DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Incripción: 1038
Número de Repertorio: 2230

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

1.- Con fecha veintinueve de Marzo del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1038 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
591556563	KOFI KAPTON	COMPRADOR
547944114	ROEDIGER WAYNE EDWIN	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
TERRENO Y CONSTRUCCION	4480105000	22716	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 29 marzo 2022

Fecha generación: martes, 29 marzo 2022

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 2 2 2 3 2 7 W W B W Q 8 Y

Factura: 003-004-000031641

20221308003P00553

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308003P00553

ACTO O CONTRATO:	
COMPRAVENTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE MARZO DEL 2022, (13:01)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	WAYNE EDWIN ROEDIGER

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1306376623	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	KAPTON KOFI

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	369900.00

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308003P00553
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE MARZO DEL 2022, (13:01)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

ESCRITURA N°:	20221308003P00553
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE MARZO DEL 2022, (13:01)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2022	13	08	03	P00553

COMPRAVENTA
QUE OTORGA
WAYNE EDWIN ROEDIGER
A FAVOR DEL
KAPTON KOFI.

CUANTÍA: USD $ 369.900,00
DÍ 2 COPIAS
P.C.

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy lunes veintiocho (28) de marzo del dos mil veintidós, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **JOSE LUIS MORENO SUAREZ,** ciudadano ecuatoriano, de estado civil soltero, portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos guion cero (130995652-0), por los derechos que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor **WAYNE EDWIN ROEDIGER,** ciudadano estadounidense, de estado civil soltero, portador del pasaporte número cinco, cuatro, siete, nueve, cuatro, cuatro, uno, uno, cuatro (547944114), según Poder Especial

que se adjunta al presente contrato como documento habilitante, quien declara que el Mandante se encuentran vivo, y que el Poder Especial otorgado a su favor no ha sido revocado hasta la presente fecha, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: Edificio Fortaleza, Piso 8, oficina 8B, Calle M3 y Avenida 24 de esta ciudad de Manta; Teléfono: 0984364160; Correo: jmoreno@bullorodriguez.com; **DOS.-** La señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO,** ciudadana ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía números uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, seis, dos, guion tres (130637662-3), por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial del señor **KAPTON KOFI,** ciudadano estadounidense, de estado civil soltero, portador del pasaporte número cinco, nueve, uno, cinco, cinco, seis, cinco, seis, tres (591556563), según Poder General que se adjunta al presente contrato como documento habilitante, quien declara que el Mandante se encuentran vivo, y que el Poder Especial otorgado a su favor no ha sido revocado hasta la presente fecha, cuyas copias certificadas de las identificaciones se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: edificio Fortaleza, piso 8 de la ciudad de Manta; Teléfono: 0998438829; Correo: irodriguez@bullorodriguez.com. Los comparecientes declaran: ser de nacionalidad ecuatoriana y estadounidense, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y nombramiento respectivo, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; y, me piden que

eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compraventa, por una parte, el señor **JOSE LUIS MORENO SUAREZ,** por los derechos que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor **WAYNE EDWIN ROEDIGER,** parte a la que en adelante se podrá denominar simplemente como **"LA PARTE VENDEDORA"**; por otra parte, comparece la señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO,** por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial del señor **KAPTON KOFI,** a quien en adelante se les podrá designar como **"LA PARTE COMPRADORA".- SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** Compraventa relacionada a un lote de terreno y construcción signado con el número 0-05 Núcleo 0, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome, sitio la Travesía de la parroquia Santa Marianita de la ciudad de Manta, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: con 20,44 metros con calle camino del sol, POR ATRAS: con 14,13 metros más 5,92 metros con propiedad particular, POR EL COSTADO DERECHO: con 28,17 metros con lote 0-06, POR EL COSTADO IZQUIERDO: con 33,84 metros y lote 0-04 con un área rotal de 614,14 metros cuadrados. **HISTORIA DE DOMINIO:** a) El bien inmueble antes descrito, signado con el lote de terreno y construcción número 0-05 Núcleo 0, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome, sitio la Travesía de la parroquia Santa Marianita de la ciudad de Manta, el mismo que fue

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA

obtenido mediante escritura de Unificación y formación solar con número 202 con fecha de inscripción 17 de enero del 2007, folio inicial 2587 y folio final 2607, posteriormente escritura de COMPRAVENTA con número 1341, con fecha de inscripción 23 de mayo del 2008, folio inicial 18448, y folio final 18462, posteriormente escritura de planos con número 13, fecha de inscripción 14 de mayo del 2009, folio inicial 168 y folio final 187, posteriormente escritura de hipoteca abierta con número 1006, fecha de inscripción 30 de julio del 2010, folio inicial 16183, y folio final 16209, posteriormente escritura de compraventa con número 1814, fecha de inscripción 30 de julio del 2010, folio inicial 31802 y folio final 31828, posteriormente escritura de cancelación de hipoteca, con número 356, fecha de inscripción 15 de marzo del 2012, folio inicial 6719 y folio final 6727, posteriormente escritura de compraventa con número 3879, fecha de inscripción 23 de diciembre del 2013, folio inicial 77391 y folio final 77400, posteriormente escritura de posesión efectiva con número 45, fecha de inscripción 5 de marzo del 2018, folio inicial 996, y folio final 1043, posteriormente escritura de partición extrajudicial con número 725, fecha de inscripción 11 de marzo del 2019, folio inicial 19980, y folio final 20001, posteriormente escritura de compraventa con número 1752, fecha de inscripción 24 de noviembre del 2020, folio inicial 0, y folio final 0, posteriormente escritura de compraventa con número 2660, fecha de inscripción 10 de noviembre del 2021, folio inicial 0 y folio final 0. **TERCERA: COMPRAVENTA.** - Con los antecedentes expuestos **LA PARTE VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el bien inmueble descrito anteriormente, correspondiente a un lote de terreno y construcción signado con el número 0-05 Núcleo 0, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome, sitio la Travesía de la parroquia

Santa Marianita de la ciudad de Manta, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: con 20,44 metros con calle camino del sol, POR ATRAS: con 14,13 metros más 5,92 metros con propiedad particular, POR EL COSTADO DERECHO: con 28,17 metros con lote 0-06, POR EL COSTADO IZQUIERDO: con 33,84 metros y lote 0-04 con un área rotal de 614,14 metros cuadrados. LA PARTE VENDEDORA transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a los que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva de los inmuebles en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida de los inmuebles, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en los Certificados de gravámenes, conferidos por el **Registro de la Propiedad del cantón MANTA** que se agrega como documentos habilitantes; **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DOLARES CON 00/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD $ 369.900,00)**, valor que será entregado por parte de **LA PARTE COMPRADORA** a **LA PARTE VENDEDORA** en moneda en curso legal una vez firmada la presente escritura de compraventa mediante transferencia bancaria. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA

cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA.** - Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACION.** - Los Comparecientes, por estar de acuerdo con lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente Escritura Pública de Compraventa. **SÉPTIMA: SANEAMIENTO. - LA PARTE VENDEDORA**, declara que los bienes inmuebles, materia de este Contrato, se encuentran libres de todo gravamen, que los mismos no son materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.** - Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA. NOVENA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS. – LA PARTE COMPRADORA** declara bajo juramento que los fondos que ha utilizados para la presente negociación tienen origen licito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraría a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto.- Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública". (Firmado).- Abogada Ingrid Marianela Rodríguez Velasco, matrícula número 13-2012- 289 del Foro de Abogados de Manabí.-" **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- 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 ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Ingrid Marianela Rodríguez Velasco.
c.c. 130637662-3

f) Sr. José Luis Moreno Suarez
c.c. 130995652-0

ABG. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello confiero este primer testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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

CÉDULA DE **CIUDADANÍA** No. **130637662-3**

APELLIDOS Y NOMBRES
RODRIGUEZ VELASCO
INGRID MARIANELA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1986-06-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
BULLO BRAVO
LUIGI VITTORIO

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN ABOGADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2017-03-17
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-03-17
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU130637662<37<<<<<<<<<<<<<
8606246F2703176ECU<<<<<<<<<<<6
RODRIGUEZ<VELASCO<<INGRID<MARI

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

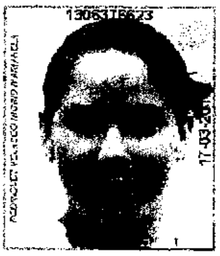
PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 3
JUNTA No. 0005 FEMENINO

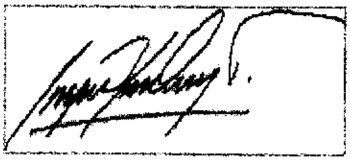
N° 98991396

CC N° 1306376623

RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 1306376623

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE JUNIO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BULLO BRAVO LUIGI VITTORIO

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Datos del Padre: RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE MARZO DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

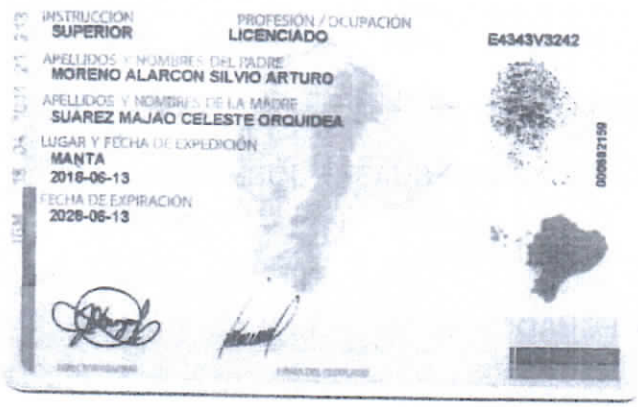
Información certificada a la fecha: 28 DE MARZO DE 2022
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 227-695-37057

227-695-37057

Ing. Fernando Alvear C.
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.



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LICENCIADO

E4343V3242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-06-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-06-13

000882159

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 130995652-0

APELLIDOS Y NOMBRES
MORENO SUAREZ
JOSE LUIS

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/

FECHA DE NACIMIENTO 1987-10-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE

77652378

PROVINCIA MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA
ZONA 1
JUNTA No. 0057 MASCULINO

1309956520

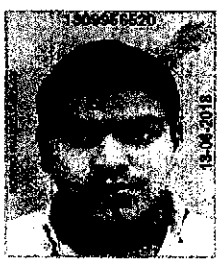
MORENO SUAREZ JOSE LUIS

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

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: 1309956520

Nombres del ciudadano: MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 14 DE OCTUBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE MARZO DE 2022
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 225-695-36959

225-695-36959

Ing. Fernando Alvear C.
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. Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a online@registrocivil.gob.ec

CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
81683	2022/02/21 11:53	21/02/2022 11:53:00a. m.	778628	

A FAVOR DE **ROEDIGER WAYNE EDWIN C.I.: 0547944114**

MANTA

CERTIFICADO de Solvencia

CERTIFICADO Nº 5396

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO
de Solvencia	$ 3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

TESORERO(A)

SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00

MENENDEZ MERO ANA MATILDE
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

USD 3.00

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/03/23

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI **Contribuyente Especial:** NO **Fecha de Resolución:**

TITULO DE CREDITO #: T/2022/059290

DE ALCABALAS

Fecha: 02/25/2022 **Por:** 1,785.50

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022 **Vence:** 02/25/2022

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-290652

Tradente-Vendedor: WAYNE EDWIN ROEDIGER

Identificación: 547944114 **Teléfono:** **Correo:** xc@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: KAPTON KOFI

Identificación: 591556563 **Teléfono:** **Correo:** DF@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: **Fecha adquisición:** 24/11/2017

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-01-05-000	223187.50	614.14	NUCLEOOLT.O05URB.CAMPOCLUBPLAYAALTAPARROQUIASTA.MARIANITALATRAVESIA	223,187.50

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2,231.88	1,115.94	0.00	1,115.94
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	669.56	0.00	0.00	669.56
	Total=>	**2,901.44**	**1,115.94**	**0.00**	**1,785.50**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			1,115.94
			Total=>	**1,115.94**

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI **Contribuyente Especial:** NO **Fecha de Resolución:**

TITULO DE CREDITO #: T/2022/061689

DIFERENCIA DE ALCABALAS

Fecha: 03/15/2022 **Por:** 1,173.70

Periodo: 15/03/2022 hasta 15/03/2022 **Vence:** 03/15/2022

Contribuyente: KAPTON KOFI

VE-562982

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: Pass 591556563 **Teléfono:** **Correo:** DF@HOTMAIL.COM

Dirección:

Detalle: TRAMITE DE DIFERENCIA DE ALCABALAS CON LA CUANTIA DE $369900.00 CANCELANDO POR $223187.50 LA DIFERENCIA DEL AVALUO ES DE $146712.50 SE APLICA EL DESCUENTO POR 3ERA EDAD YA QUE EL COMPRADOR ES DE 3ERA EDAD

