77	50%	1274,39	150%	3823,16	34
13	-	2	C	2	p	-20	688,77	40%	275,51	80%	551,02	2
13	-	2	C	2	p	-21	688,77	40%	275,51	80%	551,02	2
13	-	2	C	2	p	-22	688,77	40%	275,51	80%	551,02	2
13	-	2	C	2	p	-23	690,55	40%	276,22	80%	552,44	2
13	-	35	D	2	p	24	2572,04	50%	1286,02	150%	3858,06	35
13	-	2	C	2	p	-25	551,54	40%	220,62	80%	441,23	2
13	-	2	C	2	p	-26	580,57	40%	232,23	80%	464,46	2
13	-	2	C	2	p	-27	535,57	40%	214,23	80%	428,46	2
13	-	32	D	2	p	-28	2368,04	50%	1184,02	150%	3552,06	32

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA 5

LOTES VIA 14

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	432,33	40%	[illegible]	80%	345,86	2
[illegible]	[illegible]	40%	172,93	80%	345,86	2
[illegible]	[illegible]	40%	172,93	80%	345,86	2
[illegible]	[illegible]	40%	206,32	80%	413,43	2
[illegible]	[illegible]	40%	239,05	80%	478,10	2
[illegible]	[illegible]	40%	238,68	80%	476,35	2
[illegible]	[illegible]	40%	239,60	80%	480,00	2
[illegible]	545,30	40%	218,08	80%	436,16	2
[illegible]	[illegible]	40%	235,68	80%	471,35	2
[illegible]	[illegible]	40%	218,08	80%	436,16	2
[illegible]	[illegible]	40%	218,67	80%	436,14	2
[illegible]	[illegible]	40%	206,87	80%	412,74	2
[illegible]	[illegible]	40%	222,54	80%	444,25	2
[illegible]	[illegible]	40%	256,37	80%	512,74	2
[illegible]	[illegible]	40%	222,54	80%	444,25	2
[illegible]	[illegible]	40%	261,96	80%	523,92	2
[illegible]	[illegible]	40%	214,65	80%	429,30	2
[illegible]	[illegible]	40%	252,32	80%	504,63	2
[illegible]	646,67	40%	258,67	80%	517,34	3
[illegible]	646,67	40%	258,67	80%	517,34	4
[illegible]	622,58	40%	249,03	80%	498,06	3
[illegible]	409,64	40%	163,86	80%	327,71	2
[illegible]	466,95	40%	186,78	80%	373,56	2
[illegible]	645,98	40%	258,39	80%	516,78	3
[illegible]	391,43	40%	156,57	80%	313,14	[illegible]

LOTES VIA 15

Nombre							AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# ViV
15	-	1	C	2	p	-1	359,58	40%	143,83	80%	287,66	1
15	-	2	C	2	p	-2	522,00	40%	208,80	80%	417,60	2
15	-	1	C	2	p	02A	457,03	40%	182,81	80%	365,62	2
15	-	1	C	2	p	-3	380,87	40%	152,35	80%	304,70	1
15	-	1	C	2	p	-4	380,87	40%	152,35	80%	304,70	1
15	-	8	C	4	p	-5	827,93	40%	331,17	160%	1324,69	8
15	-	2	C	2	p	-6	500,36	40%	200,14	80%	400,29	2
15	-	6	C	4	p	-7	690,05	40%	276,02	160%	1104,08	6
15	-	6	C	4	p	07A	621,13	40%	248,45	160%	[illegible]	[illegible]
15	-	2	C	2	p	-8	500,56	40%	200,22	80%	400,45	2
15	-	6	C	4	p	-9	658,83	40%	263,53	160%	[illegible]	6
15	-	8	C	4	p	-10	1051,61	40%	420,64	160%	[illegible]	[illegible]
15	-	3	C	2	p	-11	500,99	40%	200,40	80%	[illegible]	3
15	-	3	C	2	p	11A	501,29	40%	200,52	80%	[illegible]	3
15	-	1	C	2	p	-12	440,34	40%	176,14	80%	352,27	1
15	-	1	C	2	p	-13	474,16	40%	189,66	80%	379,33	1
15	-	2	C	2	p	-14	613,14	40%	245,26	80%	[illegible]	2
15	-	2	C	2	p	-15	522,18	40%	208,87	80%	417,74	2
15	-	2	C	2	p	-16	619,27	40%	247,71	80%	495,42	2
15	-	3	C	2	p	-17	795,41	40%	318,16	80%	636,33	3
15	-	3	C	2	p	17A	776,05	40%	310,42	80%	620,84	3
15	-	1	C	2	p	-18	475,00	40%	190,00	80%	380,00	1
15	-	2	C	2	p	-19	644,47	40%	257,79	80%	515,58	2
15	-	1	C	2	p	-20	475,00	40%	190,00	80%	380,00	1
15	-	2	C	2	p	-21	603,10	40%	241,24	80%	482,48	2
15	-	1	C	2	p	-22	473,07	40%	189,23	80%	378,46	1
15	-	1	C	2	p	-23	461,89	40%	184,76	80%	369,51	1
15	-	1	C	2	p	-24	441,29	40%	176,52	80%	353,03	1
15	-	1	C	2	p	-25	473,07	40%	189,23	80%	378,46	1
15	-	2	C	2	p	-26	550,37	40%	220,15	80%	440,30	2
15	-	1	C	2	p	-27	475,00	40%	190,00	80%	380,00	1
15	-	2	C	2	p	-28	567,88	40%	227,15	80%	454,30	2
15	-	1	C	2	p	-29	475,00	40%	190,00	80%	380,00	1
15	-	2	C	2	p	-30	551,15	40%	220,46	80%	440,92	2
15	-	1	C	2	p	-31	441,52	40%	176,61	80%	353,22	1
15	-	2	C	2	p	-32	565,33	40%	226,13	80%	452,26	2
15	-	3	C	2	p	-33	893,80	40%	357,52	80%	715,04	3
15	-	2	C	2	p	-34	518,84	40%	207,54	80%	415,07	2

Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

LOTES VIA 16

Nombre	AREA m2	COS %	m2	CUS%	m2	# VIV
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

LOTES EXTERNOS VIA SAN MATEO

NOMBRE	COS %	CUS%	# VIV
V - UM Ex 4 p -01	35%	140%	UM
V - UM Ex 4 p -02	35%	140%	UM
V - UM Ex 4 p -03	35%	140%	UM
V - UM Ex 4 p -04	35%	140%	UM
V - UM Ex 4 p -05	35%	140%	UM
V - UM Ex 4 p -06	35%	140%	UM
09 - 26 D 2 p -14	50%	100%	26
09 - 21 B 3 p -15	40%	120%	21

ART. 9.- Servidumbres.- Expresamente se obligan todos y cada uno de los propietarios a cumplir las limitaciones de dominio que constan en el presente Reglamento Interno, así como las servidumbres señaladas en los archivos municipales de Catastro y Registro de la Propiedad, redactadas a continuación:

Aguas Lluvias

Fase 1

CODIGO DEL LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
02-01c2p-34	Posterior	O 300mm	Altos del mar
02-01c2p-36	Posterior	O 300mm	Altos del mar
06-01c2p-01	Posterior	O 300mm	Altos del mar
06-40A8p-15	Lat. Derecha-Posterior	O 300mm	Altos del mar
06-2C2p-03	Posterior	O 300mm	Altos del mar
06-1C2p-04	Posterior	O 200mm	Altos del mar
06-1C2p-07	Lat. Derecha-Posterior	O 200mm	Altos del mar
07-8D3p-04	Posterior	O 300mm	Colinas del mar
07-9D3p-05	Posterior	O 300mm	Colinas del mar
07-08c2p-06	Lateral Derecha	O 475mm	Colinas del mar
07-1c2p-18	Lat. Izquierda	O 200mm	Altos del mar
07-1C2p-19	Lat. Izq.-Posterior	O 300mm	Altos del mar
07-1C2p-20	Posterior	O 300mm	Altos del mar
07-1C2p-21	Posterior	O 300mm	Altos del mar
07-1C2p-22	Posterior	O 300mm	Altos del mar
08-01c2p-03	Lateral Derecha	O 300mm	Altos del mar
08-01c2p-07	Lateral Izquierda	O 200mm	Altos del mar
08-3B3p-05	Posterior	O 200mm	Altos del mar

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA 5

[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 2[illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecha	Ø [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø [illegible]	Altos del mar

[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
[illegible]	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
[illegible]	Lateral Derecha	Ø [illegible]	Balcones del mar
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 275 mm	Balcones del mar

[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 30[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 315 mm	Balcones del mar

[illegible]	Lateral Derecha	Ø [illegible]	Lotes Ext
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø [illegible]	Lotes Ext
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø [illegible]	Lotes Ext

Aguas Lluvias

Fase 2

CODIGO DEL LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
[illegible]	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Colinas del mar

04-3B3p-08	Lateral Derecho	O 200mm	Terrazas del mar.
04-3B3p-22	Lateral Izquierda	O 200mm	Altos del mar.
04-4B3p-20	Lateral Izquierda	O 200mm	Altos del mar.
10-3C2p-01	Lateral Derecho	O 200mm	Balcones del Mar
10-4C2p-03	Lateral Derecho	O 200mm	Balcones del Mar
10-7C2p-04	Lateral Derecho	O 200mm	Balcones del Mar
12-7C2p-01	Lateral Derecho	O 200mm	Balcones del Mar
12-7C2p-04	Lateral Derecho	O 200mm	Balcones del Mar
13-2C2p-01	Lateral Derecho	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-02	Lateral Izquierdo	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-03	Lateral Izquierdo	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-07	Lateral Izquierdo	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-11	Lateral Izquierdo	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-16	Lateral Derecho	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-20	Lateral Derecho	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-21	Lateral Derecho	O 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-22	Lateral Derecho	O 200mm	Colinas del Mar
13-28D2p-28	Lateral Derecho	O 840mm	Colinas del Mar
14-2C2p-01	Lateral Derecho	O 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-02	Lateral Derecho	O 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-03	Lateral Derecho	O 200mm	Altos del Mar
14-3C2p-04	Lateral Derecho	O 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-05	Lateral Derecho	O 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-07	Lateral Izquierdo	O 200mm	Altos del Mar

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar

[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Derecho	Ø 200mm	Olas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar

Aguas Servidas

Fase 1

CODIGO DEL LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Terrazas del mar
[illegible]	Posterior	Ø 200mm	Terrazas del mar

02-3C2p-11	Posterior	O 160mm	Terrazas del mar
02-2C2p-14	Posterior	O 160mm	Terrazas del mar
02-1C2p-20	Posterior	O 160mm	Altos del mar
02-1C2p-22	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar
03-6c2p-10	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar
06-2c2p-01	Lat. Derecha-Posterior	O 160mm	Altos del mar
06-2C2p-03	Posterior	O 160mm	Altos del mar
06-1C2p-13	Posterior	O 160mm	Altos del mar
06-1C2p-14	Posterior	O 160mm	Altos del mar
07-11D2p-05	Posterior	O 160mm	Colinas del Mar
07-11D2p-06	Posterior	O 160mm	Colinas del Mar
07-2c2p-17	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
07-2c2P-18	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
07-2c2P-19	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
07-2c2P-20	Posterior	O 200mm	Altos del mar
07-2c2P-21	Posterior	O 200mm	Altos del mar
07-2c2P-22	Posterior	O 200mm	Altos del mar
08-2c2p-05	Lateral Derecha	O 160mm	Altos del mar
08-1c2p-07	Lateral Derecha	O 160mm	Altos del mar
08-1c2p-10	Lateral Derecha	O 160mm	Altos del mar
08-1c2p-12	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	La Izquierda	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	La Izquierda	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	La Izquierda	[illegible]	Balcones del mar
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aguas Servidas

Fase 2

CODIGO DEL LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
10-3c2p-01	Lateral Derecha	O 160mm	Balcones del mar.
10-4c2p-03	Lateral Derecha	O 160mm	Balcones del mar.
10-7c2p-04	Lateral Derecha	O 160mm	Balcones del mar.
12-7c2p-01	Lateral Derecho	O 160mm	Balcones del mar.
13-2c2p-02	Lateral Izquierda	O 160mm	Colinas del mar
13-2c2p-05	Lateral Izquierda	O 160mm	Colinas del mar.
13-2c2p-11	Lateral Izquierda	O 160mm	Colinas del mar.
13-2c2p-16	Lateral Derecho	O 160mm	Colinas del mar.
13-2c2p-20	Lateral Derecha	O 160mm	Colinas del mar.
13-2c2p-21	Lateral Derecha	O 160mm	Colinas del mar.
13-2c2p-22	Lateral Derecho	O 160mm	Colinas del mar
14-2c2p-02	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
14-2c2p-03	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
14-3c2p-04	Lateral Izquierda	O 160mm	Altos del mar.
14-2c2p-05	Lateral Izquierdo	O 160mm	Altos del mar.
14-2c2p-07	Lateral Izquierdo	O 160mm	Altos del mar
14-2c2p-17	Lateral Derecha	O 160mm	Altos del mar.
14-3c2p-18	Posterior	O 160mm	Colinas del mar.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	O [illegible]	Terrazas del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Terrazas del mar
[illegible]	Lateral Izquierdo	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Lateral Derecho	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Posterior	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Posterior	O [illegible]	Altos del mar
[illegible]	Posterior	O [illegible]	Altos del mar

Art. 10.- Las redes de servicio publico la constituyen:

Alcantarillado Sanitario.- Tuberias, pozos de revision, descargas domiciliarias de aguas servidas, accesorios, estaciones de bombeo, etc. No se permite la conexión a este sistema ninguna descarga de aguas lluvias, ni de evacuacion de piscina o cualquier aportacion de agua, para evitar el colapso y sobrar el cálculo para el que fue diseñado.

Alcantarillado Pluvial.- La Urbanización prescinde de un sistema de alcantarillado pluvial general, por cuanto su descarga se realiza por escurrimiento a través de las vías, disponiéndose únicamente de sumideros en las vías adyacentes a los elementos de canalización de este sistema, manteniendo el actual concepto establecido para la ciudad de Manta, como lo estipula el Plan Maestro Hidrosanitario

Redes de Agua Potable. - Contará con una red de distribucion de agua potable con sus respectivas guías domiciliarias adecuadamente dispuestas; así mismo dispondrá de válvulas de control como la instalación de hidrantes correctamente ubicados y construidos.