Base Imponible: 733.56

ENTRADAS

		Valor
	VALOR ALCABALA	733.56
	VALOR JUNTA DE BENEF	440.14

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DIFERENCIA DE ALCABALAS	733.56	0.00	0.00	733.56
2022	DIFERENCIA JUNTA DE BENEFICIENCIA	440.14	0.00	0.00	440.14
	Total=>	**1,173.70**	**0.00**	**0.00**	**1,173.70**

Saldo a Pagar Fecha: 15/03/2022 | Valor: 1,173.70 | Recargo: 0.00 | Inter\xe9s: 0.00 | Descuento: 0.00 | Saldo: 1,173.70

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHILA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 022022-057379

Manta, martes 15 febrero 2022

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 **WAYNE EDWIN ROEDIGER** con pasaporte No. **547944114.**

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 15 marzo 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
158024K5UV2RS

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

N° 032022-059667

Manta, viernes 11 marzo 2022

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 rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 4-48-01-05-000 perteneciente a ROEDIGER WAYNE EDWIN con C.C. 547944114 ubicada en NUCLEO O LT.O- 05 URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA PARROQUIA STA. MARIANITA LA TRAVESIA BARRIO SAN MATEO PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $223,187.50 DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES 50/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $223,187.50 DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES 50/100.
NO GENERA UTILIDAD POR SER ZONA RURAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 10 abril 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
160313YDBUIPU

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 032022-059667

Manta, viernes 11 marzo 2022

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 rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 4-48-01-05-000 perteneciente a ROEDIGER WAYNE EDWIN con C.C. 547944114 ubicada en NUCLEO O LT.O- 05 URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA PARROQUIA STA. MARIANITA LA TRAVESIA BARRIO SAN MATEO PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $223,187.50 DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES 50/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $369,900.00 TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DÓLARES 00/100.
NO GENERA UTILIDAD POR SER ZONA RURAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 10 abril 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)
160313YDBUIPU

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

MANTA ALCALDÍA FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 022022-057647

N° ELECTRÓNICO : 217186

Fecha: *2022-02-17*

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: 4-48-01-05-000

Ubicado en: NUCLEO O LT.O- 05 URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA PARROQUIA STA. MARIANITA LA TRAVESIA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 614.14 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
547944114	ROEDIGER WAYNE-EDWIN

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	76,767.50
CONSTRUCCIÓN:	146,420.00
AVALÚO TOTAL:	223,187.50

SON: DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES 50/100

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 de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)

158292VJNECLH

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: 2022-02-17 16:53:57

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

22716

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22005413
Certifico hasta el día 2022-02-15:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 4480105000
Fecha de Apertura: miércoles, 14 julio 2010
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Campo Club Playa Alta, parroquia Santa Marianita,

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES: Lote Número 0-05 Núcleo 0, Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome, sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta:
Área total de SEISCIENTOS CATORCE CON CATORCE (614,14) metros cuadrados.

Frente: Con 20,44 metros con calle Camino Del Sol.
Atras: En 14,13 metros más 5,92 metros con Propiedad Particular.
Derecho: Con 28,17 metros con el Lote 0-06.
Izquierdo: Con 33,84 metros y Lote 0-04.
SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 viernes, 23 mayo 2008	18448	18462
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1006 viernes, 30 julio 2010	16183	16209
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1814 viernes, 30 julio 2010	31802	31828
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	356 jueves, 15 marzo 2012	6719	6727
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3879 lunes, 23 diciembre 2013	77351	77400
SENTENCIA	POSESIÓN EFECTIVA	45 lunes, 05 marzo 2018	996	1043
COMPRA VENTA	PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	725 lunes, 11 marzo 2019	19980	20001
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1752 martes, 24 noviembre 2020	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2660 miércoles, 10 noviembre 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 11] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR
Inscrito el: miércoles, 17 enero 2007
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 2006

Número de Inscripción : 202
Número de Repertorio: 301

Folio Inicial: 2587
Folio Final : 2607

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

De conformidad con el Certificado emitido por la Dirección de Planificación Urbana que se adjunta al protocolo como documento habilitante, y por encontrarse contiguos,UNIFICAN los CUATRO predios descritos anteriormente, ubicados en la zona JOME, sitio LA TRAVESIA, de la Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta, de tal forma que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 23 mayo 2008 **Número de Inscripción :** 1341 **Folio Inicial:** 18448

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2585 **Folio Final :** 18462

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2008

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Lotes de terrenos que unidos entre si forman uno solo, ubicado en la Zona Jome, sitio La Travesia, parroquia Santa Marianita del Cantón Manta,. La Compañia Compradora representada por la Srta. Josefina Maria Gentile Cuesta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 11] PLANOS

Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009 **Número de Inscripción :** 13 **Folio Inicial:** 168

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2735 **Folio Final :** 187

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. De la Urbanización denominada PLAYA ALTA Local destinados para áreas comunales o verdes, Área comunal No. 1 Núcleo 0. Sup. 8-028,74M2 Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M2. Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M2, Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M2, Área comunal No. 5, Núcleo 2, Área total 1.083,20 m2. Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M2, Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M2, Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m2 Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M2, Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M2.Área comunal No. 1.Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M2. Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m2. Área comunal No.13.Área Verde General Área total 28.545,45 M2. Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M2 Áreas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0.05 al 0.17 Con un área de 7.473,03m2. Del núcleo 1. 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M2. Del núcleo 8: 7 lotes que son desde el No. 8-01 al No. 8-03, No. 8-05, No. 5, 8-06, No. 8-08 y No. 8-09 con un área de 8.273,39 m2. Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M2. Área total de los 60 lotes en Garantías 31.479,23 M2. Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2.lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483.45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2, Lote 1.01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06. Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2.Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 415,60m2, Lote 9-55 Área de 212,83M2, Lote 9-56 Área de 191,84M2, Lote 9-57 Área de 257,26M2 Lote 9-58 Área de 290,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,86 M2 ,Lote 9-62 Área de 35,15M2, Lote 9-63 con un Área de 215,41M2, Lote 9-64 con un área de 307,73 M2, Lote 9-65 Área de 318,57m2, Lote 9-66 Área de 320,53M2, Lote 9-67 Área de 308,37M2, Lote 9-68 con un área de 312,50m2, Lote 9-69 Con un

área de 715,08 M2, Lote 9-70 Área de 407,52M2, Lote 9-71 Área de 522,98 M2, Lote 9-72 Área de 417,94M2, Lote 9-73 Área de 327,85M2, Lote 9-74. Área de 278,09 M2, Lote 9-75 Área de 402,88 M2. Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA , de fecha 17 de Octubre del 2013, en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR , propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son . Nucleo "O" (3 lotes) O-10. O-12 y O -13 con un área de 1.567,42 m2. Nulceo " 8 " (2 lotes) 8-O1 y 8-O2 con un área de 3.074,28 m2 y Nucleo " 9 " (7 lotes) , 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501.79 m2. total 8.143,49 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION PLAYA ALTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[4 / 11] HIPOTECA ABIERTA
Inscrito el: viernes, 30 julio 2010
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 julio 2010
Fecha Resolución:
Número de Inscripción : 1006 **Folio Inicial:** 16183
Número de Repertorio: 4178 **Folio Final :** 16209

a.-Observaciones:
Hipoteca Abierta sobre 2 lotes de terrenos lote No. 1 signado con el No. 0-05 del Nucleo Cero Urbaniza cion Campo club Playa Alta y lote No. 2-13 Nucleo 2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO 15 DE ABRIL LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	GENTILE CUESTA JOSEFINA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[5 / 11] COMPRAVENTA
Inscrito el: viernes, 30 julio 2010
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 julio 2010
Fecha Resolución:
Número de Inscripción : 1814 **Folio Inicial:** 31802
Número de Repertorio: 4177 **Folio Final :** 31828

a.-Observaciones:
Compraventa. Lote 0-05 del Nucleo Cero. Urbanizacion Playa Alta. Sup. Seiscientos catorce con catorce metros cuadrados. Lote No. 2-13 del Nucleo 2, Urbanizacion Playa Alta. Sup. Cuatrocientos veinte y seis con cincuenta y ocho metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	GENTILE CUESTA JOSEFINA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA

ABG. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[6 / 11] CANCELACIÓN DE HIPOTECA
Inscrito el: jueves, 15 marzo 2012
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 enero 2012
Fecha Resolución:
Número de Inscripción : 356 **Folio Inicial:** 6719
Número de Repertorio: 1520 **Folio Final :** 6727

a.-Observaciones:
CANCELACION DE HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICION DE ENAJENAR,
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO 15 DE ABRIL LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	GENTILE CUESTA JOSEFINA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[7 / 11] COMPRAVENTA
Inscrito el: lunes, 23 diciembre 2013 **Número de Inscripción :** 3879 **Folio Inicial:** 77391
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 8931 **Folio Final :** 77400
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 08 agosto 2013
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA DE UN LOTE 0-05 NUCLEO , URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	GENTILE CUESTA JOSEFINA MARIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : SENTENCIA
[8 / 11] POSESIÓN EFECTIVA
Inscrito el: lunes, 05 marzo 2018 **Número de Inscripción :** 45 **Folio Inicial:** 996
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1588 **Folio Final :** 1043
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 marzo 2018
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Sentencia de Posesión Efectiva de bienes dejados por Félix Agustin Bravo Tuárez, sin perjuicio de los Derechos de Terceros.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	BRAVO ZAMBRANO YADIRA BETZABETH	CASADO(A)	MANTA
BENEFICIARIO	BRAVO ZAMBRANO KARLA VIRGINIA	SOLTERA	MANTA
CAUSANTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[9 / 11] PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL
Inscrito el: lunes, 11 marzo 2019 **Número de Inscripción :** 725 **Folio Inicial:** 19980
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 1420 **Folio Final :** 20001
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 21 mayo 2017
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL.- En porcentaje que le corresponce a cada uno de los beneficiarios, (area de terreno de 614,14m2. equivalente al 100% KARLA VIRGINIA BRAVO ZAMBRANO (hija heredera) equivalente a 50,00% y Yadira Betzabeth Bravo Zambrano (hija heredera) a 50.00% La particion Extrajudicial debe realizarse en porcentaje *Lote Numero 0-05 Núcleo 0, Urbanización Campo Club Playa Alta, Parroquia Santa Marianita, sitio la Travesía, Cantón Manta. Área total de SEISCIENTOS CATORCE CON CATORCE (614,14) metros cuadrados.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAUSANTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN		MANTA
PROPIETARIO	BRAVO ZAMBRANO YADIRA BETZABETH	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BRAVO ZAMBRANO KARLA VIRGINIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[10 / 11] COMPRAVENTA
Inscrito el: martes, 24 noviembre 2020
Número de Inscripción : 1752 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 3694 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 noviembre 2020
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA Lote Número 0-05 Núcleo 0, Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. Área total de SEISCIENTOS CATORCE CON CATORCE (614,14) metros cuadrados. Comparece el señor Oswaldo Martin Izquierdo Espinoza en calidad de Gerente de la Socidad Civil y Comercial denominada Class 1 Reality & Holdings S.C.C.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.		MANTA
VENDEDOR	BRAVO ZAMBRANO KARLA VIRGINIA	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	BRAVO ZAMBRANO YADIRA BETZABETH	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[11 / 11] COMPRAVENTA
Inscrito el: miércoles, 10 noviembre 2021
Número de Inscripción : 2660 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5568 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 29 octubre 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA Lote Número 0-05 Núcleo 0, Urbanización Campo Club Playa Alta, zona Jome, sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. Área total de SEISCIENTOS CATORCE CON CATORCE (614,14) metros cuadrados.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ROEDIGER WAYNE EDWIN	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.		MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	7
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
SENTENCIA	1
Total Inscripciones >>	11

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 2022-02-15
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : WAYNE EDWIN ROEDIGER
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22005413 certifico hasta el día 2022-02-15, la Ficha Registral Número: 22716.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 4 2 4 9 0 C H U K E U 3

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.

Manta, 15 de marzo del 2022

Asunto: Certificado de no adeudar alícuotas en Urbanización Playa Alta

A quien corresponda:

Por medio de la presente, me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente, el señor WAYNE ROEDIGER con DOCUMENTO DE IDENTIDAD 547944114, es propietario de la casa que corresponde al lote 0-05 ubicado en la Urbanización Privada Playa Alta, no tiene ningún tipo de adeudo correspondiente a alícuotas.

Es así como, a petición del interesado, se expide la presente certificación de no adeudo de alícuotas.

Sin más por el momento, agradezco su atención, quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración que de la presente se pudiera derivar.