Redes eléctricas y telefónicas. - Dispuestas de manera subterránea, dotando de los servicios mediante Red de Distribución Primaria y Secundaria, con acometidas domiciliarias. Para la implementación de las luminarias ornamentales se deberá conservar las alturas estipuladas en el proyecto. También se instalará una tubería adicional para servicios varios.

Redes de telecomunicaciones. - se permitirá el uso de las redes telefónicas como ductos para las distintas instalaciones de internet o telecomunicaciones, dispuestas de manera subterránea, de las cuales las empresas ISP contratadas por los propietarios, deberán hacerse cargo del mantenimiento, limpieza y reparación de daños de los ductos; y organización del cableado en los ductos, para evitar aglomeración y colapso de los servicios.

Para los lotes de más de dos viviendas: cada propietario, una vez tenga su diseño arquitectónico y su diseño eléctrico, deberá colocar un transformador trifásico correspondiente de media tensión a baja tensión, de acuerdo a la carga eléctrica diseñada. El propietario deberá costear todos los trabajos y materiales necesarios para poder llevar la línea trifásica hasta su transformador.

En caso de instalar un generador eléctrico, este deberá ser ubicado en subsuelo y la emisión de sonidos no deberá contaminar ningún área externa al lote.

Aquel que viole las disposición del párrafo anterior, hará acreedor al socio propietario de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de cinco alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta el cese del ruido que contamina el área o áreas externas del lote.

Art. 11.- Saneamiento ambiental. - Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios realizar actividades que impliquen la producción de desechos de tipo orgánico o inorgánico de forma industrial, con cualquier finalidad, sea comercial o libre de lucro.

En las edificaciones de tres unidades de vivienda o más, se requiere del implemento de un área destinada para la basura con capacidad suficiente, cercana a la vía y estéticamente disimulada.

Se prohibe la emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de los usuarios en concordancia con el reglamento de ruidos según lo emitido en la Ordenanza Municipal.

Con el fin de proteger la vida marina, y ya que el sistema de red de aguas lluvias tiene como emisario final el mar, queda prohibido lavar los vehículos y terrazas con detergente o cualquier otro producto químico dentro de la urbanización.

Aquel que viole las disposiciones del párrafo anterior, hará acreedor al socio propietario de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de cinco alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta el cese de la infracción.

Art. 12.- Con la finalidad de mantener el entorno de la Urbanización y su medio ambiente, los propietarios de cada solar están en la obligación de mantener un espacio de siembra de vegetación seleccionada en los retiros frontales de sus propiedades con su debido encajonamiento en hormigón, debidamente impermeabilizado y con un drenaje destinado al agua lluvia.

Aquel que viole las disposición del párrafo anterior, hará acreedor al socio propietario de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de dos alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta que proceda a la reparación integral del daño material razón de la multa.

De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos, ornamentales, urbanísticos y a las propiedades vecinas. Aquel que viole ésta disposición, hará acreedor al socio propietario de

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de diez alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta que proceda a la reparación íntegra del daño material razón de la contravención.

Art. 13.- Las guías domiciliarias de descarga de aguas servidas como las de aguas lluvias, así como las acometidas de agua potable de cada edificación o solar, deben conectarse a las redes instaladas en la Urbanización. Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües de cualquier tipo a la vía pública, exceptuando las aguas lluvias dispuestas por el Urbanizador que van a la cuneta de la vía, la violación de esta disposición hará acreedor al socio propietario de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de diez alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta que el infractor pueda conectarse a las redes instaladas en la Urbanización, sin perjuicio de la denuncia del acto a la Institución Pública encargada para que tome las medidas legales oportunas.

Art. 14.- Para los casos que existan tuberías, para cuyos trazados demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse el retiro mínimo de 0.75 metros, que se establece en este Reglamento Interno, como en los diseños urbanísticos e hidrosanitarios para cualquier elemento de edificación, especialmente en la zonas de cimientos; debe precautelarse además, las condiciones adecuadas de mantenimiento y fácil acceso para eventuales revisiones; en consecuencia, en la zona de terreno sobre la cual establece la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcciones o edificaciones. Por lo tanto, se deberá estipulado el paso de servidumbre en las escrituras de Transferencias de Dominio de todos los solares por donde atravesarán las descargas de aguas servidas y aguas lluvias, con la finalidad de evitar reclamos y litigios posteriores.

TITULO IV

CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO IV

OCUPACIÓN DE RETIROS Y NORMAS QUE REGULAN LOS PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN EN LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

Art. 15.- Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de construcción relacionadas con los retiros frontales, posteriores y laterales, adosamientos y alturas de las viviendas o edificios que se construyan:

Art. 16.- Retiro Frontal. Es el límite establecido desde los 5m del lindero frontal del lote hacia el interior. Área desde donde se permitirá la construcción habitable.

Art.16.1. Antejardín: Es la franja establecida entre el lindero frontal del lote a dimensión paralela de 3m hacia el interior. Solo se permitirá la construcción de muros de cerramiento en el lindero con una altura máxima de 60cm y pavimentos de acceso peatonal y vehicular.

Art.16.2. Jardín: Es la franja establecida entre el antejardín del lote con una dimensión paralela de 2m hacia el interior. Donde solo se permitirá la construcción de parqueos y portales de acceso, con una dimensión máxima del 40% del frente del lote.

Se permitirá la colocación de vegetación en el retiro frontal de 5.00 con un 40% a verde ya sea natural o artificial, si es natural deberá ser contenido en hormigón armado con drenajes hacia las aguas lluvias. El resto del 60% será destinado a pavimentos para ingresos vehiculares y o peatonales. Solo se permitirá la construcción de parqueos y portales de acceso, con una dimensión máxima de 40%

VIA

de frente del lote. Bajo esta franja está permitida la construcción de sótanos, siempre que este por debajo del nivel de acera frontal.

Art. 17 - Retiros laterales. Retiro lateral de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero lateral hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente a ventilación y o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel del piso

VIA

Art. 17.1 - Retiro lateral de 4m: Es el límite establecido desde los 4m del lindero lateral hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para puertas y ventanas

VIA

Art. 17.2.- Retiro posterior de 3m. - Es el límite establecido desde los 3m del lindero posterior hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente para ventilación y/o iluminación desde una altura de 2m desde el nivel del piso. Se permitirá un máximo del 25% de construcción para uso de bodegas, cuarto de máquinas, baño de piscina. Solo lo relacionado al uso de piscina y áreas exteriores.

En el caso que el lote tenga como lindero posterior el área verde central el cerramiento posterior deberá ser de un muro de 60cm enrocado y sobre este una cerca viva con malla de 1.4m de altura.

VIA

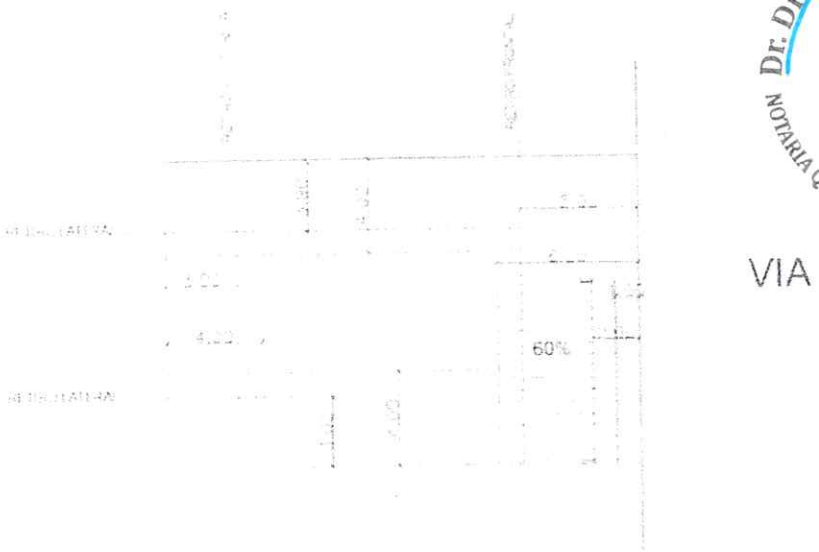
Art. 17.3.- Retiro posterior de 4m.- Es el límite establecido desde los 4m del lindero posterior, hacia el interior el lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para puertas y ventanas. Los lotes que limiten con zonas verdes tendrán cerramientos con muro de piedra de máximo 60cm de altura y setos con mallas.

Art. 17.4 Retiro posterior de 4m y 3m: En terrenos de fondo posterior con pendiente negativa, se permitirá la edificación de máximo un piso referenciado con el fondo posterior, manteniendo la condición de apertura de vanos. En terrenos de fondo posterior con pendiente positiva, se respetará la misma condición que en el capítulo del retrangueo definido en el retiro adoptado.

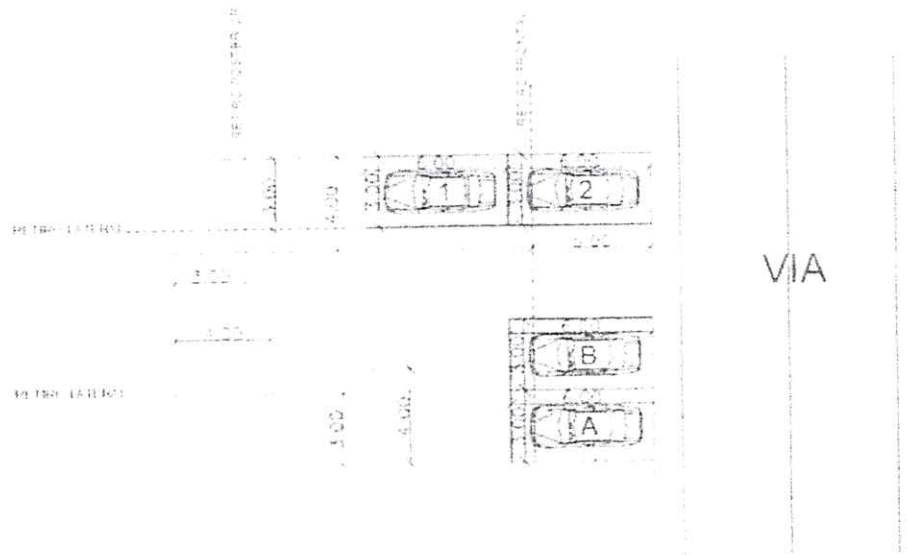
VIA

Art. 18. Dimensión de vanos: Los espesores para todo tipo de vanos en paredes para puertas y ventanas en fachadas frontal, lateral y posterior será mínimo de 40cm de espesor.

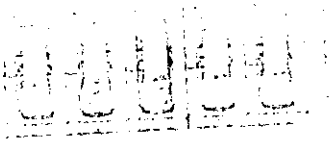
Art. 19.- Construcción de parqueaderos: Se permitirá la construcción de parqueaderos en el retiro frontal con cubiertas alivianadas tipo pérgolas – abiertas e inaccesibles. Ocupando un máximo del 60%, la cubierta se deberá retirar mínimo 1m y la estructura de columnas mínimo 2m de la acera frontal. No se permitirá la construcción de elementos de Hormigón. Ni elementos macizos. No se permitirá la construcción ocupando todo el retiro frontal del lote. La medida mínima para parqueo será de 6m de largo y 3m de ancho, para evitar que la culata de carros invada la acera frontal. Todo ingreso a parqueo se realizará por el retiro frontal. Se deberá contar con mínimo 2 unidades de estacionamientos por cada unidad habitacional. en edificaciones mayores a 6 unidades habitacionales se deberá adicionar un mínimo de 3 Parqueos para servicios adicionales y de visitas.



Art. 19.1.- Número de parqueos: Se requiere la colocación de manera obligatoria de dos parqueaderos por unidad de vivienda. Todos los parqueaderos deben tener acceso libre e independiente. contando con dos parqueos por cada unidad de vivienda representados con números (el parqueo 1 y el parqueo 2 integrados al diseño de la vivienda). Así mismo se representan con letras a y b los parqueaderos de visita permitidos en el retiro.



VIA



Art. 20.- Cerramientos. El cerramiento del predio es obligatorio y debe ser construido antes de que la vivienda sea habitada. Se permite la construcción del cerramiento máximo de 2,00 m. paralelo a la línea del suelo natural del lote. En el retiro frontal la altura no deberá de superar los 0,60 m. del nivel del suelo natural. El cerramiento deberá de contar con enlucidos y deben estar pintados de color blanco en ambas caras tanto la del vecino como la de la vivienda propia del lote.

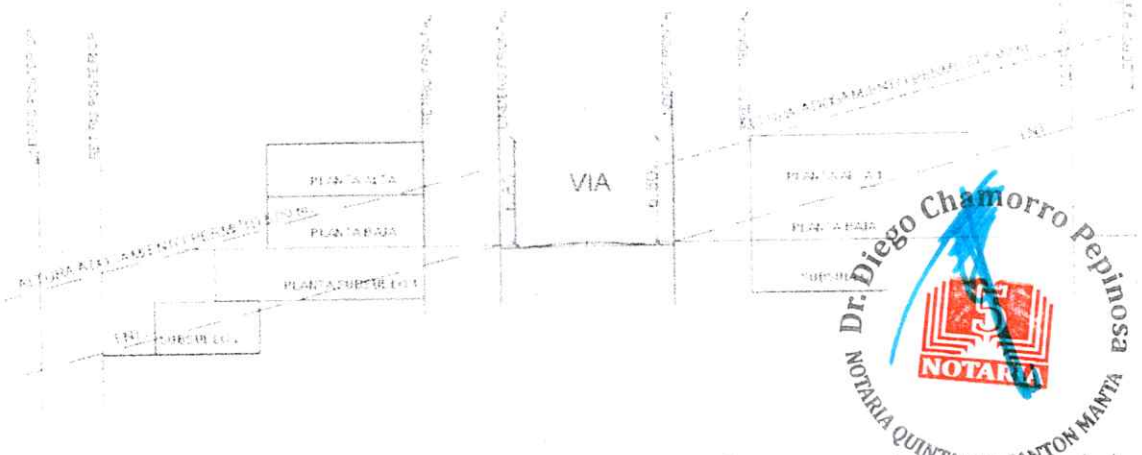
Toda tabiqueria deberá ser estabilizado y contenido con el uso de muros de hormigón armado.

Los lotes que colinden con la playa deberán construir un muro de hormigón hasta la cota sobre el nivel de agua; el uso de madera o ollera estará dentro de los límites del terreno.

VIA

Art. 21.- Adosamiento. Se edificará únicamente hasta la altura vertical máxima de 5m sobre el nivel definida por el límite determinado entre el nivel chaca proyectada desde el punto medio de la acera del lindero frontal hasta la cota media del lindero posterior y una paralela del mismo a 5m. dentro de

linero del lote, con la protección necesaria y suficiente hacia el vecino, y en caso de existir construcción, se deberá respetar el perfil de la culata previamente construida.



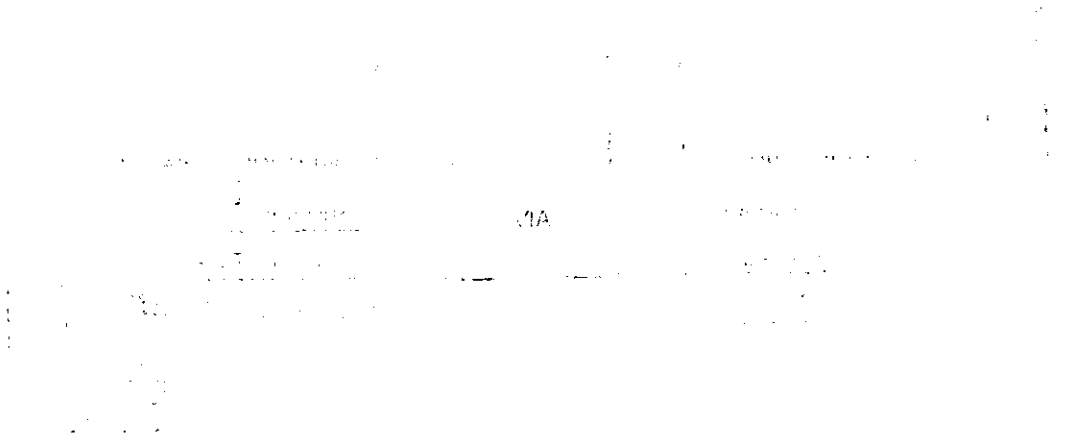
Art. 22.- COS y CUS.- Todas las áreas cubiertas con losa y o elementos macizos, así como estos balcones y o terrazas, serán cuantificadas para el cálculo del CUS y el COS. A partir de la cuarta unidad habitacional las únicas áreas que no se considerarán en el cálculo serán las comunales tales como escaleras, pasillos, ascensor. Se respetará la cantidad de pisos determinados en el cuadro unidades y cantidades de pisos en este reglamento.

Art. 23.- Unidades Habitacionales.- Se deberá respetar la cantidad de unidades habitacionales determinada en los cuadros de este reglamento, no pudiendo aumentar estas unidades bajo ninguna justificación. Se considerará y cuantificará como más de una unidad habitacional a las áreas que cuenten con accesos independientes ya sean estos laterales, posteriores y o frontales, por lo que no se permitirá la colocación de este acceso independiente a los lotes destinados para una sola unidad de vivienda. También se considerarán más de una unidad de vivienda a las que contengan en el diseño dos o más cocinas, o salas, o comedores. Cabe mencionar que todas las áreas deberán de tener conexiones directas sin independizar los espacios. No se permitirá la construcción de lavacopas con mesones de trabajo para bares dentro de las áreas habitables, estas áreas pueden considerarse y o construirse en las áreas exteriores de la vivienda siempre y cuando no cuenten con cubiertas macizas.

Art. 24.- Construcción de Escaleras en retiros.- Se permitirá la construcción de accesos en los retiros mediante escaleras siempre y cuando estén libres y o abiertas, sin ningún obstáculo o elemento macizo (ya sea ubicado sobre o por debajo de la misma) que bloquee visualmente el retiro y el 40% del área verde.

Art. 25.- Construcción de Subsuelos.- Se permite la construcción de subsuelos (área de construcción bajo línea nnt) en pendientes positivas retirados a 5.00m del lindero cuando el piso se encuentre bajo la línea proyectada del nnt. (línea proyectada desde el punto medio de la acera del lindero frontal hasta la cota media del lindero posterior) no pudiendo sobrepasar esta línea con edificación. En pendientes negativas se permite la construcción de subsuelos retirados a 3.00 m del lindero cuando el inicio de este subsuelo empiece bajo nnt y su extensión no sobrepase la línea paralela.

Art. 26.- Alturas máximas permitidas.- La altura máxima de edificación será igual a la suma de la altura máxima por cada piso, tomada desde el punto medio de la acera frontal



art.26.1.- La altura máxima de entrepiso es 3.40m; la altura mínima de entrepiso es 2.80m

Se respetará el CUS establecido y o cantidad de pisos aprobados para el lote.

Art. 26.2.- Empalmente positivo, si el lote cuenta con vecino en el retiro posterior se permitirá solo la edificación de un piso considerado a partir del suelo natural del lote, sin que este exceda el CUS aprobado en reglamento

Art. 26.3.- Retranqueo.- Es el retroceso del paramento del piso inmediatamente superior y obligatorio luego de completar el número de pisos permitido según la especificación de cada lote, para continuar en altura el desarrollo de edificaciones retraceadas.

Su dimensión corresponderá a la altura de entrepiso del piso inferior variando entre 2.80 y 3.40m. Las terrazas formadas por el retranqueo no podrán tener cubierta masivas solo podrá cubrir con pérgola del 50% en forma longitudinal.

Art. 27.- Control de construcciones.- La administración de la corporación contratará a un profesional para aprobar los proyectos mediante petición para construir las obras que deben respetar las normativas reglamentarias.

Los proyectos aprobados caducarán de 2 años, pero podrán ser renovados a petición de interesado, previa aprobación de la Administración a través del profesional referido en el parrafo anterior.

La administración de la corporación, por medio de la o el profesional contratado, supervisará las obras e inspeccionará que las normas de construcción establecidas en este reglamento se respeten a cabalidad. Para este fin, se realizarán inspecciones previas a todo tipo de fundiciones en las unidades de vivienda, las mismas que deberán cumplir con los requerimientos en planos aprobados.

De no ser así el promotario no podrá continuar con los trabajos hasta realizar las respectivas modificaciones de acuerdo a los planos aprobados

Dichas verificaciones e inspecciones mediante visitas in situ se harán con personal de apoyo y uso de dispositivos satelitales-electrónicos tales como: cámaras, drones, GPS, entre otros

El constructor deberá solicitar a administración la autorización de fundición de hormigón en las siguientes situaciones

1.- En replanteo de cimentación, armado y encofrado previa a su fundición.

2.- En el encofrado y armado de losa intermedia previo a su fundición.

3.- En el encofrado y armado previo a la fundición de losa de cubierta.

4.- En el término de obra gris para revisión de conexiones de aguas lluvias y servidas, así como el terminado de las paredes de la construcción.

Para lo cual toda fundición deberá ser autorizada por administracion, debiendo tener la lona perimetral en buen estado y la limpieza del área de construcción y desalojo de escombros sin interferir ni dañar bienes comunes.

Se realizará una verificación antes de la terminación de la obra para comprobar ubicación de aires acondicionados y para devolución de garantía por daños y reparaciones.

En caso de que el socio propietario, una vez terminada la obra previamente aprobada por el especialista en construcciones de la administración, desee realizar intervenciones varias, deberá solicitar a la administración, autorización para las mismas.

Art. 28.- lineamientos para los constructores.- Los constructores, responsables de obras o compañías constructoras que presenten sus proyectos habitacionales a ejecutarse en los predios de la Urbanización Ciudad del Mar, se regirán estrictamente a los preceptos legales establecidos en este reglamento y la ley.

Los responsables de obra, constructores, ingenieros, arquitectos, compañías constructoras, o cualquier persona mantengan proyectos habitacionales dentro de los predios de la Urbanización Ciudad del Mar, deberán considerar que el plano arquitectónico predomina ante el plano estructural, es decir, el plano estructural tiene que ser acoplado al plano arquitectónico.

Los proyectos habitacionales presentados por los constructores deberán regirse a las normas de construcción de la Corporación Social Ciudad del Mar, cuyos permisos otorgados por el GAD DEL CANTÓN MANTA deberán coincidir de manera estricta a los proyectos aprobados en la administración de la corporación.

Art. 29.- Sanciones por incumplimiento en la construcción.- Aquel socio propietario que no cumpla con las disposiciones estipuladas en el Capitulo IV del presente reglamento, estas son "Las normas de construcción", se hará acreedor de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de diez alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta que el infractor modifique las construcciones impugnadas por la Administracion, según las condiciones redactadas en el presente reglamento y reciba su consecuente aprobación.

En caso de reincidencia, la administración solicitará a todo constructor que haya incumplido el reglamento de construcción, en alguna obra construida o en proceso, la presentación de una póliza de fiel cumplimiento, por un monto equivalente al 15% del valor catastral, para precautelar que no reincida en el incumplimiento, sin perjuicio de la multa descrita en el párrafo anterior.

Los constructores, responsables de obra o compañías constructoras que tengan el interés de iniciar proyectos habitacionales, al momento de entregar la documentación requerida establecida en este reglamento, deberán adjuntar un compromiso de común acuerdo entre el representante legal de la Corporación y el propietario del bien inmueble, materia del acto. Dicho documento se inscribirá en cualquier Centro de Mediación, mismo que contendrá cláusulas especiales en las cuales el propietario se compromete a sujetarse expresamente a las normas reglamentarias y estatutarias que regulan los parámetros de construcción en los predios de la Urbanización Ciudad Del Mar.

Queda expresamente prohibido construir un número de unidades habitacionales mayor a las permitidas en determinado lote de terreno. Los constructores, responsables de obras, inmobiliarias, ingenieros civiles, se comprometen a hacer prevalecer las normas de construcción especificadas en

Dr. Diego Chamorro Pedrosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

este reglamento o y en la ley; caso contrario, como compensación a la sobrecarga a la densidad poblacional de la urbanización, se hará acreedor de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de cinco alícuotas (valoradas según el presente reglamento) por unidad habitacional, hasta que el infractor no derrame las construcciones impugnadas por la administración, según las condiciones redactadas en el presente reglamento, reciba su consecuente aprobación.

Para efectos del parágrafo que antecede, los propietarios o administradores que cuenten con unidades habitacionales que sobrepasen las permitidas por las normas de construcción de este reglamento, deberán acercarse a la administración en un plazo máximo de 30 días, contados desde la aprobación de este reglamento en Asamblea, con el fin de catastrar, verificar y registrar por única vez dichas unidades habitacionales no regularizadas, existentes hasta la fecha. Transcurrido este plazo, el socio propietario se hará acreedor de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de cinco alícuotas (valoradas según el presente reglamento) hasta que se corrija el incumplimiento.

A las unidades habitacionales que excedan el porcentaje de CUS permitido y aprobado, se le impondrá una sanción correspondiente al incremento del 5 % del valor de la alícuota del lote, por metro cuadrado excedido, mientras exista el incumplimiento.

No se permite construir parcialmente un proyecto, de ser así el lote permanecerá categorizado como lote en construcción para fines de cálculo de alícuotas hasta que se dé por concluido el proyecto total, obligándole también a mantener las pólizas vigentes y demás permisos y documentos habilitantes que requiere una obra en construcción según la ley.

Art. 30.- Las superficies de terreno contemplados en los planos aprobados destinados a vías, aceras y espacios verdes, pasarán a ser propiedad municipal cuyos bienes se protocolizarán y se registrarán ante el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.

Art. 31.- Todos los materiales y trabajos empleados en las obras localizadas en los predios determinados como bienes de uso público, pasarán a ser propiedad municipal tan pronto sean recibidos, para lo cual previo a su registro, se remitirá de los informes señalados en las normas municipales que para el efecto existan. Las relacionadas a los servicios básicos como sistemas hidrosanitarios, eléctrico, y telefónicos, serán de propiedad de EPAM, CNEL y CNT, respectivamente. Una vez recibidos los trabajos antes mencionados por parte de la Municipalidad y de las Instituciones señaladas, serán de su cuenta y responsabilidad el mantenimiento y funcionamiento de las mismas, así como modificaciones solicitadas por constructores o residentes.

Art. 32.- El plazo para la construcción y entrega de las obras de Urbanización son por etapas, regulándose de acuerdo al Plan de Inversiones propuesto por el Urbanizador, partiendo con los tiempos desde la fecha en que se eleve a Escritura Pública el presente Reglamento Interno, y las sucesivas de conformidad al avance de los mismos, previos informes del Departamento Técnico Municipal.

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

CAPÍTULO V

LINEAMIENTOS INTERNOS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES DENTRO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR.

Art. 33.- Responsable de Obra. Es un profesional independiente certificado, quien es el principal responsable de que se sigan las normas técnicas durante una construcción.

Suscribir la manifestación o solicitud de licencia de construccion de cualquier nuevo desarrollo.

Dirigir y vigilar la obra para asegurarse que cumple con las leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables en la materia.

Supervisar las diferentes etapas de la obra y asienta su progreso en la bitácora de la obra.

Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento Interno de la Urbanización Ciudad del Mar.

Dar su visto bueno para obtener la constancia de terminación de obra. Entregar al propietario o poseedor, una vez concluida la obra, los planos actualizados.

Solicitar por escrito y notificar con 48 horas de anticipación que elemento vaya a fundir con hormigón para que sea revisado antes y sea verificado que no hay incumplimiento al reglamento.

Solicitar a administración la devolución de garantía por daños y reparaciones una vez terminada la obra.

Art. 34.- Acto obligatorio para la realización de proyectos habitacionales dentro de la Urbanización Ciudad del Mar: Para iniciar una construcción en un lote ubicado dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, los responsables de cada proyecto habitacional que se vaya a realizar dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, deberán presentar mediante especie valorada con responsabilidad y de manera obligatoria la siguiente documentación:

Entrega del informe de aprobación vigente, emitido por el área técnica de la Administración.

Presentación del estudio de suelo.

Informe de regulación urbana.

Copia del permiso de construcción otorgado por el Municipio.

Copia de planos arquitectónicos, eléctricos y sanitarios impresos en formato A1 FIRMADO por al arquitecto de la administración y el municipio de manta.