Atentamente,

Ec. Silvia Córdova
ADMINISTRADORA URB. PLAYA ALTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

STATE OF NORTH CAROLINA

Department of The Secretary of State

APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. COUNTRY: **UNITED STATES OF AMERICA**
2. This Public Document has been signed by **LINDA C GODWIN**
3. acting in the capacity of **NOTARY PUBLIC**
   COMMISSION EXPIRES 11/16/2025
4. bears the seal/stamp of **COUNTY OF CLAY, NORTH CAROLINA**

CERTIFIED

5. at Raleigh, North Carolina
6. the **24TH DAY OF MARCH, 2022**
7. by Secretary of State or Deputy Secretary of State, State of North Carolina
8. No. **5075**

9. Seal/Stamp

10. Signature

AB ALEX ARTURO GEWALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

an to verify online.

by: William W. Toole
William W. Toole
Deputy Secretary of State

Elaine F. Marshall
Secretary of State

Certification# 2197110530
Verify the issuance of this Apostille Certification# 5075 at https://www.sosnc.gov/verif

This Apostille only certifies the authenticity of the signature and the capacity of the person who has signed the public document, and, where appropriate, the identity of the seal or stamp which the public document bears. This Apostille does not certify the content of the document for which it was issued. This Apostille is not valid for use anywhere within the United States of America, its territories or possessions. (Verify the issuance of this Apostille at https://www.sosnc.gov/apostille)

PODER ESPECIAL

Yo, abajo firmante WAYNE EDWIN ROEDIGER, portador del pasaporte número 547944114, por mis propios y personales derechos, con domicilio en 859 Bristol Rd, Hayesville , N.C. 28904, Estados Unidos de América, por el presente instrumento, confiero PODER ESPECIAL a favor de: JOSÉ LUIS MORENO SUAREZ, con cédula de ciudadanía No. 1309956520, domiciliado en Calle M3 y Avenida 24, Edificio Fortaleza, piso 8, Manta, Ecuador, para que actuando a nombre de la otorgante la represente ante cualquier entidad, autoridad y/o persona, , y proceda a:

1. Pueda vender, adquirir y prometer adquirir bienes inmuebles a favor o de propiedad de LA MANDANTE respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano; cobrar y/o pagar su valor, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones. Queda expresamente autorizados para suscribir ante Notario Público las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a vender y/o adquirir LA MANDANTE en todo el territorio ecuatoriano; en fin, realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales en relación a las propiedades de LA MANDANTE, sin que su ausencia constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato.
2. Queda expresamente autorizados para retirar o presentar cualquier documento solicitado por las autoridades del país en los diferentes ministerios e instituciones en todo territorio ecuatoriano, esto incluye, obtención y/o cambio de titular de medidores de electricidad y/o agua potable.
3. Se deja expresa constancia que las facultades enumeradas en este mandato son meramente ejemplificativas y no limitativas de otras facultades implícitas, por cuyo motivo, los mandatarios están autorizados a ejercer, sin restricción alguna, todos los derechos de acuerdo con la ley vigente y/o con la legislación que se promulgue en el futuro, se relacionen y/o emerjan y/o sean consecuencia del objeto del presente Poder y en razón de lo aquí expresado.

WAYNE EDWIN ROEDIGER

STATE OF NORTH CAROLINA
COUNTY OF CLAY

On this _____ day of _____, _____, personally appeared before me, the said named _____ to me known and known to be the person described in and who executed the foregoing instrument and they acknowledged that they executed the same and being duly sworn by me, made oath that the statements in the foregoing instrument are true.

My Commission Expires: _____

[SEAL]

Signature of Notary Public

LINDA C GODWIN
NOTARY PUBLIC
Clay County
North Carolina
My Commission Expires November 16, 2025

POWER OF ATTORNEY

I, the undersigned WAYNE EDWIN ROEDIGER, with passport number 547944114 by my own personal rights, domiciled at 859 Bristol Rd. Hayesville , N.C. 28904, USA; do hereby grant POWER OF ATTORNEY to JOSÉ LUIS MORENO SUAREZ with identification No. 1309956520, residing in Calle M3 y Avenida 24, Edificio Fortaleza, piso 8, Manta, Ecuador, to act on behalf of grantor before any entity, authority and/or person, so that in the name and representation of THE CLIENT, proceed and can exercise the following acts:

1. May sell, acquire and promise to acquire real estate in favor or property of THE CLIENT, respectively, throughout the Ecuadorian territory; collect and / or pay their value, sign public deeds or private instruments in relation to said acquisitions. He is expressly authorized to sign before a Notary Public the deeds of sale of the real estate that they come to sell and / or acquire THE CLIENT throughout the Ecuadorian territory; in short, carry out all administrative, judicial and extrajudicial procedures, before the local, provincial or national authorities in relation to the properties of THE CLIENT, without their absence constituting any obstacle for the faithful fulfillment of this mandate.
2. He is expressly authorized to withdraw or present any document requested by the authorities of the country in the different ministries and institutions in all Ecuadorian territory, this includes obtaining and / or changing the owner of electricity and / or drinking water meters.
3. He is expressly stated that the powers listed in this mandate are merely exemplary and not limiting of other implicit powers, for which reason, the agents are authorized to exercise, without any restriction, all rights in accordance with current law and / or with the legislation that is promulgated in the future, are related and / or emerge and / or are a consequence of the object of this Power of Attorney and by reason of what is expressed herein.

WAYNE EDWIN ROEDIGER

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

STATE OF NORTH CAROLINA
COUNTY OF CLAY

On this 18 day of March, 2022, personally appeared before me, the said named Wayne Edwin Roediger to me known and known to be the person described in and who executed the foregoing instrument and they acknowledged that they executed the same and being duly sworn by me, made oath that the statements in the foregoing instrument are true.

My Commission Expires: 11-16-2025

[SEAL]

Signature of Notary Public

LINDA C GODWIN
NOTARY PUBLIC
Clay County
North Carolina
My Commission Expires November 16, 2025

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Factura: 003-004-000026481

20211308003P01720

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20211308003P01720

ACTO O CONTRATO:
PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL
FECHA DE OTORGAMIENTO: 4 DE OCTUBRE DEL 2021, (10:54)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	KOFI KAPTON	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	591556563	ESTADOUNIDENSE	COMPARECIENTE	
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	TRADUCTOR(A)	

A FAVOR DE

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

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (F)	
ESCRITURA N°:	20211308003P01720
FECHA DE OTORGAMIENTO:	4 DE OCTUBRE DEL 2021, (10:54)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2021	13	08	03	P01720

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA

KAPTON KOFI

A FAVOR DE

INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO.-

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DÍ 2 COPIAS)

P.C.

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día lunes cuatro (04) de octubre del dos mil veintiuno (2021), ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparece el señor **KAPTON KOFI,** portador del número de pasaporte cinco, nueve, uno, cinco, cinco, seis, cinco, seis, tres (591556563), por sus propios y personales derechos. El compareciente es de nacionalidad estadounidense, de estado civil soltero, mayor de edad, domiciliado en Loganville, Georgia, Estados Unidos de América y de tránsito por la ciudad de Manta, legalmente capaz, y hábil para contratar y obligarse, quien no es inteligente en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador

de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quien de conocer doy fe; bien instruido por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presenta, cuyo tenor es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO**: En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder Especial, contenido en las siguientes cláusulas. **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-** Comparece el señor **KAPTON KOFI,** portador del número de pasaporte cinco, nueve, uno, cinco, cinco, seis, cinco, seis, tres (591556563), por sus propios y personales derechos. El compareciente es de nacionalidad estadounidense, de estado civil soltero, mayor de edad, legalmente capaz, hábil para contratar y obligarse, quien no es inteligente en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el articulo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, quien para efectos del presente documento se podrá denominar **EL MANDANTE.- SEGUNDA.- PODER ESPECIAL.- EL MANDANTE,** en la calidad que comparece, otorga poder especial como en derecho se requiere en favor de la Señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Manta, portadora de las cedula de ciudadanía número: uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, seis, dos guion tres (130637662-3), a quien para efectos del presente instrumento se la podrá denominar LA MANDATARIA, para que a nombre y representación del MANDANTE proceda y pueda ejercer los siguientes actos: a) pueda adquirir bienes inmuebles a favor del MANDANTE, en todo el territorio ecuatoriano; pagar los valores

correspondientes, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones; b) LA MANDATARIA queda expresamente autorizada para suscribir de manera privada o ante Notario Público los instrumentos referentes a la construcción civil de los inmuebles que llegaren a adquirir, por EL MANDANTE en todo el territorio ecuatoriano; c) Así mismo, LA MANDATARIA, queda autorizada para a nombre de la MANDANTE pueda solicitar servicios básicos para su instalación y/o cambio de nombre ante cualquier institución pública dentro del Ecuador, sin que su ausencia constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. Usted, señor Notario se dignará agregar las demás solemnidades de estilo para la completa validez y perfeccionamiento del presente poder Especial.- **(HASTA AQUÍ EL PODER ESPECIAL),** que queda elevado a escritura pública, con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, la misma que está firmada por la Abogada Ingrid Rodríguez Velasco, afiliado al Foro de Abogado de Manabí, bajo el número trece guión, dos mil doce guión doscientos ochenta y nueve. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, **de todo cuanto doy fe.**

ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

f.) Sr. Kofi Kepton

Pass. 591556563

f.) Sr. José Luis Moreno Suarez

c.c.: 130995652-0

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARIO TERCERO DEL CANTON MANTA

We the People

SIGNATURE OF BEARER / SIGNATURE DU TITULAIRE / FIRMA DEL TITULAR

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

USA

UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo: P
Code / Code / Código: USA
Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte: 591556563

Surname / Nom / Apellidos
KOFI

Given Names / Prénoms / Nombres
KAPTON

Nationality / Nationalité / Nacionalidad
UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento
05 May 1955

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento
GHANA

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición
06 Nov 2018

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad
05 Nov 2028

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones
SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo
M

Authority / Autorité / Autoridad
United States
Department of State

USA

P<USAKOFI<<KAPTON<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

5915565635USA5505050M2811051741431319<085484

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

SUPERIOR LICENCIADO

MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

MANTA
2018-06-13

2026-06-13

54343V3242

REPUBLICA DEL ECUADOR

130995652-0

CIUDADANIA

MORENO SUAREZ
JOSE LUIS

GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR (SAGRARIO)

1997-10-14

ECUATORIANA

HOMBRE

SOLTERO

MANABI

77662376

MANTA

MANTA

0057 MASCULINO

1309855529

MORENO SUAREZ JOSE LUIS

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

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: 1309956520

Nombres del ciudadano: MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 14 DE OCTUBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE OCTUBRE DE 2021

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 216-631-10801

216-631-10801

Ing. Fernando Alvear C.
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.

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA

"PLAYA ALTA"

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

PREAMBULO 1

CAPITULO PRIMERO 1

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO 1

ARTICULO SEGUNDO 1

ARTICULO TERCERO 2

ARTICULO CUARTO.- de los bienes particulares 2

ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares 2

ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes 3

ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas publicas 4

ARTICULO OCTAVO: transito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro de la urbanización 4

ARTICULO NOVENO: de las normas de ocupación del suelo y reglamentación de retiros 7

ARTICULO DECIMO: Del Área de Playa 11

CAPITULO SEGUNDO 12

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO UNDECIMO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios 12

ARTICULO DUODECIMO.- de la responsabilidad 12

ARTICULO DECIMO TERCERO: sujetos del reglamento 13

ARTICULO DECIMO CUARTO: de las normas de convivencia 13

CAPITULO TERCERO 16

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO QUINTO 16

CAPITULO CUARTO **18**

DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO DECIMO SEXTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación 18

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: fondo común de reserva 19

ARTICULO DECIMO OCTAVO: seguro obligatorio..... 19

ARTICULO DECIMO NOVENO: del pago de las contribuciones y expensas 19

ARTICULO VIGESIMO: de las sanciones 20

CAPITULO QUINTO **21**

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: cobro de valores 21

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: servidumbres..... 21

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: normas de construcción y diseño 22

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: domicilio 26

DISPOSICIONES TRANSITORIAS **26**

PRIMERA: de la vigencia y de la publicidad del reglamento..... 26

SEGUNDA: de la reforma del reglamento 26

TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento 26

CAPITULO SEXTO: DEL USO DE PLAYA..... **26**

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Fundamentos y Vigencia 27

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Definiciones..... 27

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Del Control 27

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De las normas de uso y prohibiciones 28

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Normas de carácter higiénico sanitario 29

ARTICULO TRIGESIMO: De las sanciones 31

CAPITULO SÉPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO..... **32**

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA ""PLAYA ALTA""

PREAMBULO

La Urbanización Privada ""PLAYA ALTA"" aprobada en Sesión Ordinaria celebrada el viernes 25 de Julio del 2008, se desarrolla, sobre un macro lote de aproximadamente 20,1 hectáreas, ubicado en el sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta

El presente Reglamento ha sido elaborado para lograr un desarrollo ordenado de la Urbanización y la convivencia armónica de sus residentes, en un ambiente de seguridad, tranquilidad y esparcimiento.