Presentar proyecto completo en CD y enviar al correo: administracion@ciudaddelmarmanta.ec

Presentar aprobacion de proyecto eléctrico (CNEL) cuando sean más de dos unidades de viviendas.

Si van a hacer uso del terreno vecino (permiso por escrito por parte del dueño del terreno)

Solicitud de servicio eléctrico y foto medidor instalado donde se compruebe la numeración.

Recibo de agua, foto de medidor instalado, funcionando y legalizado. Entregar copia de recibo agua del primer mes de consumo y contrato de servicio. Firmar compromiso de cumplimiento del Reglamento Interno.

Presentación del registro profesional del SENECYT como Arquitecto o Ingeniero Civil del constructor, residente o responsable de la obra.

Póliza de responsabilidad civil por daños contra terceros, monto calculado de acuerdo al Artículo Tercero: Normas reglamentarias de construcción y diseño. De los daños a terceros durante el periodo de construcción.

Entregar un depósito en la cuenta de la corporación Social Ciudad del Mar, equivalente a tres Salarios Básicos Unificados como garantía por daños y reparaciones para reparación de daños causador por la construcción, el cual será devuelto previo informe favorable de culminación de obra.

Compromiso de común acuerdo, para el fiel cumplimiento de los parámetros aprobados para la obra en construcción.

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

Póliza de fiel cumplimiento, solo en caso de ser constructor titular.

Art. 35.- Responsabilidad: Es responsabilidad de cada encargado de obra supervisar el vencimiento o validez de cada documento para evitar inconvenientes de suspensión de obra.

En el momento que se cambie de encargado de obra o constructor responsable, deben de dar aviso a la administración, para la firma de un nuevo procedimiento para el cumplimiento de todo lo establecido en el reglamento mismo, siendo responsable de los daños ocasionados por actividades de la construcción a cargo del socio propietario durante cualquier etapa de la misma. Aquel que incumpla con esta disposición, se prohibirá el ingreso de nuevo encargado de obra o constructor y su cuadrilla al lote del socio propietario sobre el que debe trabajar.

Art. 36.- Todas las edificaciones y ampliaciones serán realizadas con estructuras sismo resistente y materiales perdurables, deberá contar con el debido sustento por un profesional autorizado para su diseño, cálculo y construcción, utilizando los siguientes elementos.

Cimentación: Hormigón armado en cimentación, columnas, losas intermedias y de cubierta

Pisos: Planta baja y planta alta en hormigón armado. Recubrimientos con cerámica o porcelanato.

Paredes: Ladrillos, bloques o muros estructurales. Deberá ser enlucidos, empastados y pintados

Cubiertas: Hormigón armado exclusivamente e inaccesible

Fachadas: Deberán de ser blancas en su totalidad a excepción de la fachada frontal, donde se permitirá un 20% de recubrimientos ya sea de piedra natural o madera

Carpintería: Madera, hierro, aluminio o PVC.

Artículo 37.- Sobre la construcción de cisternas de agua potable y piscinas se permite a una distancia mínima de 1.00 metro desde la estructura de la vivienda y linderos; Es decir, estos elementos con agua deberán permitir recibir mantenimientos en casos de filtración sin afectar el cerramiento ni la vivienda vecina.

Artículo 38.- Proceso de Construcción de las viviendas.- Una vez obtenido el permiso de inicio de obra por parte de la urbanización se deberá proceder de la siguiente manera:

Delimitación de terreno y lote prestado con el cerramiento de protección autorizado.

Colocación de batería sanitaria móvil

Construcción de la caseta donde deberá guardar los materiales y herramientas que pertenezcan a la misma.

Solicitud para ingreso de maquinaria pesada para cambio de suelo.

Durante el cambio de suelo humedecer y hacer lo necesario para mitigar la contaminación ambiental por polvo.

Se deberá mantener en buen estado cerramiento de protección.

Solicitud para ingreso de Hormigón en sus etapas de fundición.

Reparación de los daños ocasionados por la obra.

Solicitud de devolución de garantía por daños y reparaciones, esta deberá ser solicitada antes de que la vivienda sea habitada.

Artículo 39.- Reglas de construcción y diseño: Adicionalmente, todo socio propietario de lote o lotes de la urbanización Ciudad del Mar, se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares para la construcción de la o las unidades habitacionales

Es obligatorio contratar una póliza de seguro contra daños a terceros por un valor equivalente al 10% del valor de la construcción (valorado el m2 a US $600). El plazo será durante todo el tiempo que dura la obra, y no podrá ser contratada por tiempo menor a un año. En caso de extenderse el proceso constructivo, previa notificación mediante especia valorada a la Administracion, deberá ser renovada.

Las construcciones o edificaciones de la urbanización requieren de cimentación; estructuras y losa cubierta de hormigón armado; paredes exteriores de mampostería, más cualquier sistema constructivo aprobado por la Administración que garantice en mayor grado la durabilidad de de los inmuebles.

Los cerramientos exteriores son obligatorios y serán edificados con su respectivo cambio desuelo, muros y estructuras diseñadas por un ingeniero calculista.

Los cerramientos exteriores deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la urbanización y con los cerramientos de las construcciones vecinas, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas en el presente Reglamento.

El color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será blanco en porcentaje de esta podrá ser en piedra natural o material decorativo afín. Las puertas exteriores y puertaventanas podrán ser del color azul, madera natural o perfilaria de aluminio o PVC.

Las cubiertas de las construcciones serán exclusivamente losas de hormigón armado; inaccesibles y pintadas de blanco, sin opción a ubicar algún tipo de maquinarias, motores, equipos de aires acondicionados, bodegas, tendederos, platas, macetas y o cualquier otro artefacto u objeto.

Todo propietario de solar, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación del departamento técnico de la urbanización, los planos arquitectónicos de su vivienda proyectada, para con dicha aprobación obtener en la M. I. Municipalidad de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de construcción correspondiente; permiso de construcción que pondrá a conocimiento de la Urbanización. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre su lote, quedando facultada la administración de la urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición ante las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.

Toda vez que, dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, en solares, especial y previamente determinados, se permite el desarrollo de Proyectos Habitacionales, los propietarios se obligan a cumplir y hacer cumplir a los Promotores de tales proyectos, destinar áreas comunes suficientes que incluyan piscina, área para juegos infantiles, guardianía de ingreso, administración y áreas verdes; así como un reglamento interno de convivencia que no contravenga a este cuerpo.

La administración podrá rechazar proyectos habitacionales que no contemplen esta disposicion, o desaprobar aquellos que no hayan sido reportados. Consecuente a ello, hará la respectiva denuncia a las instituciones a cargo para su correspondiente sanción, por incumplimiento de la ley. Sin perjuicio de lo anterior, aquel socio/propietario que incumpla esta disposición, se hará acreedor de una multa continuada equivalente al valor de la sumatoria de cinco alícuotas (valoradas según el presente reglamento) por cada espacio para unidad familiar detectada, hasta que el infractor legalice el Proyecto Habitacional y se ajuste a las disposiciones del presente

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

reglamento.

Artículo 40.- Procedimiento a seguir para aumentos horizontales y verticales de una vivienda ya construida y o habitada: Toda remodelación o intervención en las unidades de vivienda, por mínima que sea, deberá de ser notificada, inspeccionada y aprobada mediante oficio para la administración, a través de su especialista en construcciones, para cuyo efecto se deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

Consulta previa y aprobación por parte del directorio quien dispondrá de un profesional asignado para la aprobación de los planos, esto para garantizar el cumplimiento del reglamento interno.

Elaboración de los planos del proyecto del área a aumentar o remodelar en relación a lo ya construido o aprobado, con la firma de responsabilidad de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil.

Presentación de los mismos al Organismo Administrativo para su autorización.

El especialista en construcciones será quien apruebe solicitudes o aclaraciones no detalladas o indicadas en el reglamento vigente. El arquitecto que revise las aprobaciones deberá constatar que las ampliaciones estén de acuerdo con las normas establecidas en este Reglamento Interno. La administración será encargada de velar por este cumplimiento.

Una vez aprobada por parte del especialista en construcciones, se procederá a la aprobación definitiva de los planos en el GAD Municipal de Manta.

CAPITULO VI

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS PARA CONSTRUCCIONES:

Art. 41.- Se establecen las siguientes obligaciones.- Todo propietario de un inmueble en construcción de la urbanización, está en la obligación de hacer respetar y explicar el Reglamento vigente a los trabajadores de la obra, sea cual fuere la actividad que desarrolla; además de ser el único responsable ante el Conjunto por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.

Todo propietario de un inmueble en construcción dentro de la urbanización, está en la obligación de salvaguardar y custodiar sus bienes particulares, materiales, herramientas y demás que deberán encontrarse debidamente embodegados y resguardados, para estos fines, si lo considera necesario deberá contratar por su costo y cuenta un guardián las 24 horas del día, durante el plazo de la construcción. La administración no se responsabiliza por la pérdida, daño o sustracción de cualquiera de los enseres dentro de la obra.

Todo propietario de un inmueble en construcción dentro de la urbanización, que para la ejecución de su proyecto requiera el desmontaje del cerramiento perimetral de la urbanización, está en la obligación de contratar por su costo y cuenta un puesto de guardia privado de una compañía de seguridad debidamente calificada por los entes de control ecuatorianos, para brindar guardianía armada las 24 horas del día, durante el plazo de la construcción, mientras permanezca el perímetro intervenido. Así mismo deberá colocar iluminación que permita una fácil vigilancia del perímetro intervenido.

Los vehículos que se utilizarán dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular. Cada construcción debe tener su propio parqueo (terreno vecino) o al exterior de la Urbanización, no está permitido que los vehículos de los trabajadores sean parqueados en la calle principal de la construcción, se debe tener las vías despejadas para la correcta circulación de los vehículos.

Queda prohibido el uso de los solares vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de

desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción. La Administración se reserva el derecho de inspeccionar los solares vecinos y cercanos cuantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados, podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador.

Entre la edificación en marcha y sus cuatro lados que limitan con los solares vecinos o vías, deberá anteponerse un cerramiento perimetral que debe incluir el área de campamento en terreno prestado, elaborado en lonas o zinc (pintado) de 6 metros altura y de ser colindante a una propiedad habitada deberá cubrir el alto de la casa.

Queda prohibido la adulteración, retiro ilegal del medidor o instalación clandestina a la red de agua potable. Al momento de la primera notificación, el infractor deberá realizar los correctivos y pagar la multa descrita en este artículo mensualmente mientras persista la irregularidad.

En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Camisetas, cascos, zapatos, pantalones y chalecos reflectivos con la identificación del lote, Arquitecto o de la compañía responsable de la obra. Caso contrario no se permitirá el ingreso a la obra, tampoco puede despojarse de la indumentaria requerida cuando se encuentre dentro de la obra.

Es obligación de todo copropietario proveer de baterías sanitarias móviles destinadas para el uso de los trabajadores, hasta finalizar la obra al 100%.

Se deberá proveer de un área para cambio de vestimenta. Está prohibido cambiarse en público cualquier indumentaria, sean estos shorts, pantalones, camisetas, etc. Ducharse o hacer necesidades biológicas en espacios no destinados para este fin.

Se prohíbe a los trabajadores el consumo de bebidas alcohólicas; Participación en peleas, riñas o discusiones entre trabajadores; el uso de vocabularios impropios o vulgares; así como conductas abusivas y de irrespeto, o juegos deportivos entre los trabajadores.

Después de las 17h00 está prohibido a cualquier trabajador de la construcción quedarse dentro de la urbanización y de la obra; estando autorizado únicamente el guardián contratado para el efecto.

A los guardianes, sean éstos de construcciones o de vivienda, no se les permite:

Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general.

No pueden deambular por la urbanización.

No deben dejar expuestos tendidos de ropas ni otros artículos de índole personal.

No pueden escuchar música a alto volumen dentro o fuera de su estancia.

Los Guardianes deberán tener para sus desechos un tacho con tapa destinado para la basura, la que deberán sacar de acuerdo a las disposiciones que para el efecto dicte la Administración.

No pueden permanecer dentro de la ciudadela los trabajadores esperando a la persona encargada de los pagos de salarios. Si tuvieren que esperar deberán hacerlo en las afueras del ingreso principal de la urbanización, pero en la acera de enfrente.

No se permite utilizar o depositar material o desechos de construcción en aceras ni en vías, ni la fabricación de hormigón sobre estas.

Los viernes de cada semana y los días previos a un feriado se deberá limpiar el Área de la construcción con su respectivo desalojo. La Administración realizará inspecciones los 14 y 28 de cada mes para verificar el cumplimiento.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Entregar el listado de los trabajadores en Administracion para que se autorice su ingreso, debera mantener actualizado este listado. Si algún trabajador no consta en el listado, no se le permitira el ingreso.

Los trabajadores autorizados para una obra especifica no podrán dirigirse a realizar labores a otra obra distinta a la que fue autorizado, so pena de sancion hasta que sea autorizado el cambio de lote.

Cuando sorprendan algun trabajador por mala conducta o alguna actividad ilicita se debe comunicar inmediatamente a la Administracion.

El ingreso al personal de construccion sera desde las 08h00 am., por lo tanto, la garita no. 2 esta abierta 30 minutos antes para revisión. La salida sera a las 17h00 pm., ninguna obra podrá realizar actividades despues de este horario.

El responsable técnico de la obra debera presentar 48 horas antes una SOLICITUD PARA INGRESO DE MAQUINARIA PESADA a la administracion.

Las volquetas que ingresan con material pueden ser de maximo 2 ejes y con su respectiva lona de proteccion con una carga maxima de 8 metros cubicos. En caso de que las volquetas dejen sucias las vias, estas deben ser limpiadas de inmediato.

Toda maquinaria pesada utilizada para la excavacion y cambio de suelo debe ser trasladada en cama baja y la misma debe estar encadenada durante todo el traslado de ingreso y salida. La cama baja una vez que cumpla con su trabajo debe de salir inmediatamente de la Urbanizacion. Las excavadoras, deberan tener un peso menor a 10 toneladas y no mayor a la serie 938.

Los rodillos que ingresen a la urbanizacion, deberán hacerlo en cama baja. Si es menor a 6 toneladas podrá usar vibración en nivel bajo. Si el rodillo es mayor a 6 toneladas no podra usar vibracion, el incumplimiento a estas limitaciones inoperitará a la maquina y a su operario para realizar futuros trabajos dentro de la urbanización.

Aceras, bordillos y tapas de cajas de instalaciones eléctricas y sanitarias que esten en las aceras de su Lote y del lote prestado deben dejarse en óptimas condiciones una vez finalizada la obra, esto con el fin de preservar el ornato de la urbanizacion.

Cada construccion desde el momento que inicia debe de tener un recipiente de basura debidamente tapado, estos desperdicios deberan ser entregados a los carros recolectores de basura en los horarios establecidos, por tanto, debe estar visible para su desalojo.

No es permitido quemar basura o cualquier desecho dentro de la Urbanizacion.

No esta permitido emitir sonidos por el uso de radios o dispositivos similares en volumen alto, que afecte a los residentes.

El responsable tecnico de la obra deberá presentar 48 horas antes una SOLICITUD PARA INGRESO DE HORMIGÓN. Los mixers deben ingresar a la Urbanizacion solo en horarios de 8h00 hasta las 16h00.

El incumplimiento de cada una de estas disposiciones enumeradas anteriormente, se hara acreedor al socio-propietario de una multa equivalente al valor de la sumatoria de dos alicuotas (valoradas según el presente reglamento) por cada infraccion.

TÍTULO V

NORMAS QUE REGULAN EL BUEN USO DE LAS AREAS SOCIALES DE RECREACION, PARQUES, VIAS Y ÁREAS VERDES DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR.

CAPÍTULO VII

DE LAS AREAS SOCIALES Y LA CASA CLUB

Artículo 42.- Para el uso y goce de las áreas sociales, el socio propietario deberá registrar a su núcleo familiar residente, y cada unidad habitacional, cuando se trate de viviendas bifamiliares o de Edificios o viviendas multifamiliares. Los datos otorgados deberán ser presentados mediante especie valorada en la administración. Al momento de proporcionarlos, el propietario se obliga a mantenerlos debidamente actualizados, aso contrario, se prohibirá el ingreso de los mismos, o en su defecto, se los considerará visitas o proveedores según sea el caso.

Art. 43.- La casa Club, es un bien común de los socio propietarios de la Urbanización, quienes, por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, tienen derecho a ser miembros del Club y usar las instalaciones, siempre que se observen las normas y regulaciones que se establezcan y constarán en Reglamentación aparte, y se encuentren al día en el pago de las expensas.

Art. 44.- La Administración estará a cargo de la Administración de la casa Club y de las áreas comunes de la urbanización, más no por las áreas comunales de cada Condominio, pues éstos tendrán su Administración propia.

Art. 45.- En todo caso, los socio propietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los bienes comunes, sin perjuicio de la regulación interna que los condóminos de Edificios habitacionales hayan aprobado conforme a las normas y disposiciones que dicte el Régimen de Propiedad Horizontal.

En consecuencia, a cada propietario de lote, o de unidad habitacional debidamente notificada, cuando se trate de viviendas bifamiliares o de Edificios o viviendas multifamiliares, se le entregará, previa solicitud mediante especie valorada, la membresía digital para ingreso y uso de las instalaciones de la casa club y cuyo costo de emisión será costeado por el solicitante.

Art. 46.- La propiedad de la membresía en referencia esta directamente vinculada con la propiedad de la unidad habitacional y deberá renovarse anualmente mediante nueva solicitud. No obstante, el derecho de uso y goce lo podrá ejercer únicamente quien cumpla con el pago de las alícuotas y obligaciones generadas en ejercicio del presente reglamento.

Art. 47.- Queda expresamente prohibido comercializar, intercambiar o traspasar de cualquier modo las membresías. El derecho de membresía no es negociable, y solo podrá disfrutarlo quien se encuentren al día en el pago de alícuotas y/o multas resultantes del cometimiento de contravenciones al presente reglamento. En consecuencia y como resultado de estar en mora, todo aquel relacionado con el socio propietario, ya sea este familiar, miembro y o familiar de propietario de cada unidad habitacional de la que dependan, o invitado o proveedor, no podrán disfrutar de los beneficios exclusivos derivados de los estatutos fundacionales y este reglamento.

Art. 48.- La casa club de la Urbanización Ciudad del Mar es exclusivamente para uso de los socios propietarios e inquilinos legalmente inscritos en la administración, según los preceptos contenidos en el articulado del presente título, y su respectivo núcleo familiar que habita en la unidad habitacional; permitiendo así que por cada unidad habitacional ingresen un máximo de tres invitados, o en su defecto, si exceden el número de 3 invitados, la administración cobrará el equivalente al 20% del valor de la alícuota por cada persona adicional. En ningún caso el número máximo de invitados

[illegible] Caso contrario se hará acreedor al socio propietario de una multa equivalente a un salario por cada persona.

Art. 39 - Normas para el buen uso del Club Social:

Identificarse en el dispositivo electrónico de acceso o con el personal de seguridad previo a la autorización de su ingreso.

Para que se le permita el ingreso, la persona tiene la obligación de facilitar la revisión por parte del personal de guardianía de los bolsos, coolers, bolsas, fundas u otros contenedores que tenga en su poder, esto, para verificar que no es portador de algún objeto o sustancia expresamente prohibidos en este reglamento.

Queda prohibido el ingreso de bebidas alcohólicas a excepción de un Sixpack de cervezas o una botella de vino o champán por grupo.

No se permite el uso de lenguaje obsceno, o conductas inapropiadas.

No escupir en el salón, no abandonar prendas de ropa, implementos personales.

No está permitido ingresar ollas, vasos, botellas de vidrios, copas y todo tipo de cristalería.

Queda prohibido el acceso de mascotas.

Queda prohibido el consumo sustancias estupefacientes y psicotrópicas. La persona que incumpla esta disposición será puesta a cargo de los oficiales de la Policía Nacional.

No está permitido fumar en el club Social.

No se permite correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.

Para hacer uso de la piscina deben utilizar la ropa adecuada para bañistas y gorros.

Es obligatorio el uso de duchas antes de entrar a la piscina, durante un tiempo máximo de tres minutos.

Está prohibido el ingreso a la piscina con el cuerpo cubierto de bronceador, bloqueador o cualquier tipo de crema o líquidos aceitosos. Posterior a la aplicación, deberá esperar al menos 30 minutos antes de ingresar a la piscina.

Prohibido el acceso al área de la piscina a niños y niñas menores de 10 años de edad, sin la compañía y la supervisión de un adulto.

Se prohíbe el uso de aletas, colchonetas o cualquier otro elemento que pueda dañar o molestar a los usuarios.

Se prohíbe lanzarse de cabeza o efectuar maniobras que impliquen peligro o riesgo tanto personal como para el resto de los usuarios.

Prohibido ingerir alimentos y bebidas dentro de la piscina.

Posterior al uso de las reposeras, mesas y sillas, se deberán dejar completamente limpias, debiendo depositar los desechos en los contenedores de basura existentes en el club.

Prohibido el ingreso de armas al Club Social. La persona que incumpla esta disposición será puesta a cargo de los oficiales de la Policía Nacional.

Prohibido hacer filmaciones de video no autorizadas en el área de la piscina o cualquier área dentro del club. Prevalecerá el derecho de privacidad de cada usuario.

El socio propietario o residente o aquellos bajo su solidaria responsabilidad, que incurran en cualquiera de las faltas descritas en los numerales del presente artículo, sera multado con el valor equivalente al 10% de la alicuota, por cada una de ellas.

En caso de ser inquilino o invitado, el propietario será solidariamente responsable de las faltas a esta disposición.

Art. 50.- Del bar del club social.- La Administración, concesionará el bar del Club Social entre todos los socios al día que así lo peticionen en la administración a través de especie valorada.

La persona concesionada tiene que cumplir con lineamientos dispuestos por la asamblea general, mismos que pueden ser sometidos a constantes cambios de acuerdo a las necesidades de la misma por moción de cualquiera de los socio propietarios. El bar estará activo todos los días del año, a excepción de los días en que la administración disponga el cese de actividades.

Todas las disposiciones impuestas por la administración deben ser acatadas por el socio propietario encargado del bar, caso contrario, la administración procederá a realizar nuevo concesionamiento a costa del socio propietario que no ha acatado las disposiciones de la administración.

Art. 51.- Venta de bebidas alcohólicas.- El Club Social está sometido a constante control por medio de la guardianía y el circuito cerrado de video vigilancia de la urbanización; por lo consiguiente el bar puede expender bebidas alcohólicas, sujetándose a los constantes lineamientos establecidos por la administración.

Es de absoluta responsabilidad de la persona encargada del bar vender un máximo

CAPÍTULO VIII

LOS GIMNASIOS DEL CLUB SOCIAL

Art. 52.- Para el buen uso de los gimnasios y para mejorar la armonía entre las personas que los utilizan, se establecen los siguientes lineamientos:

La verificación y control de acceso a los gimnasios será por registro electrónico y o por medio de la bitácora del personal de guardianía, quien dispondrá de información actualizada sobre quienes pueden y quienes no pueden hacer uso de las instalaciones.

Los usuarios deberán encontrarse al día en el pago de expensas y multas; si es del caso que la persona tenga varias propiedades, deberá estar al día en todas sus obligaciones para la corporación, y no solamente en una de ellas.

Los gimnasios podrán utilizarse desde las 6:00 hasta las 22:00 de lunes a domingos. La administración a su discreción podrá modificar estos horarios por mantenimiento o eventos.

Los usuarios deberán mantener limpia y desinfectada el área en donde realizan sus actividades físicas, tomando en cuenta que hay muchos usuarios más que utilizan la maquinaria e insumos existentes en los gimnasios.

Se establecerá un máximo de 120 minutos para su uso por sesion, pudiendo hacer uso de un maximo de tres sesiones al día por persona.

Utilizar todos los implementos de bioseguridad necesario para cuidado de las personas que usan las instalaciones.

Es obligatorio para cada usuario, llevar gel desinfectante y 2 toallas: una para su uso personal y otra para limpiar y desinfectar el área en donde realiza sus actividades físicas.

En caso de daño de algunos de los suministros, equipos, y enceres dentro de cualquiera de los

gimnasios, el socio propietario o residente tendrá la responsabilidad subsidiaria de reponer todo lo averiado.

El ingreso a los gimnasios será de uso exclusivo para los socio propietarios y residentes, y para aquellos que forman parte de su núcleo familiar residente en la urbanización, según conste en la base de datos de la administración.

Queda terminantemente prohibido el ingreso de invitados para el uso de los gimnasios.

El socio propietario o residente, sus familiares, o aquellos bajo su solidaria responsabilidad que incurran en cualquiera de las faltas descritas en los numerales del presente artículo, será multado con el valor equivalente al 10% de la alícuota, por cada una de ellas.

CAPÍTULO IX

DE LAS CANCHAS DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

Art. 53.- Canchas de Tenis.- Las canchas de tenis estarán abiertas de 6h00 a 21h00, todos los días. La limpieza de las mismas se las realizará cuando la administración lo crea necesario, en cuyo caso se colocará un letrero informando el día y hora en que se realizarán, inhabilitándose los días socializados por el lapso de tiempo estrictamente necesario. En caso de reparación, se cerrarán hasta que la misma haya concluido.

Cada copropietario tendrá un máximo de tres jugadores invitados.

El uso de las canchas deberá ser reservado por el socio propietario por medio electrónico. Cada uno tendrá dos horas como tiempo máximo de uso exclusivo de la cancha.

Art. 54.- Canchas de uso Múltiples.- La cancha de uso múltiple podrá usarse para realizar juegos los días técnicamente permitidos, suspendiéndose su uso durante las horas de limpieza cuando la administración lo crea necesario, en cuyo caso se colocará un letrero informando el día y hora en que se realizarán, inhabilitándose los días socializados por el lapso de tiempo estrictamente necesario. En caso de reparación, se cerrarán hasta que la misma haya concluido.

Estas canchas múltiples están destinadas exclusivamente para jugar basquet, indoor y vóley.

Los invitados solo podrán jugar en compañía de copropietarios. Cada copropietario tendrá un máximo de dos invitados.

El uso de las canchas deberá ser reservado en la oficina de administración o por el medio electrónico que esta indique.

Art. 55.- Canchas sintéticas de fútbol.- Las canchas sintéticas de fútbol serán de uso exclusivo de los habitantes de la Urbanización Ciudad del Mar y sus invitados. El uso de las canchas deberá ser reservado por hora, en la oficina de administración o por el medio electrónico que esta indique, y será tarifado en el momento de que la administración así lo considere.

Para cada reserva se permitirá un máximo de 7 invitados, siempre que el número total de jugadores no exceda los 15, mismos que deberán ser incluidos en una lista que deberá ser ingresada anticipadamente en la administración de la corporación para los respectivos permisos de ingreso.

El exceso de invitados podrá ser prohibido por la administración o, en su defecto, permitido previo el pago de una tarifa equivalente al valor del 10% de alícuota por persona adicional, sin exceder los 30 jugadores.

CAPÍTULO X

ÁREAS VERDES, ESTACIONAMIENTOS Y VIAS DENTRO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

Art. 56.- Areas verdes - Las áreas verdes que se estipulan en la Urbanización ciudad del mar son las siguientes:

Área verde central.

Área verde de la Loma.

Área verde de la calle 7.

Área verde de la via 16.

Área verde de la via 14.

Todos los propietarios y residentes deben cuidar por el bienestar de las áreas verdes, y de su buen estado, es decir de todos los enceres y ornamentas que en ellas existen.

Queda terminantemente prohibido, la tala de vegetación de las áreas verdes sin previa autorización de la administración. Aquel que contravenga esta disposición hará acreedor al socio propietario solidariamente responsable de una multa equivalente al 50% del valor de la alicuota.

Art. 57.- De las vías.- Las vías son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, por lo cual la administración de la Corporación Social Ciudad del Mar se sujeta a las disposiciones, ordenanzas y de más resoluciones que emita dicha entidad, en derecho de vías.

Art. 58.- Estacionamientos.- Cada unidad habitacional tiene destinado sus propios estacionamientos, por lo consiguiente, queda terminantemente prohibido estacionar vehículos automotores en lugares no asignados por la administración o que contravengan las leyes de transido del Ecuador. En caso de que los propietarios, residentes, socios, etc. incumplan con esta disposicion, la administración realizará el respectivo llamado a la entidad municipal de tránsito para que emita las respectivas multas por contravenciones; así mismo la administración de la Corporación emitirá una multa del 50% del valor de la alicuota; si es reincidente 100% del valor de la alicuota, si es reincidente por tercera vez el 150 % del valor de la alicuota.