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO

ARTICULO PRIMERO:

El presente Reglamento Interno de la URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planos y normas técnicas, así como las Ordenanzas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO:

Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los lotes en que se divide "LA URBANIZACION", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitantes, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, visitantes, invitados. etc.

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 propietario.

ARTICULO TERCERO:

Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros 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, 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, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley de los bienes particulares y comunes.

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

Son bienes particulares y por tanto, de dominio exclusivo; el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes particulares.

Dentro de cada lote destinado para vivienda, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una vivienda unifamiliar, no pudiendo el porcentaje de área de construcción ser superior al 40% de la superficie total del solar.

ARTICULO QUINTO: 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 y de conformidad con los derechos del propietario determinados en la cláusula undécima de este reglamento.

Un uso diverso a éste será catalogado como infracción al presente reglamento debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente establecida en el artículo Vigésimo del presente Reglamento.

Cuando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos, etc.) deberá el propietario comunicar este particular por escrito a la Administración, con un mínimo de 24 horas de anticipación, comunicación que se realizará alternativamente vía fax o correo electrónico, a fin de confirmar la autorización del propietario para el uso de la vivienda del propietario, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados, hasta que se realicen las verificaciones que correspondan.

Para cambiar el destino de los bienes particulares se requerirá la aprobación favorable del 75% de todos los propietarios de la Urbanización reunidos en Asamblea Universal más el voto de la directiva.

Todo propietario o inquilino debe comunicar previamente a la Administración en caso de sacar algún o algunos bienes muebles de su propiedad para evitar cualquier tipo de inconvenientes.

ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

Se consideran bienes de urbanismo comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefónica 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 lotes de la urbanización.

Las vías, calles, aceras, bordillos, muros ornamentales y áreas verdes con que cuenta la Urbanización deberán ser protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes particulares de la Urbanización, quedándoles prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles que afecten directa o indirectamente las aceras, bordillo, muros ornamentales vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

Los senderos, jardines, parterres, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida de la Urbanización, además de los parques, áreas comunales, área de playa la cual se ubica frente a la protección de talud y las áreas de fogata ubicadas en el área comunal; son para uso exclusivo de los propietarios de la Urbanización. Su uso es limitado y voluntario. En compañía de / o con aprobación del propietario pueden usarlo sus amigos, parientes, invitados, empleados que les acompañen, proveedores y abastecedores que por cortos momentos les entreguen bienes y servicios, siempre que hayan sido reservadas.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, en proporción a la superficie de su bien particular, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la Urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce. Estos pagos denominados expensas serán determinados en primera instancia por el promotor, y una vez que la Urbanización esté desarrollada y ocupada por lo menos en el 60% de los lotes, las expensas serán determinadas por la junta de copropietarios, o asamblea de condóminos que para el efecto se constituya.

Los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes de la Urbanización 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 índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el incremento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.-

No obstante lo establecido en el artículo anterior, los parques, áreas comunales, área de playa y áreas verdes de uso común, que se encuentran dentro de la urbanización, solo podrán ser usados por los propietarios de lotes de la Urbanización "PLAYA ALTA" y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

Para gozar de este usufructo exclusivo, los copropietarios de la urbanización, se comprometen a solventar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.

Para el uso de las áreas de fogata, áreas de fiesta ubicadas en el área comunal de la Urbanización, se deberá hacer con previa reservación, además de realizar el pago de una tasa para solventar los gastos de mantenimiento que genere la misma, los cuales serán establecidos por la Administración.

ARTICULO OCTAVO: TRANSITO VEHICULAR, PEATONAL Y ESTACIOMNAMIENTOS DENTRO DE LA URBANIZACION.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.
Como la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", es del tipo cerrado y sus calles y avenidas atraviesan el predio, pero no tienen comunicación con las vías de otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de lotes, los miembros de las familias residentes en él y sus invitados, 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.

Para acceder al tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a solventar los gastos y a seguir los lineamientos que proponga la administración respecto al sistema de seguridad, guardianía y control de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", gastos que se incluirán dentro de la cuota de condominio o expensas que correspondan a cada copropietario.

DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Para el diseño y cálculo de estacionamientos se lo determinará de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento Urbano Municipal vigente, el cual indica:
Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el siguiente cuadro.

USOS	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES PARA VISITAS
RESIDENCIAL		
Vivienda de 60 m2 mínimo hasta 77,00 m2 de AU	1 por vivienda	1c/8 viviendas
Vivienda mayor a 78,00 m2 de AU	2 por vivienda	1c/4 viviendas
COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
Unidades de Comercio menores a 50 m2	No requiere	
Comercios desde 52 hasta 250 m2	1 c/50 m2 de AU	
Comercios desde 251 m2 hasta 500 m2	1 c/25 m2 de AU	
Comercios desde 501 m2 hasta 1000 m2	1 c/20 m2 de AU	
Comercios mayores a 1000 m2	1 c/15 m2 de AU	
Oficinas en general	1 c/50 m2 de AU	1 c/200 m2 de AU

Notas: Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.
AU= Área útil total de construcción.

1) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
2) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos, tanto estos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
3) En proyectos especiales, se observará un dimensionamiento particular de estacionamientos, coordinado y aprobado por la Administración.

Además se tomara en cuenta las normas generales de diseño según el Reglamento Urbano Municipal para los siguientes casos.

Normas generales para la implantación de estacionamientos.- Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

- ***Estacionamientos en la vía pública***

Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos y de acuerdo a las características geométricas de los diferentes tipos de vías.

- ***Estacionamientos en sitios específicos abiertos***

El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los puestos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con capacidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m. por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

- ***Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos de vehículos livianos***

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,50	5.00	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

A, B y C son diferentes para cada forma de colocación de los puestos

- **Colocación de vehículos en fila.-**

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

- **Protecciones**

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y paredes colindantes con los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

- **Señalización**

Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- Altura máxima permisible
- Entradas y salidas de vehículos
- Casetas de control
- Sentido de circulaciones y rampas
- Pasos peatonales
- Divisiones entre puestos de estacionamientos
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- Nivel, número de piso y número del puesto.

- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

Ventilación mecánica: Cuando no se cumplan con las disposiciones del inciso anterior, la ventilación para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90-160
Aparcamiento de vehículos	30-100
Acceso	500-1000

- **Protección contra incendios**

Los estacionamientos públicos o privados, se aislaran de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.
Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Manta para cada caso en particular.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirá íntegramente con materiales contra incendios.

ARTICULO NOVENO: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE RETIROS.

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de ocupación y utilización del suelo clasificados por lotes, los cuales se detallan a continuación:

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1004,12	9	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	540%
	A-02	1003,66	9	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	540%
	A-03	1005,075	9	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	540%
	A-04	1005,44	9	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	540%
	A-05	1007,44	9	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	540%
	A-06	1006,69	9	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	540%
	A-07	1007,7	9	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	540%
	A-08	1007,1	9	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	540%
	A-09	989,73	9	4,50	3,00	0,00	3,00	60%	540%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	4377,25	10	4,00	4,00	3,00	3,00	60%	600%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
0	0–01	646,19	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–02	722,51	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–03	989,53	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–04	928,05	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–05	614,14	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–06	547,37	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–07	504,43	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–08	483,45	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–09	502,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–10	608,12	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–11	717,64	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–12	547,59	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–13	411,71	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–14	454,26	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–15	417,83	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–16	767,75	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–17	896,28	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
1	1–01	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1–02	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1–03	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–04	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–05	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–06	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–07	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–08	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–09	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–10	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–11	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–12	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–13	501,71	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–14	510,62	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–15	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–16	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–17	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–18	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–19	615,38	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1–20	1139,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1–21	479,91	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–22	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–23	572,64	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
2	2–01	495,55	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–02	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–03	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–04	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–06	395,46	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–08	586,56	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–09	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–10	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–11	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–12	590,85	2	4,00	4,00	4,50	2,00	40%	80%
	2–13	426,58	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–14	542,35	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	2–15	466	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2–16	300	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	2–17	479,71	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2–18	302,19	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–19	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–20	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–21	442,12	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
3	3–01	468,07	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–05	552,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–06	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–08	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–09	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–11	422,84	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4–01	400	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–03	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–04	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–05	557,89	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–06	558,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–09	522,69	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–10	367,53	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
5	5–01	268,81	2	4,00	0,00	1,50	1,50	40%	80%
	5–02	376,86	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5–03	380,31	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5–04	726,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
6	6–01	390,21	2	4,00	1,50	3,00	1,50	40%	80%
	6–02	438,41	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6–03	390	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6–04	508,49	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–06	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–09	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–11	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–12	402,72	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–13	651,83	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7–01	732,28	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–05	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–06	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–08	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–10	381,05	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–11	415,68	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8–01	1694,55	15	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	900%
	8–02	1379,73	15	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	900%
	8–03	1598,04	15	5,00	3,00	3,00	4,00	60%	900%
	8–04	814,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–05	856,44	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	8–06	486,43	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	8–07	805,2	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–08	805,2	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–09	704	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–10	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–11	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–12	840,03	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–13	675,44	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–14	673,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–15	913,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–16	500	4	5,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8–17	446,91	4	3,00	3,00	3,00	3,00	60%	240%
	8–18	1143,48	4	4,00	4,00	3,00	4,50	60%	240%
	8–19	749	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9–01	383,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–02	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–03	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–04	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–05	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–06	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–07	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–08	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–09	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–10	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–11	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–12	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–13	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–14	553,51	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–15"A"	379,43	2	4,00	3,00	4,00	1,50	40%	80%
	9–16	385,74	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9–17	336,56	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9–18	260,64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9–19	347,4	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–20	294,72	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–21	274,39	2	4,00	2,00	1,50	1,50	40%	80%
	9–22	240,16	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9–23	270	2	4,00	3,00	1,50	2,50	40%	80%
	9–24	315,87	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–25"A"	379,44	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9–27	383,71	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–28	537,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–29	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–30	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–31	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–32	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–33	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–34	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–35	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–36	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–37	499,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–38	618,14	2	4,00	4,00	3,00	4,50	40%	80%
	9–39	492	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–40	467,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–41	418,66	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–42	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–43	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–44	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9–46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–48	364,08	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–49	523,82	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–50	440,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–51	355,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–52	342,55	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–53	518,21	2	4,00	4,00	0,00	3,00	40%	80%
	9–54	415,6	2	4,50	3,00	4,00	3,00	40%	80%
	9–55	212,83	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	80%
	9–56	191,84	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–57	257,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–58	290,89	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–59	304,08	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–60	312,5	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9–61	572,86	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	9–62	535,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–63	215,41	2	4,00	3,50	1,50	1,50	40%	80%
	9–64	307,73	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9–65	318,57	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9–66	320,53	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9–67	308,37	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9–68	312,5	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	80%
	9–69	715,08	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	9–70	407,52	2	4,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9–71	522,98	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	80%
	9–72	417,94	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9–73	327,85	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9–74	278,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–75	402,88	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9–76	357,29	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9–77	513,33	2	4,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–78	526,67	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9–79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9–80	241,39	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9–81	493,14	7	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	420%
	9–82	404,11	7	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	420%
	9–83	427,94	7	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	420%
	9–84	520,99	7	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	420%
	9–85	710,43	7	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	420%
	9–86	587,89	7	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	420%

ARTICULO DECIMO: DEL AREA DE PLAYA

Según se establece en el artículo sexto de este reglamento, el área de Playa ubicada frente a la protección del Talud, es un bien común de los propietarios del Conjunto, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, tienen la obligación de observar, respetar y cumplir las normas de Uso de Playa, indicadas en el capitulo sexto del presente reglamento.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO UNDECIMO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y en este reglamento, tales como:

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

b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

c) Concurrir a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto. Esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder, a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna.
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 las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también 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 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.

d) Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas - locales o viviendas – taller. Estas construcciones se podrán realizar única y exclusivamente en el área destinada por la Promotora para estos fines.

ARTICULO DUODECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-

El 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, si los daños provinieren de dolo, imprudencia, impericia o negligencia de sus dependientes, invitados o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.

En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la administración de la Urbanización podrá realizar a su cargo y costa las reparaciones debidas, los mismos que le serán facturados y cobrados al responsable, más una multa equivalente al treinta por ciento del valor de las obras efectuadas.

ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL 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 adquirientes, usuarios, o tenedores a cualquier titulo, 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

ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización, establecen como de cumplimiento obligatorio, las siguientes normas de convivencia y buena vecindad:

a) 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.

b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la Urbanización que no tenga relación con la urbanización.

c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia 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.

d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar la basura en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine. Para el efecto los copropietarios destinarán contenedores que identifiquen la basura orgánica, inorgánica, plástico – vidrio, y otros contaminantes tóxicos. La administración capacitará y controlará el cumplimiento de esta disposición, la misma que de contrariarse, el administrador sancionará al contraventor hasta con el equivalente al cincuenta por ciento del salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia hasta con el cien por ciento del salario mínimo vital unificado.

e) 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. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la

construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.