Los propietarios, dueños de lotes y residentes, deben mantener limpias y en buen estado las aceras de sus correspondientes propiedades. En caso de algún daño causados por los propietarios, dueños de lotes, residentes, que se suscite en estas, deberán resanar y restablecer el daño causado en ellas dentro del término de 30 días previa notificación. Ante el incumplimiento y hasta que no se subsanen los daños, la administración impondrá una multa continuada correspondientes al valor de diez alicuotas al socio propietario subsidiariamente responsable, hasta que reponga a su estado original los bienes afectados, previo visto bueno de la administración.

Art. 59.- No se permitirá la permanencia de vehículos pesados o de carga dentro de la urbanización aun cuando el propietario afirme tener dentro de la vivienda un sitio o lugar adecuado para su parqueo, mucho menos podrá quedar parqueado en las vías. En estos casos, la administración realizará el respectivo llamado a la entidad municipal de tránsito para que emita las respectivas multas por contravenciones. Sin perjuicio de lo anterior, se hará acreedor al socio propietario solidariamente responsable de una multa continuada equivalente al 50% del valor de la alicuota.

Art. 60.- Todo propietario se compromete a tener limpio, ordenado, y en buenas condiciones sus portales y garaje, e incluso el área verde que corresponde al retiro obligatorio de los lotes colindantes como las camineras, escaleras y demás áreas verdes comunales; cuidando de esta manera el ornato.

Aquel que contravenga esta disposición hará acreedor al socio propietario solidariamente responsable de una multa equivalente al 25% del valor de la alícuota.

Art. 61.- Queda terminantemente prohibido parquear en las vías de la urbanización cuadrones, UTV, buggies, lanchas, yates, motos acuáticas, remolques, y todo tipo de nave. En estos casos, la administración realizará el respectivo llamado a la entidad municipal de tránsito para que emita las respectivas multas por contravenciones. Si permanece de lo anterior, se hará acreedor al socio propietario solidariamente responsable de una multa continuada equivalente al 50% del valor de la alícuota por cada día que contravenga esta disposición.

Art. 62.- Los parqueos del Club Social y otras zonas de esparcimiento, son exclusivamente para las personas que hacen uso de dichas áreas, en horas específicas y determinadas de la administración, en virtud de aquello, queda prohibido que los socio propietarios, inquilinos, estacionen por más de ocho horas sus vehículos automotores en los parqueaderos destinados para las áreas sociales. En casos de exceder este tiempo, la administración hará acreedor al socio propietario solidariamente responsable de una multa equivalente al 10% del valor de la alícuota por cada hora sobrepasada.

En caso de ser inquilino o invitado, el propietario será solidariamente responsable de las faltas a esta disposición.

Art. 63.- Vías de acceso de la Urbanización Ciudad del Mar: Las vías de acceso a la Urbanización Ciudad del Mar son la garita de acceso de residentes y visitantes, y la garita de acceso de vehículos de mantenimiento y construcción.

Art. 64.- Garita de acceso de residentes y visitantes: La Garita de acceso de residentes y visitantes será de uso exclusivo para los mismos, respetando las señalizaciones que se encuentran en cada una de ella.

El ingreso de los residentes será controlado electrónicamente, para cuyo efecto, deberá respetarse en relación del sistema uno a uno, implementado por la administración, con una distancia de vehículos de cinco metros para una mejor distribución del acceso, conservando las distancias estimadas para la recepción de la señal del chip del dispositivo electrónico de acceso.

Todo socio propietario o inquilino, para beneficiarse de esta facultad, deberá registrar los vehículos que le pertenecen mediante espera valorada en la administración.

Los visitantes que ingresen a la Urbanización Ciudad del Mar deberán presentar su respectiva identificación en el sistema implementado por seguridad de ingreso. Los guardias encargados del ingreso en garita harán el respectivo procedimiento llamando al residente para que autorice el acceso al visitante. En virtud de aquello, el residente será solidariamente responsable por las reyertas, algazaras, daños, perjuicios, y demás consecuencias de indisciplina que cometa el visitante dentro de los predios de la Urbanización Ciudad del Mar.

Los vehículos destinados a transporte como: taxis, Uber, delivery, serán ingresados por la vía de acceso de visitantes, mismos que serán sometidos a un procedimiento especial en donde el personal de seguridad hará la respectiva requisa para autorizar el ingreso respectivo, así como en su salida.

Art. 65.- Garita de acceso de vehículos de mantenimiento y construcción: Esta vía de acceso es de uso exclusivo para vehículos de carga, vehículos de abastecimiento, de transporte, de empresas de mantenimiento, Mixers, vehículos de abastecimiento de materiales de construcción y vehículos de servicio público.

Para los ingresos deben respetar las respectivas señales de están en la entrada de la garita y las disposiciones que dicte la administración y su departamento técnico de fiscalización de obras.

TÍTULO VI.

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS SOCIO PROPIETARIOS

CAPÍTULO X.

DERECHOS

Art. 66.- Derechos de los propietarios.- Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento, tales como:

Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponerde ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.

Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.

Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones estatutarias que validan su votación y comparecencia.

Art. 67.- Obligaciones de los propietarios.- Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de alícuotas, multas resultado de contravenir el presente reglamento y/o cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios o el Administrador, para cuyo efecto deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento. El socio que sea titular de dominio de varios lotes o unidades habitacionales dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, para poder seguir haciendo uso de todos sus derechos establecidos en los Artículos 10 y 11 del Estatuto de la Corporación Social Ciudad del Mar, deberá estar al día en los pagos de expensas de todas sus propiedades. Mientras se encuentre en mora, el socio propietario ni sus representados podrán hacer uso de los derechos adquiridos como socio de la Corporación Social Ciudad del Mar, ni por beneficio de derechos de otro propietario.

El retraso en el pago de las expensas u otras obligaciones del socio para con la corporación por un plazo mayor a 30 días será motivo de bloqueo de los servicios comunales, como son: servicio de acceso al club, reserva y uso de las canchas, reserva y uso de salones para eventos, uso del servicio del carril automatizado exclusivo de residentes, gimnasio, canchas, y de todos los demás derivados del presente reglamento.

Art. 68.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno. Por tanto, al momento de registro del arrendatario, el arrendador será bloqueado de los accesos automáticos del club social, carril automático exclusivo para residentes, gimnasio, sistema de reservación de canchas, etc.

Art. 69.- Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta, taller o cualquier otro establecimiento inmobiliario de tipo comercial y o con fines de usufructo.

Art. 70.- El socio propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente por actos u omisiones de terceros bajo su solidaria responsabilidad.

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA

Si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes o asalariados a cualquier título de la propiedad, queda obligado dicho socio propietario a la reparación o reposición del bien dañado en el tiempo que pacten los involucrados, que en ningún caso será superior a treinta días.

Los propietarios en desarrollo de sus obras de construcción podrán hacer uso de la respectiva póliza de responsabilidad civil por daños a terceros, a fin de costear los arreglos necesarios para subsanar los daños causados.

En virtud de lo anterior, la Administración de la Corporación Social Ciudad del Mar, no tiene responsabilidad alguna de los acontecimientos que se describen en este artículo; esto por motivo de que las pólizas se emiten a nombre del propietario y no a nombre de la Corporación.

Art. 71.- Sujetos a Reglamento.- Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

Art. 72.- Normas de Convivencia.- Los socios propietarios de los bienes inmuebles ubicados en el Conjunto establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad.

Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la urbanización.

Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la urbanización.

No es permitido que las personas que prestan servicios laborales a propietarios o residentes de la urbanización, utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.

No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.

Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.

Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente reglamento.

No destruir o alterar las cercas vivas y en general, áreas verdes de la urbanización.

No portar armas de fuego dentro de la urbanización. Caso contrario, se procederá a poner a disposición de la Policía Nacional al presunto infractor.

No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la urbanización.

Impedir que el ruido que se produzca dentro de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.

No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamable o

que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble

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

Cumplir con las disposiciones consignadas en las servidumbres de constitución voluntaria y normas de construcción que gravan o llegaren a gravar el uso y goce de los inmuebles ubicados en de la urbanización.

No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas, sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración, demostrando y respetando la vigencia de la autorización otorgada.

Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios de cualquier índole dentro de la urbanización, solo se autorizará el comercio y servicios, en los locales destinados para tales efectos.

Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.

Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la urbanización.

No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.

Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o visitantes, por su culpa o negligencia, a los demás propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.

Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Administración.

Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su unidad habitacional y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiere conocido.

Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el Registro que debe llevar el Administrador.

Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.

El mantenimiento de la acera frente de cada lote, será responsabilidad del propietario del lote.

Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, letreros informativos de cualquier tipo de actividad, sea comercial, política, religiosa, entre otras.

Todo aviso de venta o alquiler, ya sea del lote o de la vivienda deberá ser de 40 cm. de alto por 80cm. de largo, con fondo blanco y letras azules; donde solo se pondrán tres datos: el logo, el número de contacto del corredor de bienes raíces y la especificación venta o alquiler, según corresponda.

Queda terminantemente prohibido libar en las áreas comunes de la Urbanización, sean estas vías, club social, parques, canchas, playa, etc. El consumo de alcohol en el club social será limitado según

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

lo permitido en las disposiciones de este reglamento.

Quedan terminantemente prohibidos los disturbios, riñas, algazares, mismos que serán vigilados por la administración, y todo reporte de agresiones o algún tipo de problema, aunque este se genere en las áreas de privacidad de los bienes particulares de los residentes, serán controlados si esto desata intranquilidad o molestia para los demás habitantes; para cuyo efecto, la Administración dará aviso a la autoridad competente para garantizar la integridad física y anímal de las personas.

Todas las personas que transiten por las vías o áreas despejadas de la urbanización deben de utilizar vestimenta adecuada con el decoro que merecen todos los habitantes de la urbanización. No estará permitido deambular sin camisa o en traje de baño, exceptuando las instalaciones del Club Social y la playa, donde pueden utilizar la vestimenta conveniente para estas áreas.

El propietario, dueño de lote, socio o residente, que incurra en la falta de lo dispuesto en este artículo, será acreedor de una multa correspondiente al valor del 50% de la alícuota por cada falta.

TITULO VII

DE LA ADMINISTRACION Y SU REGIMEN ECONOMICO

CAPITULO XI

LA CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR COMO ENTE ENCARGADO

Art. 73.- El directorio electo democráticamente estará a cargo de la administración de la Corporación Social Ciudad del Mar.

La Corporación tiene las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las estipuladas en los estatutos:

Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la urbanización.

Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.

Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.

Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento por medio de la administración y o los organismos correspondientes, según sea el tipo de transgresión de la norma.

Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.

Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la urbanización.

Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la urbanización.

Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios.

Comparecer por medio de su representante legal (presidente electo y nombrado) a todo acto judicial.

en especial en lo que concierne al cobro de expensas de los propietarios de la Urbanización.

Expedir reglamentos especiales, resoluciones de Directorio y demas actos juridicos que se estime conveniente para la mejor administración, conservación, la convivencia, para la mejor utilidad de los bienes comunes de la urbanización.

Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea.

Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este reglamento.

Reportar al directorio al los propietarios que hubieren incurrido en una mora que exceda los seis meses de expensas, incluidas las multas que se le hayan impuesto, juntamente con los intereses establecidos según la tasa referencial de interés por mora, para que pueda iniciar el proceso de acción judicial, la cual se interpondrá por medio del representante legal de la Corporación.

Velar por que se lleven en buen manejo los registros, archivos y documentos administrativos por medio de profesionales que prestaren servicios a la corporación, designados por el administrador.

Contratara la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la urbanización, ya sea esta natural o juridica.

Designar a un administrador para que realice las funciones establecidas en los Estatutos de la Corporación Social Ciudad del Mar.

CAPÍTULO XII

DEL REGIMEN ECONÓMICO, DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA:

Art. 74.- Presupuesto anual, estudio y aprobación.- El Organismo o persona natural o juridica, que tenga a su cargo la administración de la urbanización, presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea de propietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con el porcentaje habitacional de cada propietario.

Art. 75.- Fondo común de reserva.- Se crea el Fondo Común de Reserva, que servirá para reparaciones de los bienes comunes, para gastos comunes urgentes, imprevistos, o de fuerza mayor, gastos programados en el presupuesto anual y en las juntas ordinarias y extraordinarias, que deban realizarse de acuerdo al voto de mayoría.
Este fondo se formará por un porcentaje de recargo del cinco por ciento (5%) sobre las alicuotas comunes, multas, intereses.
Para la consecución de cualquiera de los fines descritos en el presente articulo, se admitirán donaciones debidamente socializadas, aprobadas por unanimidad de socio propietarios, notariadas e inscritas según corresponda por su naturaleza.
Art. 76.- Seguro obligatorio.- Es obligatorio para la Administracion, contratar un seguro contra incendio de la urbanizacion y mantenerlo vigente. El seguro en mención no cubrirá en consecuencia accidentes de ninguna otra naturaleza, ya sea dentro de los inmuebles o de la urbanización; así como tampoco ampara los casos de enfermedades, hurtos, robos o pérdidas de bienes de la naturaleza que sean.
Art. 77.- Pago de contribuciones y expensas: Es deber de cada uno de los socio propietarios de los lotes o de las unidades habitaciones en su caso, ubicados en la urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas necesarias para la administración, seguridad, conservación y reparación de

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

bienes comunes, el pago de la prima del seguro, así como todas las demás contribuciones y expensas a cobrarse por parte de la entidad administradora de la urbanización.

Será dicha entidad la que, a través de las normas pertinentes, establezca los gastos y requerimientos de la urbanización determinando el monto de dichas erogaciones, su época de liquidación, fecha tope de pago y la sanción en caso de mora.

Art. 78.- Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún socio propietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del socio propietario o arrendatario infractor. Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios y en general con las personas que usen su propiedad exclusiva con relación a los bienes comunes de la urbanización.

Art. 79.- La obligación de pago de contribuciones empieza para nuevos adquirentes, desde que se haya registrado en el Registro de la propiedad la transferencia de dominio.