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

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

h) No hacer uso de armas de fuego dentro de la Urbanización.

i) No permitir que los menores de edad manejen vehículos motorizados dentro de la Urbanización, excepto vehículos tipo motocicletas o cuadrones de hasta 150 cc, previa autorización y responsabilidad de todo riesgo de sus representantes legales, notificada al administrador y aprobado por este.

j) Impedir que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08h00 ni pasadas las 17 h 00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibidas que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.

k) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo. Para la realización de eventos sociales, el administrador destinará el lugar apropiado.

l) 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, los productos de uso doméstico, las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

m) Cumplir fielmente las disposiciones que al amparo de este reglamento resuelva el administrador, previa aprobación de la Junta o Asamblea de Condóminos o Copropietarios.

m) No instalar dentro de los predios que comprenden la Urbanización antena de radio o parabólicas con fines de lucro comercial.

o) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la Urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente reglamento, en los casos de molestias o quejas de los vecinos.

p) Se prohíbe tener animales bravíos. Se permiten animales domésticos; cuando estos salgan de las viviendas de sus amos, deberán llevar correa, estar acompañados de una persona responsable la misma que llevara los elementos necesarios para la recolección de los desechos de sus animales.

Se prohíbe a los copropietarios, que permitan que sus animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías y áreas comunes de la Urbanización. En caso de contravenir esta disposición, el administrador está facultado para imponer una multa equivalente al cincuenta por ciento de un salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia, hasta un salario mínimo vital unificado.

q) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general. Dentro de la Urbanización, solo se autorizará el comercio y servicios, en los locales comerciales destinados para tales efectos.

r) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea o Junta de Copropietarios y Condóminos entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.

s) 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.

t) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la Urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos

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

v) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la administración.

w) Señalar domicilio de residencia, trabajo, dentro del territorio ecuatoriano, y dirección electrónica para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En 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 y/o en la dirección electrónica reportada por el condómino o copropietario.

x) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el registro que debe llevar el Administrador, en caso de que ponga en venta su propiedad necesita la autorización de la administración de la Urbanización.

y) 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.

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO QUINTO:

La administración de la Urbanización y todo lo que comprende la infraestructura y servicios básicos en general de la misma; será administrada por un Fideicomiso o una compañía designada por un directorio o junta de firmas que tendrá como principal al representante del grupo promotor y a sus delegados a fin de precautelar las normas constructivas y de buen vivir estipuladas en el presente Reglamento.

Mientras dicha Corporación no se constituya, la conservación de la Urbanización estará a cargo de una Corporación de hecho o de derecho (puede ser un Operador, Fideicomiso, etc.) constituida para tales efectos por los Propietarios y los Promotores del desarrollo de la Urbanización; la cual estará a cargo de la administración de la misma o podrá nombrar a la persona natural o jurídica encargada de tales menesteres, en cuyo caso determinarán un honorario transitorio, esto es, hasta que se reúna la primera Asamblea y ratifique o modifique tal honorario.

En cualquier caso, quien ejerza los actos de administración y si no estuviere reglamentado en otro instrumento distinto al presente Reglamento, deberá observar las siguientes disposiciones:

- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la Urbanización.

- 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.

- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.

- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.

- 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 la realización de 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 de acuerdo a los parámetros autorizados por la Junta o Asamblea de Copropietarios y/o Condóminos.

- Intervenir como Procurador Común de los copropietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.

- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes

- 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

- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea o Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.

- 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 y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento Interno

- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas

- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.

- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea ésta natural o jurídica

- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación de la Urbanización.

- Contratar, siguiendo las instrucciones de la Asamblea o Junta, el Seguro General obligatorio estipulado en la cláusula novena de este reglamento.

- Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de la Urbanización, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la Urbanización. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

- Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea.

CAPITULO CUARTO

DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO DECIMO SEXTO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.-

El Organismo o persona natural o jurídica, 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.

La cuota de administración y mantenimiento de la Urbanización Privada es diferenciado para lotes vacíos y para lotes con construcción. Tan pronto se inicie la construcción temporal de la caseta de guardianía de la obra y mientras haya la permanencia de un guardia durante las 24 horas del día, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada de lote vacío a lote habitado, para cuyo efecto, la Administración de la Asociación emitirá la respectiva factura.

Los propietarios deberán cancelar a la Administración una cuota mensual, para gestión y mantenimiento de la Urbanización Privada, la cual será de 0.26 centavos de dólar por cada metro cuadrado de terreno perteneciente, su falta de pago oportuno, impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la urbanización.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

Se crea el Fondo Común de Reserva, que servirá para reparaciones de los bienes comunes para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos del Conjunto. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo del cinco por ciento (5%) sobre las expensas comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.-

Es obligatorio para la Administración, contratar un seguro contra incendio de la Urbanización y mantenerlo vigente.

El seguro en mención no cubrirá en consecuencia: accidentes de ninguna 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 sea.

ARTICULO DECIMO NOVENO: DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.-

Es deber de cada uno de los 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 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, establecida en el articulo decimo séptimo del presente reglamento.

Será dicha entidad la que a través de las normas pertinentes, establezca los cambios de dicha tasa y 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.

Se exceptúan los gastos de reparación o remplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún propietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del 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.

El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciará al constituirse la entidad o corporación administradora de la Urbanización, o desde que el lote sea entregado a su propietario, o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia de dominio, lo que ocurra primero. En éste último caso, será la Promotora, quien establezca el monto y fecha para el primer pago, a través de una circular.

Ningún propietario podrá eludir el pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc., 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. El propietario del lote se obliga a construir sobre el mismo las edificaciones que hubieren sido aprobadas conforme al presente reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario pagará el cincuenta por ciento de recargo del valor establecido como expensa ordinaria por gastos comunes del conjunto residencial por cada mes de retraso y hasta que se concluya la construcción.

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

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaren 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 un recargo adicional equivalente al 20 % del monto de la respectiva liquidación, por cada mes o fracción de retardo.

ARTICULO VIGESIMO: DE LAS SANCIONES.-

Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se determinan:

a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por la entidad encargada de la administración del Conjunto, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además, una multa por el equivalente al 20 por ciento de las obras realizadas.

b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.

c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes al Conjunto, así como también el derecho al servicio de guardianía, recolección de basura y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.

d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble; y en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.

e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación o entidad administradora, tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y 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 sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaren 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 un recargo adicional equivalente al 20% del monto de la respectiva liquidación por cada mes o fracción pendiente de pago.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

Expresamente se obligan todos y cada uno de los propietarios a cumplir las limitaciones administrativas de dominio que constan en el presente Reglamento Interno, tales como: uso de suelo, retiros, alturas, entre otros.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO

Adicionalmente, todo propietario de lote o lotes de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares para la construcción de las unidades habitacionales, las cuales se detallan en el Catalogo Arquitectónico desarrollado en el capitulo séptimo del presente reglamento.

- Todo propietario de lote, 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 de la Administración, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en el Gobierno Autónomo descentralizado 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 Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a 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.

- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.

- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de $ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.

- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de $5000.00 por año.

- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de $1000.00 por año.

- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.

- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles, como lo indica el Catalogo Arquitectónico.

- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capitulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.

- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia la calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para este fin

- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de biodigestores, para lograr un optimo desempeño de los mismos se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

    - Emplear detergentes biodegradables.
    - Evitar el uso de productos de limpieza con cloro.
    - No arrojar papeles, ni colillas, ni toallas, ni condones, ni comida, ni cualquier solido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento.
    - Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.

- Para acceder al servicio de fibra óptica de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el track, ubicado junto a las cajas de medidores de luz.

- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización

- Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.

- La Promotora se reserva el derecho de Inspeccionar los solares vecinos y cercanos tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.

- Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.

- Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 mt. de ancho por 1.20 mt. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO.

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

Además del cumplimiento de las normas establecidas en este artículo, los propietarios de los bienes inmuebles destinados para edificios, deben cumplir obligatoriamente, las siguientes normas de diseño y construcción.

Los lotes que serán destinados a la construcción de edificios, no sobrepasaran el número de pisos establecidos según su ubicación, (indicados en el artículo noveno del presente reglamento), los cuales se detallan a continuación:

- Del lote 8-01 al 8-03 (15 pisos máximo), en lotes mínimos de 1000,00m2.
- Del lote A-01 al A-09 (9 pisos máximo), en lotes mínimos de 980,00m2.
- Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 500,00m2.
- Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo) lotes mínimos de 490,00m2.
- El lote B (10 pisos máximo), altura máxima 23.50m.

Para el diseño de Edificios, el área mínima de construcción por unidad habitacional será de 40m², respetando el numero de pisos (C.o.s. y C.u.s.) establecidos en los planos urbanísticos.

El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad, cumpliendo con las ordenanzas municipales, antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

Todo proyecto de edificio deberá diseñar su propio sistema de evacuación de aguas servidas dentro de su lote, acogiendo el sistema de Biorectarores adoptado por la Urbanización, no pudiendo conectarse al sistema de aguas servidas de la Urbanización, diseñado únicamente para las viviendas.

Para el diseño del sistema de agua potable, cada edificio podrá conectarse al sistema de agua potable de la Urbanización, mientras cuente con una cisterna para abastecerse de agua potable.

Para el diseño Eléctrico, el proyecto de edificio deberá contar con su propio transformador de energía, que cumpla con la demanda que presente el proyecto.
Conjuntamente deberán cumplir con las normas de diseño de estacionamientos establecidas en el presente reglamento.

De los Trabajadores de la Construcción.- 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 la Urbanización por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.
En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Zapatos, shorts tipo bermuda o pantalones específicos para trabajo, camiseta y chaleco reflectivo.

Es obligación de todo copropietario proveer de baterías sanitarias destinadas para los trabajadores.

- Está prohibido.
- Cambiarse en público cualquier indumentaria sean estos shorts, pantalones, camisetas.
- Ducharse o hacer necesidades biológicas en espacios no destinados para este fin.
- El consumo de bebidas alcohólicas.
- Peleas, riñas o discusiones entre trabajadores.
- El uso de vocabularios impropios para los habitantes de la Urbanización, así como conductas abusivas y de irrespeto.
- Usar las áreas comunales para su beneficio.

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.

De los Guardianes.- A los guardianes, sean éstos de construcciones o de vivienda, no se les permite:
a) Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general.

e) Para que en el Portón de ingreso a la Urbanización se permita el ingreso de familiares o amigos de los guardianes, deberá entregarse a la Administración la autorización correspondiente, debiendo además y mientras dure la visita, dejarse en la garita los documentos personales de los visitantes.

Los Guardianes deberán cumplir con las mismas normas sanitarias de recolección de basura, estipuladas en este reglamento.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: DOMICILIO.-

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: DE LA VIGENCIA Y DE LA PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO.-

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 o persona encargada de la administración de la Urbanización, tiene que entregar un ejemplar del presente Reglamento a cada uno de los propietarios de los lotes ubicados en la Urbanización

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-

Corresponderá a la Asamblea de propietarios la facultad de reformar el presente reglamento.

TERCERA: DE LA APLICACION Y EJECUCION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.-

La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del organismo que ejerza la administración de la Urbanización, sin perjuicio de que mientras se constituye el mismo, las compañías promotoras, esto es, NIRBLAN SA o la compañía que el promotor escoja se encarguen de dicha labor o nombre de manera interina y provisional un administrador, facultado ampliamente para aplicar las presentes normas.

CAPITULO SEXTO: USO DE PLAYA

DISPOSICIONES GENERALES

La Urbanización Playa Alta se encuentra ubicada en el Sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, del Cantón Manta, La playa de Santa Marianita forma parte de la zona de influencia del Refugio de Vida Silvestre Marina y Costera Pacoche, área protegida según Acuerdo Ministerial No. 131 de 2 de septiembre del 2008 Registro Oficial No. 444 de 13 de octubre del 2008. La Urbanización colabora con las autoridades competentes del Ministerio de Medio Ambiente en el PLAN DE MANEJO para el monitoreo de anidación de tortugas marinas.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: FUNDAMENTOS Y VIGENCIA

Es el objeto del presente Reglamento la regulación del correcto uso de la playa, conjugando, el derecho que todos tienen a disfrutar de las mismas, velar por la utilización racional de la misma, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Éste capítulo estará regido a los ajustes que sean necesarios, si se diera el caso, luego de que se culminen los trabajos del Estudio de anidación de tortugas en la playa de Santa Marianita, y los resultados definitivos que emita el M.A.E.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DEFINICIONES

A efectos del presente Reglamento y de acuerdo con la normativa estatal básica, así como la de carácter autonómico de aplicación, se entiende como:

a) Playa: zona de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

b) Aguas de baño: Aquéllas de carácter marítimo en las que el baño esté expresamente autorizado o, no estando prohibido, se practique habitualmente por un número importante de personas.

c) *Área de Playa comunal*: El área de Playa Comunal ubicada frente a la protección del Talud, es un bien común de los propietarios de la Urbanización, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, podrán utilizar el Área de Playa Comunal, acompañados de familiares y las personas que bajo su responsabilidad inviten, tienen la obligación de observar y respetar el presente reglamento.

c) Zona de baño: El lugar donde se encuentran las aguas de baño de carácter marítimo y los lugares aledaños que constituyen parte accesoria de esta agua en relación a sus usos turísticos-recreativos.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DEL CONTROL

Los agentes de Seguridad podrán requerir verbalmente a los que infringieren cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento a fin de que de inmediato cesen la actividad prohibida o realicen la obligación debida, ello sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, cuando proceda o, en su caso, se gire parte de denuncia a la Administración competente.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: DE LAS NORMAS DE USO Y PROHIBICIONES

- La **utilización de la playa será libre,** para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquéllas, tales como pasear, estar, bañarse, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes, reglamentos, así como el presente Reglamento.

- El paseo, la estancia y el baño pacífico en la playa, el área de playa comunal y en el mar, tienen preferencia sobre cualquier otro uso.

- En orden al artículo anterior, queda prohibido en las zonas y aguas de baño, tanto en la arena de la playa, área de playa comunal como en el agua del mar, la **realización de actividades, juegos o ejercicios** que puedan molestar al resto de usuarios.

- Se podrán realizar las actividades prohibidas en el punto anterior, siempre que se haga a una distancia tal del resto de los usuarios que se eviten las molestias y nunca a menos de 6 metros.

- Se exceptúan de la prohibición contenida en el *número 1* del presente artículo aquéllas manifestaciones de carácter deportivo o lúdico organizadas o autorizadas por la Administración, sin perjuicio de la necesidad de autorización por parte de otras Administraciones cuando sea preceptivo. Las mismas se realizarán siempre en lugares debidamente señalizados y balizados.

- Asimismo, quedan exceptuadas de la prohibición, las actividades deportivas y lúdicas que los usuarios pueden realizar en las zonas que con carácter permanente tiene dedicadas el Municipio a la práctica de diversos deportes, juegos infantiles, etc., contenidas en el Plan de Manejo de Playas, y que estarán debidamente balizadas y serán visibles al resto de usuarios. Esta excepción lo es exclusivamente al uso normal y pacífico de la zona de que se trate.

- Se prohíbe la utilización en la playa, área de playa comunal de **aparatos de radio, cassettes, discos compactos, o similares, instrumentos musicales** o cualquier otros artefactos, de forma que emitan ruidos que produzcan molestias a los demás usuarios y siempre que no superen los niveles máximos establecidos en la ley frente a la contaminación por ruidos, vibraciones y otras formas de energía. No obstante, en circunstancias especiales, se podrán autorizar estas actividades siempre que no superen los niveles mencionados a una distancia de 15 metros desde el foco emisor.

- Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulo en la playa por los particulares, quedando dicha atribución reservada para la Administración con competencia para ello y debiendo realizarse, en todo caso, mediante modelos normalizados.

- Se prohíbe el **estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos** por la playa y área de playa comunal.

- Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

- La prohibición del número anterior no será de aplicación a aquellos vehículos destinados a la limpieza, mantenimiento y vigilancia de las playas, servicios de urgencia, seguridad y otros similares.

- Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquéllos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las precauciones que deben adoptar los propios minusválidos y/o personas que les asistan en orden a la seguridad del resto de usuarios.

- Están prohibidos los **campamentos y acampadas** en la playa y área de playa comunal.

- Quienes vulneren esta prohibición deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, el dominio público ocupado, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

- Queda prohibida la **publicidad** en las playas a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. En su caso, los Agentes de Seguridad girarán parte de denuncia a la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.

1. La prohibición anterior es aplicable cualquiera que sea el emplazamiento o medio de difusión, incluso para la publicidad realizada desde el aire.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: NORMAS DE CARÁCER HIGIÉNICO-SANITARIO

- Queda prohibido el acceso de **animales domésticos** a las aguas y zonas de baño, con excepción del que resulte preciso para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas por la autoridad sanitaria competente.

- En el caso de animales abandonados que deambulen por la playa y área de playa comunal serán responsables de los mismos sus propietarios.

- Los copropietarios podrán llevar a sus perros siempre con correa, y deberán recoger lo que ensucien los mismos.

- Queda autorizada la presencia en la playa y área de playa comunal de perros lazarillos en compañía de la persona a quien sirvan, sin perjuicio de la responsabilidad de su poseedor y/o propietario ni de las medidas que el mismo deba adoptar para evitar molestias o riesgos para el resto de usuarios.

- Queda prohibida la **evacuación** fisiológica en el mar o en la playa.

- Queda prohibido **lavarse en el agua del mar utilizando jabón, gel, champú** o cualquier otro producto similar, los usuarios que deseen asearse podrán hacerlo en las duchas y lavapies que la Urbanización disponga en las **distintas áreas**.

- Queda prohibido dar a las **duchas, lavapies, aseos y mobiliario urbano** en general, ubicados en el área de playa comunal, un uso diferente al que les es propio; así, se sancionará conforme al presente Reglamento, a los usuarios que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos cometidos

- .

- Quienes vulneren estas prohibiciones deberán cesar de inmediato la actividad prohibida, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador.

- Queda prohibido arrojar en la playa, área de playa comunal o en el agua del mar cualquier tipo de **residuos** como papeles, restos de comida, latas, vidrios, botellas, restos de frutos secos, colillas, etc., así como dejar abandonados en la misma muebles, carritos, palés, cajas, embalajes, etc.

- Dichos vertidos habrán de realizarse en los contenedores que al efecto se encuentren distribuidos por la arena de la playa.

- Para el uso correcto de dichos contenedores habrán de seguirse las siguientes normas:
    - No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
    - No se depositarán en ellos materiales en combustión.
    - Las basuras se depositarán en el interior del contenedor, evitando su desbordamiento y la acumulación de residuos a su alrededor, por lo que, en caso de encontrarse lleno, habrá de realizarse el depósito en el contenedor más próximo.
    - Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.

- La basura, antes de ser depositada en el contenedor, habrá de disponerse en una bolsa perfectamente cerrada.

- Se prohíbe limpiar en la arena de la playa o en el agua del mar los enseres de cocinar o los recipientes que hayan servido para portar alimentos u otras materias orgánicas.

1. Queda prohibido el **realizar fuego** directamente en el suelo de la playa, área de playa comunal, arena, piedras o rocas.
2. Queda prohibido el uso de bombonas de gas y/o líquidos inflamables en las playas,
3. Queda prohibido **cocinar en la playa**

ARTICULO TRIGESIMO: DE LAS SANCIONES

1. Se consideran infracciones conforme al presente Reglamento la vulneración de cualquiera de las prohibiciones o prescripciones contenidas en la misma.

2. Las infracciones se clasifican en leves y graves.

3. Serán **infracciones leves** aquéllas que no sean calificadas como graves por el presente Reglamento.

4. Serán **infracciones graves**:
a) El vertido y depósito de materias que puedan producir contaminación o riesgo de accidente.
d) El depósito en los contenedores de basuras de materiales en combustión.
e) La tenencia de animales sueltos en las playas.
h) Hacer fuego en la playa.
i) Usar bombonas de gas o líquidos inflamables en la playa,
j) Jugar contraviniendo los términos establecidos en el *artículo 6.*
k) Limpiar los enseres de cocinar en las duchas, deteriorar de algún modo las duchas, lavapiés, aseos o mobiliario urbano ubicado en las playas, así como el uso indebido de los mismos

1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 300,00 dólares.
2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 300,00 hasta 3.000,00 dólares.

CAPITULO SEPTIMO
CATALOGO ARQUITECTONICO

ANTECEDENTES

La urbanización está ubicada aproximadamente en el Km.15 de la ruta del sol, camino Manta a San Mateo, en la playa de Sta. Marianita.

Este catálogo arquitectónico busca aprovechar al máximo el espléndido paisaje y contacto con la naturaleza sin dejar de lado la armonía y el equilibrio que deben guardar cada unidad de vivienda con el entorno.

APROBACIÓN DE PLANOS

Para el inicio de cualquier proyecto de construcción en sus lotes es necesario el presentar al comité de aprobación de la Urbanización el proyecto arquitectónico con sus respectivas ingenierías enmarcadas dentro de las pautas establecidas en este catalogo arquitectónico.

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

1. Solicitud dirigida a la empresa promotora y/o directiva de la urbanización con firma del propietario.

2. Dos juegos de planos impresos y en formato digital con las firmas de los profesionales responsables:

    a. Planos arquitectónicos que contengan implantación, plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas.
    b. Diseño estructural.
    c. Instalaciones eléctricas y sanitarias.

3. Memoria descriptiva del proyecto.

4. Informe de línea de fábrica

USO

El uso exclusivo de la urbanización es residencial, no se podrá realizar actividades con fines de lucro (comercial, industrial, artesanal) en el lote o vivienda, con el fin de mantener el carácter y la privacidad de la urbanización.

ZONIFICACIÓN

1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen aéreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.

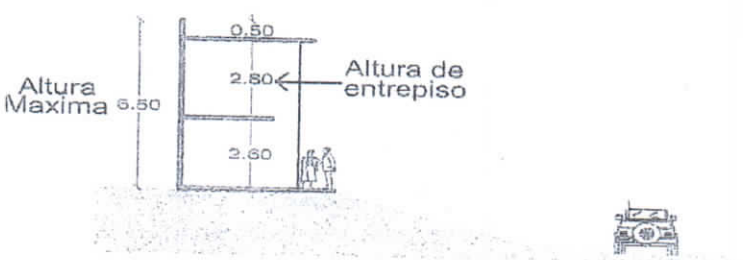
2. COS TOTAL: La superficie máxima de construcción incluyendo áreas habitables y garajes, será máximo del 70% del lote.

3. Las Viviendas Unifamiliares pueden emplazarse en lotes de cualquier área, solo no podrán ubicarse en los terrenos que han sido destinados a viviendas bifamiliares y multifamiliares, los cuales se indican en la implantación.

4. Viviendas Multifamiliares (construcciones verticales) que están debidamente señaladas en el plano de implantación de la urbanización.

ALTURAS

1. Las edificaciones del tipo Unifamiliares no excederán de dos pisos de altura (seis metros), establecidos en el reglamento de la urbanización.



2. La altura mínima de entrepiso se regula según la normativa municipal.

3. Solo se podrán construir edificios hasta 15 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

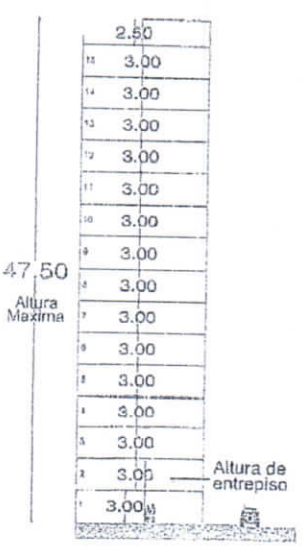
Del lote 8-01 al 8-03 (15 pisos máximo)

Del lote A-01 al A-09 (9 pisos máximo)

Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo)

Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo)

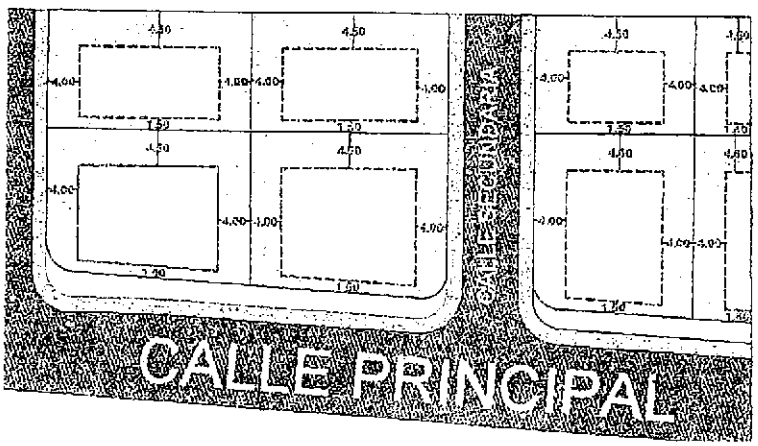
Y el lote B (10 pisos máximo)



RETIROS

Los retiros en lotes

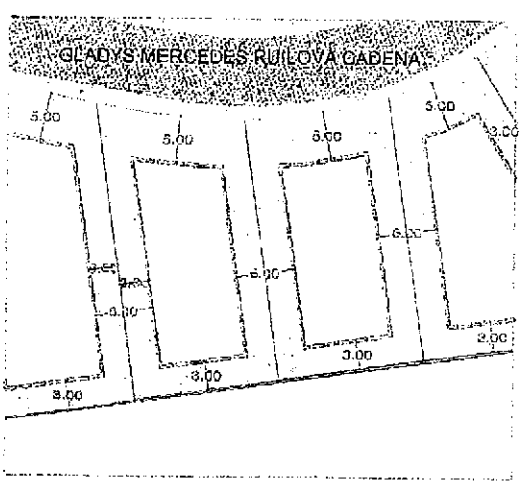
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