Ningún propietario podrá sustraerse al pago de gastos, multas, daños, perjuicios, ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber construido sobre el lote u ocupado el inmueble de su propiedad y o los servicios comunales.

Los supra mencionados no incluyen los impuestos y tasas por cada inmueble, los cuales deberán ser pagados por sus respectivos propietarios.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las alícuotas que determine la Administración. En caso de que los propietarios no cancelen dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por los gastos de administración u otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación una multa continuada equivalente al 25% del monto de la respectiva liquidación en concepto penalización.

Si la mora tiene de treinta o más días, además del pago de dicho 25%, deberán también pagar una suma adicional equivalente al 4% mensual o el interés de mora vigente en el mercado al tiempo de pago. Todo ello sin perjuicio de además tener que pagar el respectivo valor correspondiente a la liquidación o liquidaciones adeudadas.

Los socios propietarios dueños de lotes, de viviendas, o cualquier otro tipo de unidad habitacional que esté dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, que tengan impagas al menos 30 días de las expensas correspondientes, se les quitarán todos los privilegios de acceso a las áreas sociales, casa club, y los derechos otorgados en las normativas reglamentarias y estatutarias de la Corporación Ciudad del Mar.

TITULO VIII

ALQUILERES

CAPÍTULO XIII

DE LOS ALQUILERES DENTRO DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

Art. 80.- Los alquileres de las unidades habitacionales, casas, propiedades, etc. Según la normativa de la Corporación Social Ciudad del Mar, se clasifican en:

Alquileres de Larga Estancia.

Alquileres de Corta Estancia.

Art. 81.- Los alquileres de larga estancia, son los que su periodo de estancia es de 2 años en adelante, según el Art. 28 de la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador.

Art. 82.- Los alquileres de corta estancia, son todos aquellos en los que su periodo de estancia será menor a dos años y mayor a tres meses.. Ambos tipos de alquileres se regirán a todas las disposiciones que existen dentro de este reglamento y sus normas estatutarias.

Los derechos de vivienda, uso y goce de los beneficios por ser socio, exclusivo de los socio propietarios, letras transferidas a los arrendatarios en su totalidad, durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

El arrendador, al ceder sus derechos, renuncia también al uso del acceso preferencial por el carril automático para residentes, durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores y arrendatarios tienen la obligación expresa de conocer y asesorarse por todos los medios posibles de las normativas y reglamentos que regulan la Urbanización Ciudad del Mar; esto en virtud de mantener una convivencia estable, plena y de buena fe con las personas que habitan en los predios de la Urbanización, tomando en cuenta que se respetan las normas comunas de inquilinato y del Código Civil vigente.

Cualquier tipo de alquiler distinto a los escritos en este artículo, hará acreedor al socio propietario de una multa continuada correspóndete al valor de dos alícuotas (valoradas al momento del cometimiento de la contravención), hasta el cese de la contravención al presente reglamento.

Art. 83.- Responsabilidad de los arrendatarios.- Es de absoluta responsabilidad de los arrendatarios, regirse a las normas estatutarias, el Reglamento Interno, las resoluciones de la Directiva, y todas las normas venideras que se socialicen y se pongan en vigencia por medio de la Asamblea General de Socios de la Corporación Ciudad del Mar. Tomando en cuenta que la corporación administra una urbanización residencial, en donde se vela por la tranquilidad, la paz, la seguridad, el buen vivir, y la armonía entre los habitantes que en ella residen.

Art. 84.- Responsabilidad de los arrendadores.- Es absoluta responsabilidad de los arrendadores, regirse a las normas estatutarias, el reglamento interno, las resoluciones de la Directiva, y todas las normas venideras que se socialicen y se pongan en vigencia por medio de la Asamblea General de Socios de la Corporación Ciudad del Mar. Así mismo es responsabilidad dar a conocer a sus arrendatarios todas las normas existentes en la corporación, tomando en cuenta que el desconocimiento de la ley no lo exime de responsabilidades.

El arrendador garantizará las plazas de estacionamiento necesarias para sus arrendatarios, tomando en cuenta las normativas de vías y estacionamientos interpuestas en este reglamento.

Únicamente se autorizará el registro de los vehículos de los inquilinos que cuenten con estacionamiento. En virtud de aquello, los vehículos del inquilino no deberán exceder al número de plazas disponibles y asignadas a ellos dentro del predio en alquiler. En consecuencia, solo se emitirán dispositivos para el ingreso por el carril automatizado de residentes a un número de vehículos, igual al número de plazas de estacionamiento disponibles para el inquilino.

Los arrendatarios serán responsables por las contravenciones que incurran sus inquilinos.

Art.85.- Procedimiento para alquileres.- El arrendador debe presentar un contrato de arriendo debidamente notariado o inscrito, mediante especie valorada, a la administración, a fin de que quede registrada la transferencia de derechos, obligaciones y beneficios al arrendatario.

El documento debidamente legalizado, será inscrito en la administración a fin de organizar un expediente de nuevos beneficiarios. El mencionado registro será la única fuente de información

válida para la gestión de las autorizaciones de los accesos a la urbanización, a las áreas sociales, al club, etc. y es responsabilidad del propietario el mantenerla actualizada en todo momento.

En caso de que el arrendador requiera actualizar información a la proporcionada e incluida en el expediente, deberá hacerlo mediante especie valorada, únicamente en las oficinas de la administración y en horarios laborables, a fin de que el proceso sea formalmente modificado.

La administración no se responsabiliza de los problemas que surjan entre arrendadores y arrendatarios; es decir, cánones impagos, robos, daños a la propiedad, o cualquier otro que podría generarse dentro de su respectivo contrato de alquiler.

TÍTULO IX

MASCOTAS Y ANIMALES DOMESTICOS

CAPITULO XIV

REGLAMENTO DE CIUDAD DEL MAR QUE DETERMINA LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE DEBE MANTENER A LOS PERROS Y OTROS ANIMALES DOMESTICOS

Art. 86.- El objetivo del presente capítulo es regular el registro de las mascotas de cada socio propietario o inquilino, a fin de asignar responsabilidades en casos de daños o deterioros ocasionados por las mascotas, accidentes por mordeduras y o la transmisión de enfermedades.

Para desarrollo de lo anterior, es obligación de todo socio propietario o inquilino registrar, mediante especie valorada, las características de su mascota, bajo firma de responsabilidad.

Art. 87.-. Se establecen las siguientes condiciones para la tenencia de animales domésticos:

1.- Los dueños o en poder de quien se encuentren los perros y otros animales domésticos, son los responsables de su mantenencion y condiciones de vida, por lo que deben alimentarlos y mantenerlos en buenas condiciones higiénicas y sanitarias, evitando que produzca situacion alguna de peligro o incomodidad para los vecinos o para el propio animal. Es tambien su obligación, hacer que les administre las vacunas necesarias, en los plazos y forma que determine la autoridad sanitaria correspondiente.

2.- Los perros y otros animales domésticos deben permanecer en el domicilio de su propietario o quien haga sus veces, o en lugares adecuadamente cerrados que impidan su evasión, con las seguridades necesarias, a fin de evitar la proyección exterior de alguna de sus partes, como hocico y extremidades.

3.- Los animales podrán circular por las vías y espacios públicos, así como en las áreas comunales de los inmuebles declarados en propiedad horizontal y en los que no esté prohibido su paso, únicamente en compañía de sus propietarios o tenedores con el correspondiente collar en el que conste el nombre y la direccion del dueño, sujetos por la correa de tal manera que impida su fuga.

4.- Los perros cuya peligrosidad sea razonablemente previsible dada su naturaleza y características, deberán transitar con bozal o collar de ahogo, a fin de evitar que estos causen lesiones.

5.- Deberán además cumplir con las responsabilidades relacionadas a la limpieza y recolección de los residuos sólidos en cualquiera de las áreas comunales que genere el perro o la mascota.

Art. 88.- Peligrosidad de los animales domésticos.- Los perros que sean de temperamento agresivo o impredecible comportamiento, capaces de provocar en las personas lesiones graves, deben mantenerse dentro del domicilio, en condiciones seguras. Cuando estos deban salir de sus domicilios,

lo harán en compañía de sus dueños con cadena y bozal. Por ningún concepto podrán deambular sueltos en la calle.

Los animales domesticos, sospechosos de sufrir rabia o que padezcan otras enfermedades transmisibles al hombre, serán sometidos inmediatamente al reconocimiento médico y sanitario a costas del dueño o poseedor del animal.

Cuando un animal despierte sospecha de agresividad, debido a los constantes reportes, quejas y llamados de atención por parte de los habitantes de la Urbanización, la Administración podrá ordenar que se realice una prueba de temperamento y peligrosidad, a costo del propietario; y se exigirá al propietario de la mascota el cuidado, observación, implementación de accesorios de seguridad y medidas extremas para sobrellevar la agresividad del animal.

Si está comprobada la agresividad por haber atacado a una persona y o otros animales dentro de la Urbanización Ciudad del Mara, el animal debe expulsado de la urbanización, sin perjuicio a las sanciones que determine el código civil y el código orgánico integral penal.

Art.89.- El socio/propietario o inquilino será responsable de:

1. Las molestias ocasionadas a los vecinos, a causa de ruidos producidos por su mascota, las cuales deben ser debidamente comprobadas por la administración por medio de denuncias y quejas de los habitantes de la urbanización.

2. Los malos olores provocados por los animales domésticos, producto del descuido del asco de sus desechos biológicos.

3. Comportamientos agresivos de sus mascotas, por lo consiguiente, están en la obligación de cubrir todos los gastos médicos, y daños psicológicos de la o las personas afectadas por la agresión de su perro u otro animal doméstico, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que se crea asistido la victima, a consecuencia de esta agresión.

Las contravenciones al presente articulo hará acreedor al socio/propietario o inquilino de una multa correspondiente al valor de 25% alicuota (valorada al momento del cometimiento de la contravención), por cada falta cometida.

Art. 90.- A los dueños o poseedores de perros u otros animales domésticos también les está prohibido:

1.- El ingreso de perros y mascotas al club social, parque infantil, canchas y casa del lago.

2.- Alimentar en las calles o lugares comunales a los perros.

3.- Alimentar animales domésticos vagabundos

4.- Amarrar perros u otros animales en árboles, postes, rejas, pilares, o cualquier otro sitio ubicado en las vías o áreas comunales, que impidan el normal tránsito peatonal o pongan en riesgo de los transeúntes.

5.- Adiestrar perros u otros animales domésticos en espacios comunales o vías no destinados para el efecto.

6.- Realizar juegos con mascotas en los lugares en donde no se es permitido

Las contravenciones al presente articulo hará acreedor al socio propietario o inquilino de una multa correspondiente al valor de una alicuota (valorada al momento del cometimiento de la contravención), por cada falta cometida.

Las multas, una vez adjudicadas, deben ser canceladas tanto por los residentes o propietarios infractores a la Administración de Urbanización Ciudad del Mar.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

En el caso de visitantes que ingresen mascotas que atrinjan todas las prohibiciones de este reglamento, serán los socio propietarios o inquilinos los responsables solidarios.

En el caso de los residentes o propietarios que hagan parte de edificios o condominios, la Administracion de la Urbanización Ciudad del Mar notificará a la administracion del respectivo edificio o condominio a fin de que la multa generada sea sumada al pago de expensas correspondientes al mes siguiente.

Las multas impuestas en este reglamento serán depositadas al fondo común de la Corporación Social Ciudad del Mar. Del mismo modo, su impago suspenderá todos los beneficios por mora.

TÍTULO X

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN LA URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR.

CAPÍTULO XV

REGLAMENTO QUE ESTABLECE LOS LÍMITES PERMISIBLES DE RUIDO-CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR.

Art. 91.- El presente Reglamento que regula y establece los límites permisibles de ruido en la Urbanización "CIUDAD DEL MAR", se formula de acuerdo con las disposiciones de las Ordenanzas correspondientes.

Art. 92.- Contaminacion acustica.- Se prohibe, bajo las prevenciones que este reglamento establece, toda producción de ruidos y vibraciones en lugares en los predios de la urbanización Ciudad del Mar, sea cual fuere la forma en que se los provoque; y que, de algún modo sean capaces de ocasionar molestias, trastornos mentales o físicos a los habitantes en general.

Queda igualmente prohibido el uso de equipos de sonido, radios, televisores, disco movil, altoparlantes, megafonos o cualquier otro aparato o dispositivo similar, dentro de los predios de la Urbanización, cuando el volumen empleado en tales aparatos perturbe el buen vivir colectivo.

Cuando por circunstancias excepcionales un residente, o ente, requiera usar un instrumento o equipo que generen ruidos elevados, el interesado deberá solicitar mediante especie valorada el correspondiente permiso la Administracion de la Corporación Ciudad del Mar, quien lo concederá previa realizacion de estudios y con tiempos debidamente señalados.

Art. 93.- La Corporación Ciudad del Mar por medio del Organo rector concretizara a los habitantes en este aspecto. Dicho plan concretara las lineas de acciones a poner en practica y que hayan referencia a, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Prevencion de la contaminacion acustica.

b) Control y corrección de la contaminación acustica.

c) Información y conciencia a los habitantes de la Urbanización Ciudad del Mar.

d) Elaboracion de mapas de ruido.

e) Duración de exposicion al ruido.

f) Procedimiento de revisión.

Art. 94.- Clasificación de áreas de sensibilidad acústica: La Urbanización Ciudad del Mar, establece las áreas de sensibilidad acústica, en virtud de la ordenanza municipal citada en el presente reglamento, misma que se clasifica de acuerdo con la siguiente tipología:

Tipo I: Área de silencio: Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores de la urbanización Ciudad del Mar que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Viviendas, condominios, y/o unidades habitacionales incluyendo el área total del predio

Sauna, y baño turco, y masajes

Miradores

Tipo II: Área levemente ruidosa: Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Capilla

Vías

Garitas

Parqueaderos

Escalinatas

Camineras

Gimnasio

Zonas de servicios (cisterna, vivero)

Oficinas de administración

Tipo III: Area tolerablemente ruidosa: Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores de la urbanización que requieren una protección, media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Area de piscinas

Casita del lago

Parque infantil

Parque de mascotas

Áreas verdes

Pista de bicicleta

Playa

Canchas

Tipo IV: Área ruidosa: Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores de menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo.