- Frontal 4 m
- Laterales 3m (máximo 5m y mínimo 1.50m, según cada caso)
- Posterior 4m (mínimo 1.5, según cada caso)

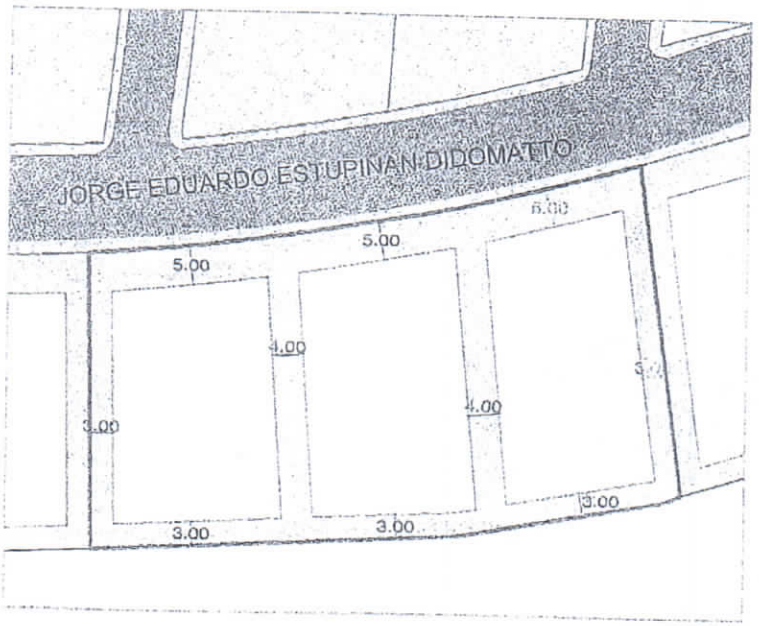
b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

b.1.- Retiros entre edificios Multifamiliares en distintos lotes:



Frontal 5.00 m mínimo
Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo (según cada cas0)
Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

b.2.- Retiros entre edificios Multifamiliares en un mismo lote:



- Frontal 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo
- Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

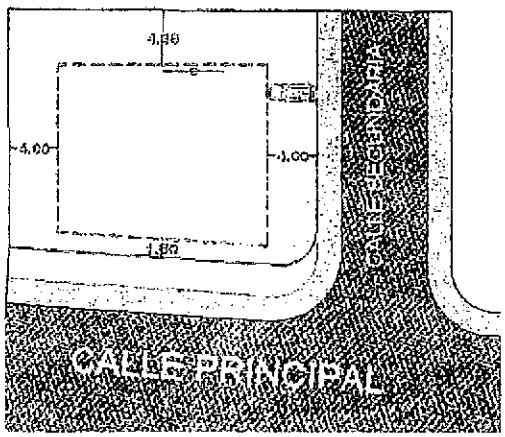
1. En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guardianía, o cualquier otra construcción que no esté destinada a aéreas de recreación.

2. Para los lotes esquineros ubicados sobre la vía Jorge Estupiñan, se toma como retiro frontal el que este frente a la calle secundaria (análisis previo según cada lote).

3. En el área del retiro frontal están prohibidas, puentes, estatuas, piletas y demás elementos decorativos.

4. En retiros se pueden plantar árboles, arbustos y plantas, siempre y cuando no interfieran con el lote contiguo, ya sea en altura o en raíces.

VIAS Y ACCESIBILIDAD



El ingreso a los parqueaderos se lo hará siempre por calle secundaria correspondiente a cada lote (según el caso se realizara lo contrario).

1. El ancho permitido para circulación vehicular o estacionamientos es del 30% del frente del lote.

2. Los parqueaderos no podrán adosarse ni formar parte de los retiros laterales ni frontales (según cada caso).

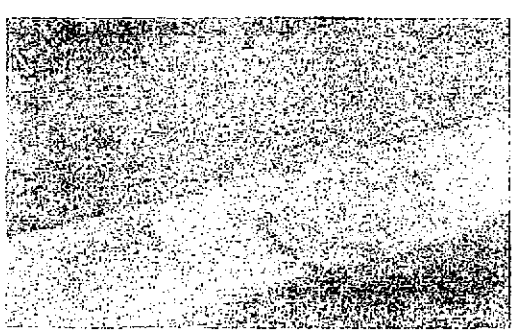
3. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.

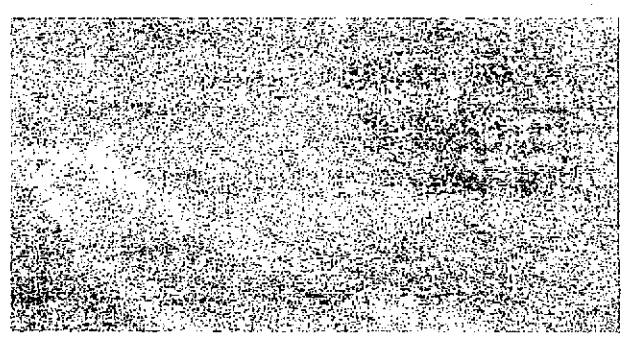
4. Se dispondrán de aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas.

ESPACIOS PÚBLICOS

1. No obstruir aceras, espacio público. Tomar en cuenta al momento de la construcción.

2. Prohibido cambiar el diseño de la acera (bordillo), ya que este es apto para los accesos vehiculares



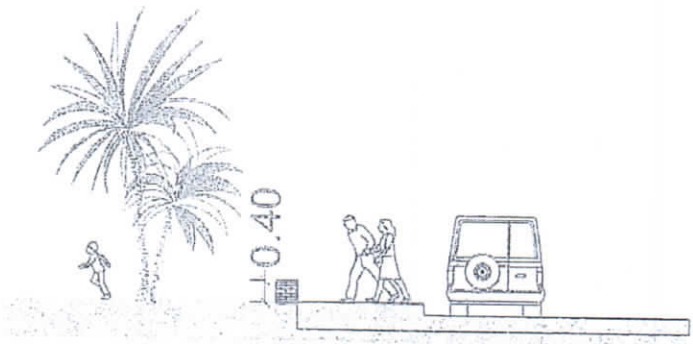


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

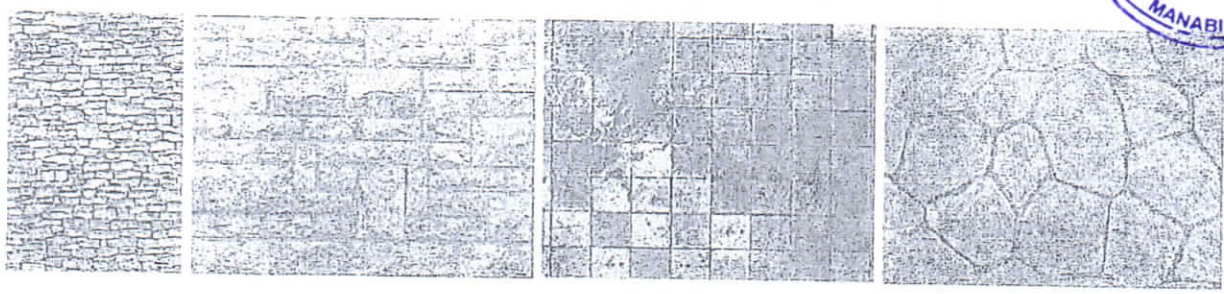
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

CERRAMIENTOS

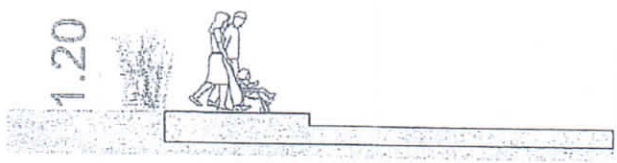
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



2. Cualquier tipo de corte de roca en tonos arena, tierra y neutros (gama de grises)



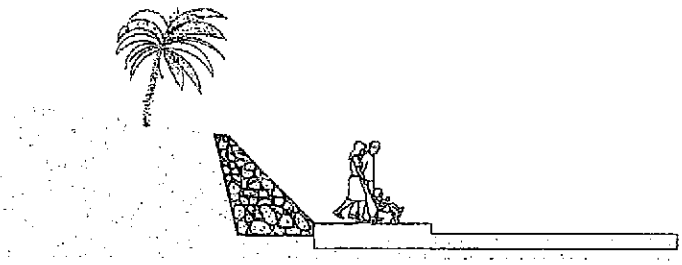
3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura



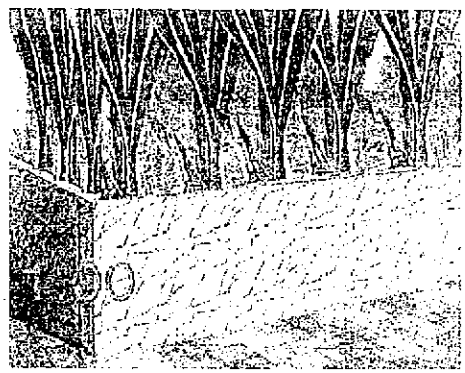
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será en compañía de sus dueños quienes se harán responsables de

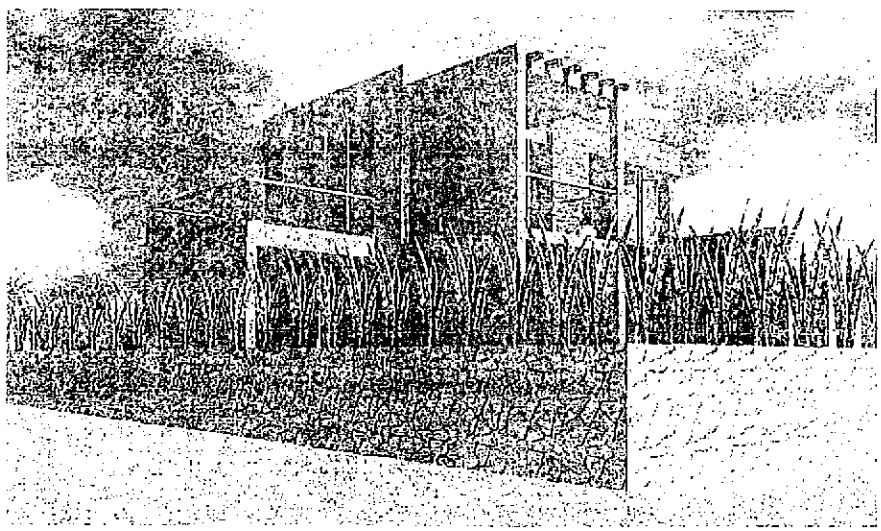
la recolección de sus desechos y que no realicen sus necesidades fisiológicas en vías, aceras o áreas comunales.

5. En el caso de que el terreno tenga desnivel positivo sobre la acera, se puede construir un talud en la línea de la acera, de la altura necesaria para contener el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.



1. En el caso del cerramiento posterior y cerramientos laterales será un muro jardinera de 1,00m de altura, el cual estará recubierto de roca de cualquiera de las referencias mostradas para el cerramiento frontal, adicionalmente en este muro jardinera se sembrará la sansevieria (lengua de suegra) como se muestra en los gráficos, además no se permiten rejas, vidrios y ningún tipo de alambrado sobre los muros.





AREAS VERDES

1. El área verde total en planta baja será semejante al COS (40%), con una relación de 1 a 0.5 es decir, por cada m2 construido en planta baja debe existir por lo menos 0.5 m2 de área verde o jardines.

2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera de 3 o más metros, podrán tener sobre los garajes, una losa jardín accesible.

ESTRUCTURA

El método Constructivo a utilizarse es libre.

RECUBRIMIENTOS

Tomando en cuenta las características naturales del lugar, se establecerá una gama de posibilidades, entregada por el constructor, para crear armonía en el empleo de colores y materiales en fachadas y pisos.

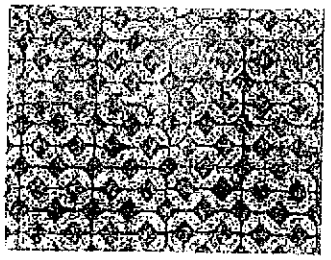
1. Se permitirá únicamente el uso de la gama de colores y tipo de recubrimientos pre-establecidos para las fachadas de las viviendas. Los mismos sirven como referencia tomando en cuenta que estos tonos pueden variar en cuanto al grado de saturación de los mismos.

2. A continuación se muestran los colores que pueden utilizarse en fachadas y pisos exteriores. En el caso de los pisos el material a utilizarse es libre, únicamente debe adaptarse a la cromática establecida. Cualquier color adicional deberá ser aprobado previamente por la directiva.