Construcciones

Plazoleta del Club Social

salones de eventos del club social

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CAPITULO XVI

DECIBELES PERMITIDOS DENTRO DE LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR

Art. 95.- La administración de la Corporación Ciudad del Mar cuenta con un sonómetro perfectamente calibrado y con la capacidad de medir los decibeles permitidos dentro de la Urbanización Ciudad del Mar.

Art. 96.- Todo propietario, inquilino, socio, propietario de unidad habitacional, debera tramitar en las oficinas de la Administración el permiso correspondiente para realizar cualquier construccion, remodelacion o intervencion menor, ya que estas generan niveles de ruido anormales, y deberan re-categorizarse temporalmente como "construcciones" hasta que finalice la intervencion planificada. El permiso será otorgado siempre y cuando cumpla con requisitos establecidos por el reglamento interno, por este reglamento, y la administracion.

Art. 97.- Ningun emisor acustico, podra producir ruidos que hagan que el nivel de emisión al ambiente exterior sobrepase los valores limites fijados en la siguiente tabla:

AREA DE SENSIBILIDAD ACUSTICA	PERIODO DIURNO	PERIODO NOCTURNO
TIPO I (area de silencio)	60 Db	50 Db
TIPO II (area levemente ruidosa)	65 Db	50 Db
TIPO III (area tolerablemente ruidosa)	70 Db	60 Db
TIPO IV (area ruidosa)	75 Db	70 Db

Art. 98.- Los vehiculos a motor que circulen en los predios de la Urbanización Ciudad del Mar, no podran superar los 85 Db.

Art. 99.- Emisión de ruido dentro de la Casa Club (Club Social Area Social de la Urbanización Ciudad del mar). Los limites de emisión de ruido seran los establecidos en su categoria respectiva y estaran controlados por la administración, a fin de que se acate lo establecido en este reglamento.

Art. 100.- Emisión de ruido en los eventos privados suscitados en viviendas, edificios, unidades habitacionales, dentro de la Urbanización Ciudad del Mar: Los habitantes de la Urbanización Ciudad del Mar tienen todo el amplio derecho de realizar eventos privados, celebraciones, reuniones, algazaras, en las cuales haya emisión de ruido, siempre y cuando se acate los niveles máximos de emisión de ruido dentro de la categoria "Viviendas, condominios, y o unidades habitacionales incluyendo el area total del predio".

Art. 101.- Las celebraciones y eventos en las viviendas, edificios, departamentos, o cualquier otra unidad habitacional dentro de la Urbanización Ciudad del Mar, podran realizarse siempre y cuando cumplan con los parametros establecidos, y podran llevarse a cabo desde las 8:00 horas hasta las 23:59 horas.

Los niveles de ruido serán evaluados con el sonómetro para cumplimiento de este reglamento.

Las contravenciones al presente capitulo hará acreedor al socio/propietario o inquilino de una multa correspondiente al valor de dos alícuota (valorada al momento del cometimiento de la contravención), por cada falta cometida.

TÍTULO XI.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERO:

COBRO DE VALORES. -El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio monitorio y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento o del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas si no al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. La copia del Acta de la sesión de la Asamblea en que se acuerden las expensas comunes, será suficiente y tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, y el Administrador tiene la atribución de cobrar por el procedimiento monitorio las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

CUARTO: DOMICILIO. -

Todos los socios/propietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su lote o unidad habitacional dentro de la urbanización.

TÍTULO XII:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DE LA VIGENCIA Y DE LA PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO

La entrada en vigencia de este reglamento será una vez sea aprobada por el máximo órgano de la Corporación Ciudad del Mar.

En cualquier tipo de transferencia de dominio o constitución de derecho real que involucre algún inmueble situado en la urbanización, se incorporarán las normas del presente Reglamento Interno.

La entidad, persona natural o persona jurídica, que adquiera, compre, u obtenga un bien inmueble dentro de la Urbanización, está obligado a solicitar y conocer el reglamento vigente; a fin de que esté a su total y entero conocimiento todas las disposiciones plasmadas en el mismo. En virtud de aquello, el desconocimiento de todas estas normativas no exime de responsabilidad a las omisiones de las disposiciones de este reglamento.

La administración podrá otorgar copias del reglamento vigente vía electrónica, previa solicitud del propietario interesado.-

Así mismo, toda persona o entidad que decida comprar en los predios de la Urbanización Ciudad del Mar, deberá asesorarse y conocer en primera instancia las disposiciones de este reglamento, las cuales serán ser acatadas en carácter obligatorio.

SEGUNDA: DE LA APLICACION Y EJECUCION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO. –

La aplicación de esta normativa es de carácter obligatorio. Los socios, propietarios, dueños de lotes, inquilinos, residentes, etc. Deberán acatar todas las disposiciones de este reglamento; tomando en cuenta de que, en la Urbanización Ciudad del Mar, se velará por el bienestar, seguridad, paz, y tranquilidad de sus habitantes.

La administración está en toda la capacidad, según las leyes que lo amparan, a fomentar el orden y que se vele por el fiel cumplimiento de las disposiciones de este reglamento y sus normas estatutarias, tomando en cuenta de que el desconocimiento de la ley no exime de ninguna responsabilidad.

TERCERA: RESOLUCION DE LAS CONTROVERSIAS SUSCITADAS POR LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO. -

Las controversias que puedan suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente reglamento, serán conocidas y resueltas definitivamente, en un Laudo inapelable, por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de cualquier centro de mediación. La sede será Manta y el español el idioma de proceso. Todo el proceso arbitral será CONFIDENCIAL.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en DERECHO se someten las partes, estará conformado por TRES árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será sorteado de la Lista de Árbitros del mencionado Centro de Arbitraje, por el director de dicho Centro. EL DERECHO APLICABLE será el vigente en el Ecuador para los actos jurídicos convenidos en el presente instrumento. Los COSTOS del Tribunal serán pagados al inicio del proceso por el actor o demandante, pero las COSTAS PROCESALES, incluyendo honorarios profesionales, deberan ser asumidos totalmente, al final, por el que resultare vencido, quien reembolsará a la contraparte los valores que fijare el Tribunal por tal concepto. Si durante el proceso arbitral alguna de las partes no cumpliere con el pago que le corresponda en el costo de alguna diligencia o de honorarios periciales solicitados por esa parte, podrá pagar la contraparte, debiendo ser reembolsada al final por aquel a quien haya correspondido dicho pago. El Tribunal Arbitral podrá establecer la forma en que las partes asuman costas.

Manta, 16 de febrero De 2023

CORPORACION SOCIAL "CIUDAD DEL MAR"
CIUDAD DEL MAR
Manta - Ecuador

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en.....(30).... fojas útiles
Manta, a 19 AGO. 2024
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ALCALDÍA DEL CAMBIO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072024-122988

N° ELECTRÓNICO : 235552

Fecha: *2024-07-25*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-11-14-000

Ubicado en: VIA 6 LT. 14 CIUDAD DEL MAR

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 358.85 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0963908140	**BOLIVAR CASTELLANOS-ZURIMA TIBISAY**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 61,363.35

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 61,363.35

SON: SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES 35/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

11240473J2KKDM

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

Fecha de generación de documento: 2024-07-26 08:25:21

N° 072024-122791

Manta, miércoles 24 julio 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY** con cédula de ciudadanía No. **0963908140.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 24 agosto 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1123850EHISIHT

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

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO N° 000203039

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY	09xxxxxxx0	000003561	570294

Certificado de Solvencia

Expedición 2024-07-24 **Expiración** 2024-08-24

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
07-2024/08-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Total a Pagar $3.00

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Valor Pagado $3.00

Pagado a la fecha de 2024-07-24 10:03:52 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Saldo $0.00

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA Dr. Diego Chamorro Pepinosa

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

Ficha Registral-Bien Inmueble

23581

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24024637
Certifico hasta el día 2024-07-23:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1341114000
Fecha de Apertura: jueves, 26 agosto 2010
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Ciudad del Mar

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el Lote No. 06-14 en adelante inmueble de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: AREA TOTAL. 358.85m2.

Frente: 4.01m + 8.92m + 1.58m. + 4.54m y vía 6.

Atras: 11.01m + 12.34m y vía peatonal.

Derecho: 20.00m.- Lote N. 06-13.

Izquierdo: 11.46m + 2.16m y vía peatonal.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37 jueves, 28 septiembre 2006	1149	1149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24 jueves, 03 mayo 2007	1490	1552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54 martes, 25 septiembre 2007	2690	2714
PLANOS	PLANOS	2 viernes, 16 enero 2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2 miércoles, 04 febrero 2009	26	57
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2559 miércoles, 20 octubre 2010	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	878 jueves, 06 mayo 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO
[1 / 7] FIDEICOMISO
Inscrito el: jueves, 28 septiembre 2006
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA
Cantón Notaría: GUAYAS
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 julio 2006
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 37
Número de Repertorio: 4726

Folio Inicial: 1149
Folio Final : 1149

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	ALOAG
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA DEL CANTON MANTA

Registro de : FIDEICOMISO
[2 / 7] FIDEICOMISO
Inscrito el: jueves, 03 mayo 2007 **Número de Inscripción :** 24 **Folio Inicial:** 1490
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2049 **Folio Final :** 1552
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA
Cantón Notaría: GUAYAS
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 marzo 2007
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados (5, 86 hectareas)

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO
[3 / 7] FIDEICOMISO
Inscrito el: martes, 25 septiembre 2007 **Número de Inscripción :** 54 **Folio Inicial:** 2690
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4682 **Folio Final :** 2714
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 agosto 2007
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera. POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta-San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el

lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 7] PLANOS

Inscrito el: viernes, 16 enero 2009 **Número de Inscripción :** 2 **Folio Inicial:** 9

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 318 **Folio Final :** 58

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 octubre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85M2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion. Lote N. 04-02 600.15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766.79m2. Lote N., 04-33 630.66m2. Lote N. 05-02 3.565.38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563.65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252.66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873.18m2. Lote N. 15-09 873.17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias. LOTE V-UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un arae de 380,87m2 Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar. Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes. V- UM Ex 4 P 01----------963,95m2 V-UM Ex 4 p 06----------6.340,90m2 Lote Club----------7.702,28m2 Lote 13-16----------697,89m2 Lote 13-18----------698,40m2 Lote 13-21----------688,77m2 Lote 13-22----------688,77m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[5 / 7] REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: miércoles, 04 febrero 2009 **Número de Inscripción :** 2 **Folio Inicial:** 26

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 828 **Folio Final :** 57

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 diciembre 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA

Dr. Diego Chanaluisa Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[6 / 7] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 20 octubre 2010 **Número de Inscripción :** 2559 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5784 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 septiembre 2010
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FIERRO PAZMIÑO XIMENA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	CARRERO PINEDA GUSTAVO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DENOMINADO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[7 / 7] COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 06 mayo 2021 **Número de Inscripción :** 878 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1924 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 05 mayo 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA Compraventa relacionada con el Lote No. 06-14 en adelante inmueble de la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta. AREA TOTAL. 358.85m2.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIERRO PAZMIÑO XIMENA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CARRERO PINEDA GUSTAVO	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
FIDEICOMISO	4
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	**7**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-07-23
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : VELIZ MERO KATHERINE CAROLINA
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24024637 certifico hasta el día 2024-07-23, la Ficha Registral Número: 23581.

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 dias. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 5 7 8 7 6 D H 9 W 3 Q I

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

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2024/267422
DE ALCABALAS

Fecha: 16/08/2024 **Por:** 520.00

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024 **Vence:** 16/08/2024

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

VE-690118

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY

Identificación: 0963908140 **Teléfono:** 0983703617 **Correo:** zurimabolivar2@gmail.com

Adquiriente-Comprador: ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ

Identificación: 0400420022 **Teléfono:** SD **Correo:** info@manta.gob.ec

Detalle:

PREDIO: **Fecha adquisición:** 06/05/2021

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-11-14-000	61,363.35	358.85	VIA6LT.14CIUDADDELMAR	65,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	650.00	325.00	0.00	325.00
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	195.00	0.00	0.00	195.00
	Total=>	**845.00**	**325.00**	**0.00**	**520.00**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			325.00
			Total=>	**325.00**

ALCALDÍA DEL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Nº 082024-124532

Manta, lunes 19 agosto 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-34-11-14-000 perteneciente a BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY con C.C. 0963908140 ubicada en VIA 6 LT. 14 CIUDAD DEL MAR BARRIO URB.CIUDAD DEL MAR PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $61,363.35 SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES 35/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $65,000.00 SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100.
NO GENERA UTILIDADES PORQUE EL AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERIA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)
1125592WAWSHPE

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

CIUDAD DEL MAR

CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Documento N° CDM224

Manta, 15 de Agosto de 2024

CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.

Por medio del presente documento, yo **MARISOL MENDOZA GILER** con cédula de identidad N° **1316752656** y en mi calidad de **ADMINISTRADORA** de la CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR con RUC 1391794193001, CERTIFICO:

Que el **LOTE (06-1C2P-14)** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de Agosto de 2024, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

MARISOL MENDOZA GILER
ADMINISTRADORA
C.I.: 1316752656

Corporación Social Ciudad del Mar
Manta, Km 1/2 vía San Mateo
2388012 - 0979747023
administracion@ciudaddelmarmanta.ec

BanEcuador B.P.
15/08/2024 11:18:24 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1602898019
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 183 - NUEVO TARQUI MANTA (AG.) OP: emchavez

INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA5 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %:	0.08
TOTAL:	1.59

SUJETO A VERIFICACION

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Dr. Víctor Morro Pepinosa

BanEcuador

15 AGO 2024

CAJA 3
AGENCIA CANTONAL
NUEVO TARQUI

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

NUEVO TARQUI MANTA (AG.)
AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVA TARQUI, PARROQUIA TARQUI, CANTON

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 131-523-000007768
Fecha: 15/08/2024 11:18:40 a.m.

No. Autorizacion:
1508202401176818352000121315230000077682024111810

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999
Dir :AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVA TARQUI, PARROQUIA TARQUI, CANTON

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.08
TOTAL USD	0.59

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** que otorga **BOLIVAR CASTELLANOS ZURIMA TIBISAY** a favor de **ORBE ARELLANO SONIA BEATRIZ.-** Firmada y sellada en Manta, al diecinueve (19) día del mes de agosto del dos mil veinticuatro.-

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

B.0132583