NUEZ:	2112 – 0018009 *
AUTUMN BROWN:	26B – 2T **
CAFÉ NOIR:	26A – 1A **
HARVEST TAN:	24B – 3D **
TABACO:	2129 – 50018504 *
AVELLANA:	2119 – 0018502 *
OCRE:	2128 – 50018503 *
CANELA:	2148 – 50018603 *

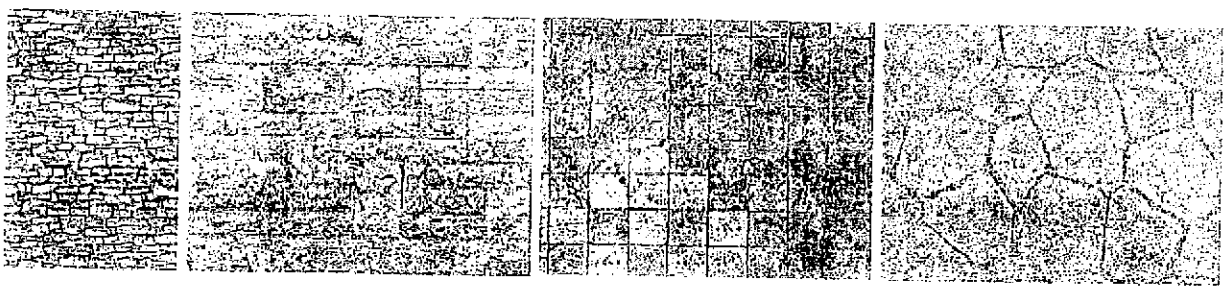
Fuente: Tonos de pintura tomado de paleta nacional para exteriores e interiores.
* Tono directo.
** Tono combinado.

3. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



4. A continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

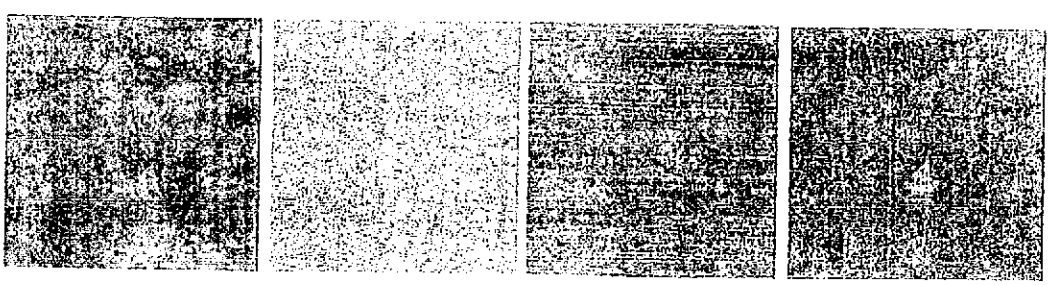
   - Cualquier tipo de corte de roca, de coloración natural, en los siguientes tonos.



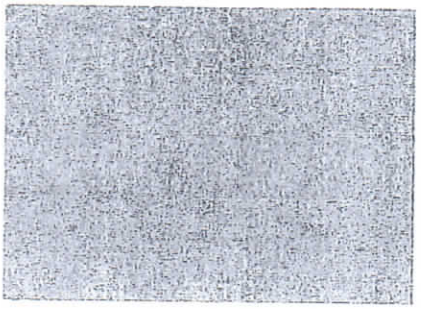
Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

   - Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.

   - Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul verde y rojo.

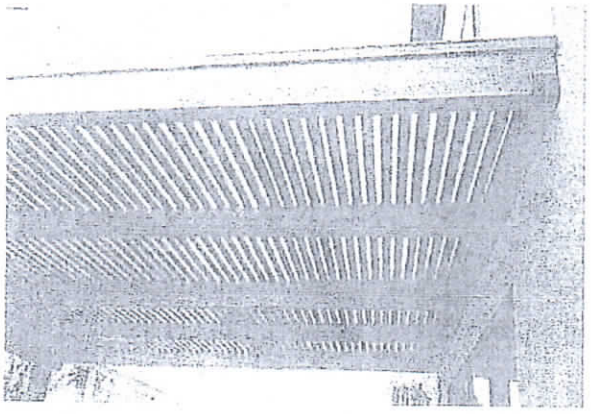


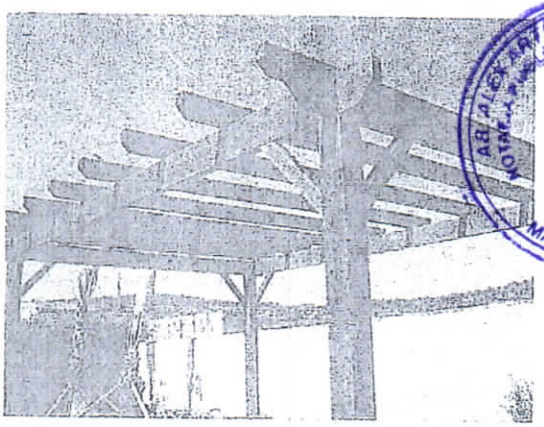
5. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



VOLUMETRIA

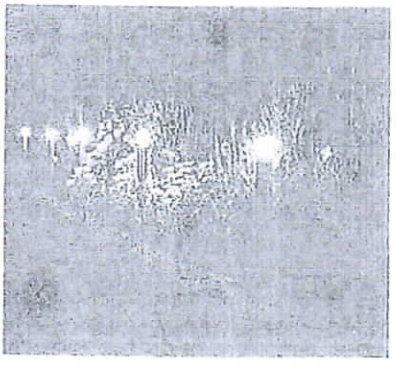
1. Se permitirán los elementos fijos de control solar, como son: los voladizos y pérgolas, acordes con el diseño arquitectónico.

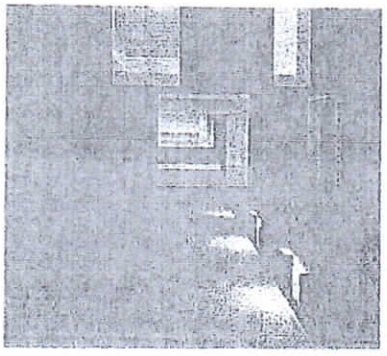




2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.

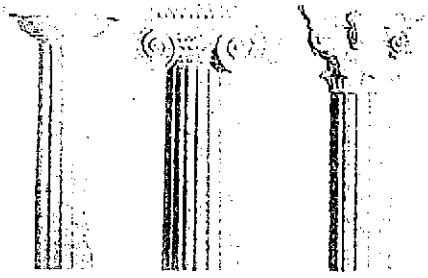
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad que emitan, evitando las de tipo farol y postes altos.

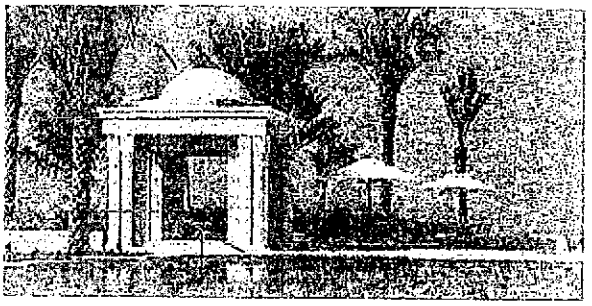




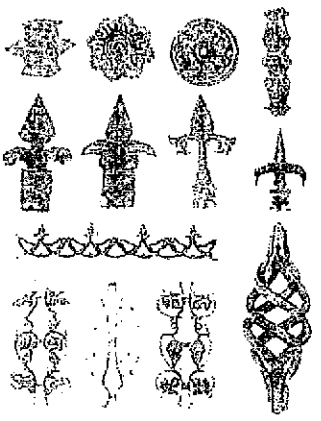
4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.

5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y ningún orden arquitectónico griego o romano.

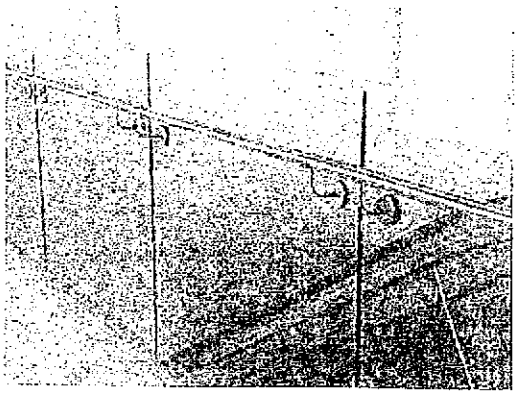


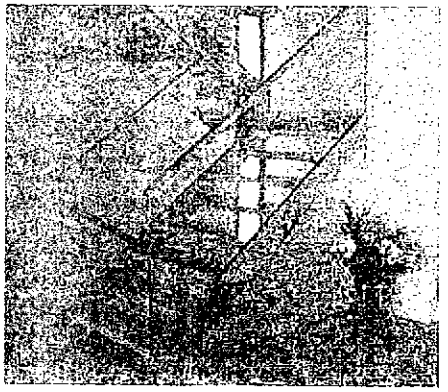


6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bordillos etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



7. Los antepechos de los balcones exteriores deben ser de vidrio con estructura de acero inoxidable o madera, según el siguiente detalle explicativo.





8. No se permiten bombas de agua o cualquier tipo de equipos en las fachadas que puedan causar molestias auditivas, para esto se recomienda colocarlos en un cuarto de maquinas cerrado y disimulado.

9. No se permiten aires acondicionados vistos en fachadas. En caso de hacer uso del mismo, ubicarlo prudentemente.

CUBIERTAS

1. En caso de que las losas sean planas o inclinadas, no se podrá utilizar materiales como teja, eternit, zinc, plancha metálica o similar, se deberá utilizar una de las opciones de recubrimiento dentro de la gama que se señala a continuación:

BLANCO MATE:	400M – 50101001*
NUEZ:	2112 – 0018009 *
SOAPSTONE:	05 – 31 **
AUTUMN BROWN:	26B – 2T **
DEEP TAUPE:	02 – 21 **
CAFÉ NOIR:	26A – 1A **

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

HARVEST TAN:	24B – 3D **
TABACO:	2129 – 50018504 *
AVELLANA:	2119 – 0018502 *
OCRE:	2128 – 50018503 *
CANELA:	2148 – 50018603 *

Fuente: Tonos de pintura tomado de paleta nacional para exteriores e interiores.
* Tono directo.
** Tono combinado.

3. No se permiten canaletas ni bajantes de agua vistos.

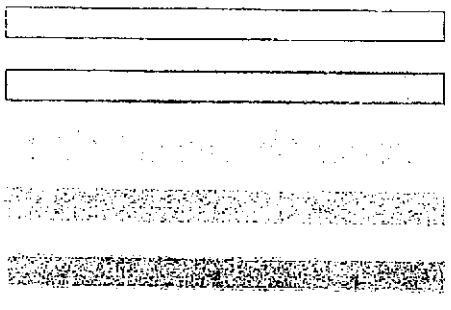
DOY FE QUE La Presente Fotocopia Es Igual A Su Original
MANTA 12 DIC 201
Ab. Vielka Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA

4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.

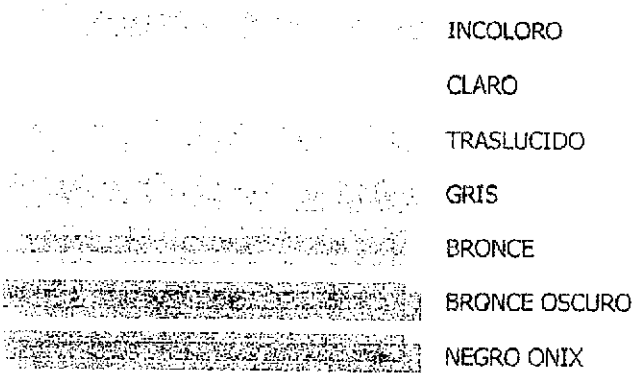
5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán colocarse en las cubiertas, solamente si se las instala en lugares poco visibles.

VENTANAS

1. El tipo de perfilería a usarse puede ser variable, se recomienda usar metal (aluminio) o PVC. Los colores de la perfilería deben estar dentro de la cromática permitida.



2. El tipo de vidrio a usarse debe ser en base a los colores de referencia expuestos a continuación.



3. Queda prohibido el uso de vidrios en tonos azulados, verdes o cualquier tono que no cumpla con las muestras establecidas y también vidrios altamente reflectivos (vidrio espejo).

4. Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su empleo permite reducir los gastos de calefacción y refrigeración.

5. Pueden usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto solar, o para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.

BanEcuador B.P.
09/03/2022 12:53:40 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1298503347
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdoylet
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3RA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000004489
Fecha: 09/03/2022 12:53:51 p.m.

No. Autorizaci$n:
0903202201176818352000120565140000044892022125314

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

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

AB. ALEX ARTURO BEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO