

00088888

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Tel: 053 702602

www.registromanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 3108

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6631

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: lunes, 11 de noviembre de 2019

1.- Fecha de Inscripción: lunes, 11 de noviembre de 2019 09:49

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombre Completo o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1726915232	AYALA BARROS HECTOR MATEO	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	1391850638001	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A COMPAÑIA		MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de noviembre de 2019

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: Plazo

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4480703000	04/09/2019 9.07.06	72138		LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Lote Nro. 4-03 Núcleo N-4, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos. Frente: 17.00m. linderos con calle Urcun ñan 2. ATRAS: 17.00m. con el lote Nro.3 -09 COSTADO DERECHO: 25.00m. y lote 4-04. COSTADO IZQUIERDO: 25,00m. y lote 4-02. AREA TOTAL DE: 425m2.

Dirección del Bien: URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA

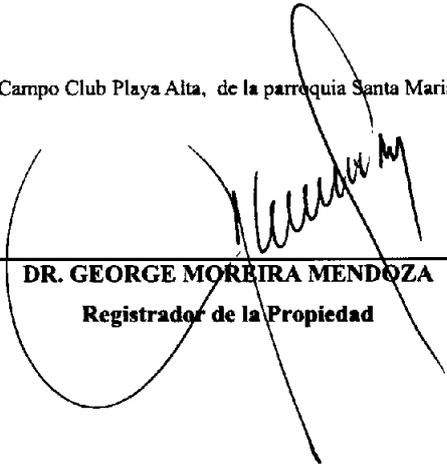
Solvencia: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

Lote Nro 4-03 Núcleo N-4, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta,

Lo Certifico:


DR. GEORGE MORRIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Impreso por: marcelo_zamora

Administrador

Revisión jurídica por:

GRACIELA BEATRIZ CHALEN
SALTOS

Inscripción por:

MARCELO F. ZAMORA E

lunes, 11 de noviembre de 2019

Pag 1 de 1



Factura: 002-002-000037201

00088889



20191308004P01313

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20191308004P01313						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE NOVIEMBRE DEL 2019, (16.27)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391850638001	PANAMEÑA	VENDEDOR(A)	JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	AYALA BARROS HECTOR MATEO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1726915232	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA, LOTE 4-03, NUCLEO N-4, SITIO LA TRAVESIA, PARROQUIA SANTA MARIANITA, CANTON MANTA.							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: 53125.00							

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



00088890



1 **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA; OTORGADA**
 2 **POR LA COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR**
 3 **S.A., A FAVOR DEL SEÑOR HECTOR MATEO AYALA**
 4 **BARROS. CUANTÍA: CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO**
 5 **VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
 6 **AMÉRICA. DOS COPIAS.....**

7 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo
 8 nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día seis de
 9 noviembre del año dos mil diecinueve, ante mí Abogado Felipe Ernesto
 10 Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece a
 11 otorgar el presente instrumento, por una parte la COMPAÑÍA MADISON
 12 INVERSIONES DEL SUR S.A. representada legalmente por el señor JOSE
 13 RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA en su calidad de Apoderado, según
 documento que debidamente se adjunta; de estado civil casado, de
 ocupación empleado privado; y, por la otra parte el señor HECTOR MATEO
 AYALA BARROS, de estado civil soltero, de ocupación Bachiller en ciencias,
 domiciliados en el cantón Manta. Los comparecientes indican que tienen la
 18 suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la ley. A quienes
 19 de conocer personalmente previo la presentación de sus Cédulas de
 20 ciudadanía, doy fe; y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta
 21 y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la
 22 obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es
 23 la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación a través
 24 del Convenio suscrito con ésta Notaría, que se agregará al presente contrato.
 25 Bien instruidos de la naturaleza y efectos de la presente Escritura Pública
 26 de COMPRA VENTA, que van a celebrar a la que intervienen de manera libre
 27 y voluntaria, los comparecientes me entregaron la minuta, la misma que
 28 copiada textualmente dice lo siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Protocolo

Felipe

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO DEL CANTÓN MANTA

es



REPÚBLICA DEL ECUADOR



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sírvase insertar una de
2 COMPRAVENTA, de acuerdo a las siguientes cláusulas: PRIMERA:
3 OTORGANTES.- Intervienen en la celebración de este contrato, por una
4 parte, la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR SOCIEDAD
5 ANONIMA, representada legalmente por el señor JOSE RICARDO
6 ESTUPIÑAN RUILOVA en calidad de Apoderado, a quien más adelante se la
7 llamará "LA VENDEDORA"; y, por otra parte, el señor HECTOR MATEO
8 AYALA BARROS, a quien más adelante se le denominará "EL COMPRADOR".
9 Los comparecientes en sus calidades y representaciones ya invocadas
10 declaran ser ecuatorianos, de estado civil casado y soltero en su orden,
11 mayores de edad, y domiciliados en esta Ciudad de Manta, legalmente
12 capaces y hábiles para contratar y obligarse. SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-
a).- Declara "La Vendedora", a través de su representante legal, ser dueño de
un área de terreno unificada, ubicada en la zona de Jome, sitio la Travesía,
Parroquia Rural de Santa Marianita, Cantón Manta, misma que fue
adquirida por la COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S. A.
17 mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del
18 Cantón Manta, el siete de mayo del dos mil ocho; e inscrita en el Registro
19 de la Propiedad del Cantón Manta, con el número mil trescientos cuarenta
20 y uno, el veintitrés de mayo del dos mil ocho; cuerpo de terreno que tiene
21 las siguientes medidas y linderos: Por el Norte, partiendo desde extremo
22 nor-oeste, en 94,4 grados con rumbo S 53 grados 48 minutos E en 120
23 metros lineales 21 centímetros lineales, de allí girando 189,3 grados con
24 rumbo S 63 grados 6 minutos E en 65,13 metros lineales, de allí girando
25 191,2 grados con rumbo S 74 grados 21 minutos E en 25,96 metros
26 lineales, de allí girando 110,3 grados con rumbo S 4 grados 38 minutos E
27 en 74,24 metros lineales; Por el Sur: partiendo desde el extremo sur-este
28 en 111 grados con rumbo S 76 grados W en 30 metros lineales, de allí

Felipe Martínez Vera
NOTARIO PÚBLICO
DEL CANTÓN MANTA

00088891



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

girando 70,5 grados con rumbo N 5 grados 30 minutos W en 75 metros
lineales, de allí girando 242 grados con rumbo N 56 grados 30 minutos W
3 en 158 metros lineales, de allí girando 180 grados con rumbo N 56 grados
4 30 minutos W en 116 metros lineales, de allí girando 154,5 grados con
5 rumbo N 31 grados W en 45 metros lineales; Por el Este: Partiendo
6 desde el extremo Nor-este en 141,7 grados con rumbo S 33 grados 41
7 minutos W en 100,96 metros lineales, de allí girando 150,1 grados con
8 rumbo S 64 grados 12 minutos E en 38,37 metros lineales, de allí girando
9 285,7 grados con rumbo S 41 grados 27 minutos E en 49,29 metros
10 lineales, de allí girando 179,6 grados con rumbo S 41 grados 0 minutos E
11 en 24,15 metros lineales, de allí girando 174 grados con rumbo S 35 grados
12 0 minutos E en 53,25 metros lineales, de allí girando 172,5 grados con
rumbo S 27 grados 32 minutos E en 77,91 metros lineales, de allí girando
171,2 grados con rumbo S 36 grados 17 minutos E en 38,29 metros
lineales, de allí girando 172,2 grados con rumbo S 44 grados 6 minutos E
en 42,21 metros lineales, de allí girando 175,6 grados con rumbo S 47
17 grados 46 minutos E en 61,85 metros lineales, de allí girando 175,3 grados
18 con rumbo S 41 grados 30 minutos E en 26,54 metros lineales, de allí
19 girando en 169,5 grados con rumbo S 31 grados 0 minutos E en 34,66
20 metros lineales, de allí girando 174,9 grados con rumbo S 25 grados 54
21 minutos E en 44,13 metros lineales, de allí girando 174,7 grados con rumbo
22 S 20 grados 33 minutos E en 7,60 metros lineales, de allí girando 107,5
23 grados con rumbo S 52 grados 0 minutos W en 37,79 metros lineales, de allí
24 girando 93 grados con rumbo S 41 grados 30 minutos W en 276 metros
25 lineales, de allí girando 261,2 grados con rumbo S 57 grados 3 minutos W
26 en 69,66 metros lineales, de allí girando 62,3 grados con rumbo N 5 grados
27 0 minutos W en 210,22 metros lineales, de allí girando 290,4 grados con
28 rumbo S 63 grados 38 minutos W en 67,23 metros lineales, de allí girando

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

22,3 grados con rumbo S 61 grados quince minutos W en 128,89 metros
lineales, de allí girando 214,7 grados con rumbo S 26 grados 34 minutos E
3 en 35,78 metros lineales, de allí girando 139,8 grados con rumbo S 66
4 grados 48 minutos W en 30,48 metros lineales, de allí girando 230,7 grados
5 con rumbo S 16 grados 57 minutos E en 38,60 metros lineales, de allí
6 girando 204,7 grados con rumbo S 7 grados 43 minutos E en 83,40 metros
7 lineales, de allí girando 172,7 grados con rumbo S 0 grados 56 minutos E
8 en 157 metros lineales, de allí girando 172,1 grado con rumbo S 7 grados 0
9 minutos E en 72 metros lineales; Por El Oeste: partiendo desde el extremo
10 Sur-oeste con rumbo N 32 grados 0 minutos E en 110 metros lineales, de
11 allí girando 172,9 grados con rumbo N 39 grados 11 minutos E en 321, 26
12 metros lineales, de allí girando 177,6 grados con rumbo S 39 grados 24
minutos E en 239,43 metros lineales, Con una superficie total de doscientos
un mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con noventa y nueve
centímetros cuadrados; y, b) Dentro del cuerpo de terreno aquí
singularizado, la compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR SOCIEDAD
17 ANÓNIMA, ha procedido a delegar las obras de urbanización; esto con la
18 finalidad de constituir en dichos predios el proyecto urbanístico denominado
19 "Playa Alta"; aprobado mediante Sesión Ordinaria de Concejo Municipal
20 celebrada el día viernes 25 de julio del 2008, y los correspondientes planos
21 de la Urbanización "Playa Alta" se encuentran legalmente inscritos en el
22 Registro de la Propiedad de esta Ciudad de Manta con el número de
23 Inscripción trece (13); de fecha catorce (14) de Mayo del año dos mil nueve;
24 otorgada en la Notaria Primera del Cantón Manta el 09 de enero del 2009.
25 TERCERA: LINDEROS Y MEDIDAS DEL TERRENO DE LA
26 COMPRAVENTA.- El bien raíz que se enajena por parte de la "Vendedora"; y
27 que se adquiere por parte del "Comprador" el señor HECTOR MATEO AYALA
28 BARROS, es un Lote de terreno signado con el número 4-03, del Núcleo 4,

Felipe Martínez Vera
Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00088892



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

ubicado en el Campo Club Playa Alta, en la zona de Jome, sitio la Travesía,
Parroquia Rural de Santa Marianita, Cantón Manta, cuyas medidas y

3 linderos son los siguientes: POR EL FRENTE: 17.00m lindera con calle

4 Urcum Ñan 2; POR ATRÁS: 17.00m lindera con lote No 3-09; POR EL

5 COSTADO DERECHO: 25.00m y lote 4-04; POR EL COSTADO IZQUIERDO:

6 25.00m y lote 4-02. Teniendo un área total de CUATROCIENTOS

7 VEINTICINCO METROS CUADRADOS (425.00mts²); Área de terreno que

8 está especificada de manera clara en la Urbanización denominada "Campo

9 Club Playa Alta", ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la

10 Parroquia Rural de Santa Marianita de este Cantón Manta. CUARTA: DE LA

11 COMPRAVENTA.- Con los antecedentes indicados y por medio de este

instrumento público, la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR

SOCIEDAD ANÓNIMA, representada legalmente por el señor JOSÉ

RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, vende y enajena a perpetuidad sin

reservarse nada para sí, a favor del "Comprador", quien a su vez adquiere el

16 lote de terreno singularizado en la cláusula precedente. QUINTA: PRECIO.-

17 El precio de la venta del lote de terreno aquí descrito, se la realiza de

18 acuerdo al avalúo Municipal, es decir en la suma de USD\$ 53.125.00 /

19 (CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO 00/100 DÓLARES DE LOS

20 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), valor que el "Comprador" ha cancelado

21 en efectivo y en moneda de libre circulación a satisfacción de "La

22 Vendedora". SEXTA: SANEAMIENTO.- Se reitera que, la transferencia de

23 dominio del inmueble objeto de esta negociación se la realiza con todas sus

24 servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres existentes al momento

25 libre de gravamen, embargo, prohibición de enajenar, ni limitación de

26 dominio, de conformidad al certificado conferido por el señor Registrador de

27 la Propiedad del Cantón Manta que se agrega como documento habilitante,

28 comprometiéndose "La Vendedora" al saneamiento legal, en los términos del

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

Art. 1777 del Código Civil vigente. Además, los comparecientes de común acuerdo establecen, sin embargo que en esta escritura se singulariza las medidas y linderos del lote de terreno, así como su superficie total; en el evento de que existiera alguna variación en cuanto a su cabida, no será objeto de objeción alguna para que esta venta se haga efectiva, limitándose exclusivamente al pago del bien, en base a las medidas y linderos aquí estipulados. SEPTIMA: Los comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta Compraventa. Incluyéndose que el "Comprador", se impone la obligación de aceptar la forma, modo y condiciones de aprobación municipal para el desarrollo del proyecto urbanístico donde se sitúa el inmueble que se vende, así como se obliga a aceptar toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas municipales que existan, respecto a las regulaciones que obligadamente haya que acogerse, el estilo de construcciones y alturas máximas permitidas y aprobadas legalmente por los copropietarios y condóminos del proyecto urbanístico según consta en el Reglamento Interno de la Urbanización. Además se deja en claro que el Reglamento interno de la Urbanización Playa Alta, se entregará en el momento que la Compañía vendedora realice la correspondiente acta de entrega y recepción del bien inmueble adquirido; y, si en el momento de la entrega se determinare que existen más o menos metros de lo establecido en la presente compraventa, las partes se comprometen a liquidar los metros que faltaren o que existan de más, a un precio o valor por metro cuadrado al que se encontraba al momento de la presente compraventa. Es obligación del comprador notificar a la vendedora cualquier tipo de canje, permuta o venta que se realice, y se obliguen a la entrega de una copia del Reglamento Interno de la Urbanización, a quienes efectúen la transferencia de dominio. OCTAVA: GASTOS.- Los gastos e impuestos que demande la

Felipe Martínez Vera
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00088893



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

celebración del presente contrato, inclusive los honorarios por la elaboración de la minuta de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad

3 correspondiente, serán pagados por LA PARTE COMPRADORA, a excepción
4 del impuesto a la utilidad o plusvalía que será de cuenta y cargo de LA
5 PARTE VENDEDORA. NOVENA: HABILITANTES.- Se agregan como
6 documentos habilitantes a esta escritura de Compraventa, pago de
7 alcabalas, certificados de solvencia de Registro de la Propiedad del lote,
8 nombramiento de Representantes legales y otros. DECIMA: LO QUE DEBE
9 SOMETERSE EL COMPRADOR Y AUTORIZACIÓN.- Las partes
10 intervinientes, dejan claramente establecido; y, de manera especial que el
11 comprador siempre se respetarán las Ordenanzas Municipales, Reglamento
12 Urbano de la Ciudad, Código Orgánico de Organización Territorial,
13 Autonomía y Descentralización y Reglamento Interno de la Urbanización
14 legalmente aprobado, sin que tenga el Comprador reconocer por el uso y
15 habitación ningún valor; en virtud de aquello, "La Vendedora" autoriza al
16 Comprador, para que esta escritura pública sea inscrita en el Registro de
17 la Propiedad correspondiente. DECIMA PRIMERA: ORIGEN LÍCITO DE
18 FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que los fondos
19 que ha utilizado para la presente negociación tiene origen licito, verificable y
20 no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento,
21 transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o
22 psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume
23 cualquier tipo de responsabilidad al respecto. DECIMA SEGUNDA:
24 INSCRIPCIÓN.- De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y
25 uno de la Ley de Registro, cualquiera de los otorgantes quedan facultados
26 para realizar los trámites tendientes a la inscripción en el Registro de la
27 Propiedad del contrato contenido en este instrumento. LA DE ESTILO.-
28 Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la

Felipe
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 plena validez de este instrumento público. (firmado) Abogada Janeth
2 Rodríguez Rosales, con matrícula número 545. COLEGIO DE ABOGADOS
3 DE MANABI. Hasta aquí la minuta, que por voluntad de los comparecientes
4 queda elevada a la categoría de Escritura Pública, previa lectura que yo el
5 Notario, les di en alta y clara voz de principio a fin, firmando conmigo el
6 Notario Público, De lo cual doy fe.....

7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Jose Ricardo Estupinan Ruilova
JOSE RICARDO ESTUPINAN RUILOVA
C.C. # 170373233-7.



COMPañÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.
RUC: 1391850638001

VENDEDOR.-

Mateo Ayala
HECTOR MATEO AYALA BARROS
C.C. # 172691523-2



COMPRADOR.-



Felipe Martínez Vera

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00088894

BanEcuador B.P.
21/10/2019 04:15:58 OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1008657755
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:dgarcia
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA CUARTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.00
Comision Efectivo: 0.54
IVA % 0.06
TOTAL: 1.60
SUJETO A VERIFICACION


21 OCT 2019
AGENCIA CUARTA NOTARIAL



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-515-00001276
Fecha: 21/10/2019 04:16:19

No. Autorización:
2110201901176818352000120565150000012762019161610

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

Descripcion	Total
Recaudo	0.54
SubTotal USD	0.54
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.60

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00088895

N° 112019-004004

Manta, martes 05 noviembre 2019

**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 **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391850638001.**

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

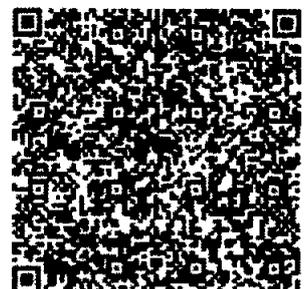
*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 05 diciembre 2019*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1404018HDWHY

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



00088896

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

Nº 112019-004044

Nº ELECTRÓNICO : 201229

Fecha: 2019-11-05

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: 4-48-07-03-000

Ubicado en: URBANIZACIÓN CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO N-4 LOTE 4-03



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 425 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391850638001	COMPANÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S. A.-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 53,125.00

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 53,125.00

SON: CINCUENTA Y TRES MIL CIÉNTO VEINTICINCO DÓLARES 00/100

NOTA: LOS CERTIFICADOS EMITIDOS CON FECHAS ANTERIORES DEL 15 DE MAYO DEL 2019 QUEDAN ANULADOS ANTES DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO.

"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 17 de diciembre del año 2017, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: Jueves 05 diciembre 2019

Código Seguro de Verificación (CSV)



140803L5X8ES

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



Fecha de generación de documento: 2019-11-06 09:39:07

00088897

N° 092019-001708

Manta, lunes 23 septiembre 2019

**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 con clave catastral 4-48-07-03-000 perteneciente a COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S. A. con C.C. 1391850638001 ubicada en URBANIZACIÓN CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO N-4 LOTE 4-03 BARRIO SAN MATEO PARROQUIA PARROQUIA SIN ESPECIFICAR cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$53,125.00 CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO DÓLARES 00/100.

NO CAUSA UTILIDADES POR SER ZONA RURALTesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.***Fecha de expiración: miércoles 23 octubre 2019**

Código Seguro de Verificación (CSV)



11738JALVEJJ

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

4

00088898

No. 273138

COMPROBANTE DE PAGO

23/09/2019 08:26:25

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia SANTA MARÍA MANTA			4-48-07-03-00	425,00	53125,00	488866	4435018
VENDEDOR				PLACAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1391850638001	COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	URBANIZACIÓN CAMPO DE US PLAYA ALTA NUCLEO N-4 LOTE 4-03	Impuesto principal		531,25		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		159,35		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		590,60		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		590,60		
1725815237	AYALA BARROS RECTOR MATFO	S/N	SALDO		0,00		

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

EMISION: 23/09/2019 08:26:23 MERCEDES JULIETH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento es firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)

11627493258

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec/ocion Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR



[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00088899

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



AUTORIZACION

No. 0278-015112

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, autoriza al Sr. **HECTOR MATEO AYALA BARROS**, para que celebre escritura de compraventa de terreno ubicado en la Urbanización Campo Club Playa Alta, signado como lote No. 4-03 del Núcleo N-4 de propiedad de la Compañía Madison Inversiones del Sur S.A., del sitio la Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

- Por el frente: 17,00m. Lindera con calle URCUN ÑAN 2. ✓
- Por atrás: 17,00m. Lindera con lote 3-09. ✓
- Por el costado Derecho: 25,00m. Lindera con lote 4-04. ✓
- Por costado izquierdo: 25,00m. Lindera con lote 4-02. ✓
- Área total: 425,00m².

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

Manta, Septiembre 09 del 2019

Arq. José Félix Maldonado Cevallos.

DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS, REGISTROS Y PERMISOS MUNICIPALES.

Elaborado por:	Arq. Ricardo del Valle
Revisado por:	Arq. Rober Ortiz Zambrano
Revisión catastral:	Arq. Fedra Vera Flores
Revisión catastral:	Sr. Luis López
No. de Trámite:	0278-015112

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00088900



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

000043773

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Empty rectangular box for stamp or signature.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: CIA. MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.
 NOMBRES:
 RAZON SOCIAL: URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO N-4 LT 1-03
 DIRECCIÓN:

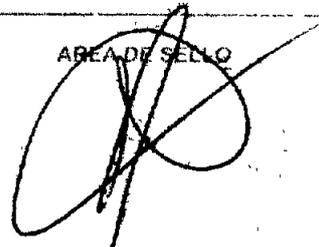
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO
 654709

PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
 CAJA: 23/09/2019 09:16:32
 FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCION	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: domingo, 22 de diciembre de 2019

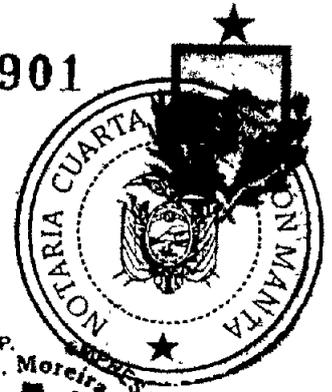
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
 NOTARIA CUARTA
 DEL CANTÓN MANTA

ORIGINAL CUENTE



Fecha Registral: Bien Inmueble
72138

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-19023889
Certifico hasta el día de hoy 31/10/2019 9:06:08:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Tipo de Bien: LOTE DE TERRENO Código Catastral: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha Apertura: miércoles, 04 de septiembre de 2019 Cantón: MANTA Parroquia: SANTA MARIANITA
Barrio-Sector: N/D Calle: N/D
Avenida: N/D
Dirección del Bien: URBANIZACIÓN CAMPO CLUB PLAYA ALTA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote Nro. 4-03 Núcleo N-4, de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos. Frente: 17.00m. lindera con calle Urcun fian 2. ATRAS: 17.00m. con el lote Nro.3 -09 COSTADO DERECHO: 25.00m. y lote 4-04. COSTADO IZQUIERDO: 25,00m. y lote 4-02. AREA TOTAL DE: 425m2.

-SOLVENCIA: EL LOTE 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	17/ene/2007	2.587	2.607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341	23/may/2008	18.448	18.462
PLANOS	PLANOS	13	14/may./2009	168	187

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 3] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : miércoles, 17 de enero de 2007

Número de Inscripción: 202

Folio Inicial: 2587

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 301

Folio Final: 2607

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 de diciembre de 2006

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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2111	26/ago./2005	28.832	28.838
FIDEICOMISO	45	06/nov/2006	1.441	1.480
COMPRA VENTA	1745	23/jul./2002	15.637	15.642

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



1701	02/ago/2006	22.807	22.818
13	07/jul/2003	378	
295	24/ene./2006	3.540	



Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 23 de mayo de 2008
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
 Cantón Notaría: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de mayo de 2008

Número de Inscripción: 1341
 Número de Repertorio: 2585

Folio Inicial: 18448
 Folio Final: 18462

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 Compañía 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	COMPANIA 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

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	262	17/ene./2007	2.587	2.607

Registro de : PLANOS

[3 / 3] PLANOS

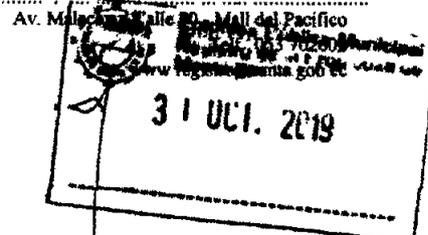
Inscrito el : jueves, 14 de mayo de 2009
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
 Cantón Notaría: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de enero de 2009

Número de Inscripción: 13
 Número de Repertorio: 2735

Folio Inicial: 168
 Folio Final: 187

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
 NOTARIA CUARTA
 DEL CANTÓN MANTA**

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 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483,45M2. Lote No. 0-09 con un área de 302,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2, Lote 1.01 con un área de 506, 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 850,41M2 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. Nuicco " 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	COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S A	NO DEFINIDO	MANTA
URBANIZACIÓN	URBANIZACION PLAYA ALTA	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1341	23/may./2008	18 448	18 462

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
<< Total Inscripciones >>	3

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de esta certificación es inválida.

Emitido a las : 9:06:08 del jueves, 31 de octubre de 2019

A petición de: AYALA BARROS HECTOR MATEO

Elaborado por: ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHA

1307380432

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



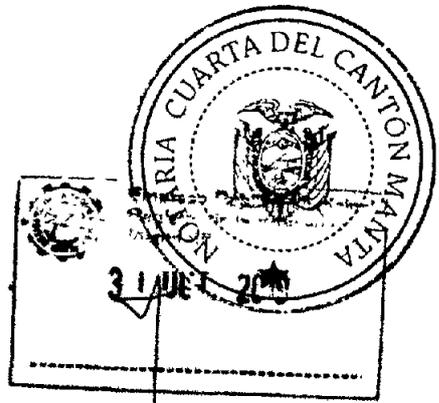
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

Validez por 30 días, Excepto que se diera un
caso de pasaje de dominio o se emitiera un
gravamen.

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



0000000000



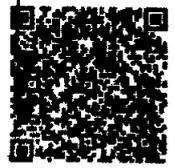
Puede verificar la validez de este documento ingresando a:
www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos
o leyendo el código QR.

Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas

Código Seguro de Verificación (CVS)



72138



00088903

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDULACION



CEDULA No. 170373233-7
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1970-08-12
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
LILIAN VIVIANA
CANO GARZON



INSTRUCCION SUPERIOR
EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ESTUPIÑAN JORGE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RUILOVA GLADYS MERCEDES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2019-08-10
FECHA DE EXPRACION
2025-08-10

234432222



CERTIFICADO DE VOTACION
24 - MARZO - 2019

0033 M
JURTA No

0033 - 063
CERTIFICADO No

1703732337
CEDULA No

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA MAMAIN

CANTON MANTA

CIRCUNSCRIPCION 1

PARRROQUIA MANTA

ZONA 1

ELECCIONES
SECCIONALES Y CPOCS
2019

CITADANO/O:
ESTE DOCUMENTO
ACREDITA QUE
USTED SUFRAGO
EN EL PROCESO
ELECTORAL 2019

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1703732337

Nombres del ciudadano: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: CHILE/CHILE

Fecha de nacimiento: 12 DE AGOSTO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CANO GARZON LILIAN VIVIANA

Fecha de Matrimonio: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2001

Nombres del padre: ESTUPIÑAN JORGE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: RUILOVA GLADYS MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE JUNIO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE NOVIEMBRE DE 2019

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABI-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 199-273-91581

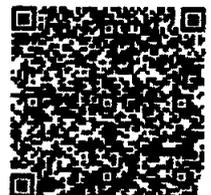


199-273-91581

Ldo. Vicente Taiano G

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00083904

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**



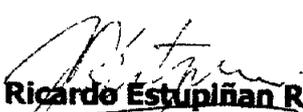
En la ciudad de Manta, a los cinco días del mes de Septiembre del año 2019, a las 18H00, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**, en el local donde mantiene sus oficinas ubicada en la Urbanización Playa Alta, Sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, con la concurrencia de JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA en su calidad de DIRECTOR PRESIDENTE, LILIAN VIVIANA CANO GARZON en su calidad de DIRECTORA SECRETARIA, quienes constituyen el 100% del capital accionario, con el fin de tratar el único punto del orden del día:

UNICO PUNTO: Autorizar al PRESIDENTE señor José Ricardo Estupiñan Ruilova a realizar todos los trámites pertinentes para que proceda a la venta del lote de Terreno signado con el **número 4-03 del Núcleo 4**, ubicado en la Urbanización Campo Club Playa Alta, Sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, inmueble de propiedad de la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, así como autorizar al Presidente para suscribir la Escritura Pública de Compraventa del mencionado lote, a favor del señor **HECTOR MATEO AYALA BARROS**.

La Señora LILIAN VIVIANA CANO GARZON, pide la palabra y considera necesario se proceda se proceda con la venta del lote de terreno No 4-03 del Núcleo 4 * de propiedad de la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.

Los accionistas de la Compañía aprueban y ratifican el único punto del orden del día resuelven por unanimidad aceptar la venta del mencionado Lote a favor del señor **HECTOR MATEO AYALA BARROS**.

Se concede un receso para la redacción del acta respectiva. Una vez reinstalada la sesión y leída el acta correspondiente, es aprobada su integridad sin modificación alguna. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar, se declara concluida esta sesión, a las diecinueve horas, dejando expresa constancia que se ha cumplido con la normativa legal, reglamentaria y estatutaria respecto a Junta Generales de Socios y Accionistas. Firmando para constancia los presentes en ella, en unidad de acto.- FDO.) Estupiñan Ruilova José Ricardo.-Presidente-Director. FDO.) Cano Garzón Lilian Viviana.- Directora Secretaria.-


José Ricardo Estupiñan Ruilova
DIRECTOR-PRESIDENTE


Lilian Viviana Cano Garzón
DIRECTORA-SECRETARIA

00088905



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Manuel Antonio...
NOTARIO PÚBLICO

...
...
...

EN FECHA DEL 12,483 DE 18 DE octubre DE 18

SE PROTOCOLIZA ACTA DE SESION EXTRAORDINARIA DE LA
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
ANONIMA DENOMINADA MADISON INVERSIONES DEL SUR, S.A.

NAVARRO ABOGADOS Y CENSUARIOS (NAVCO)
LIDIA NAVARRO CONCEPCION, CED. 3-68 295

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



00088906



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA



ESCRITURA PUBLICA DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES ---- (12,483) -

Por la cual se protocoliza acta de sesión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la sociedad anónima denominada **MADISON INVERSIONES DEL SUR, S.A.** -----

----- Panamá, 18 de OCTUBRE DE 2018 -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los DIECIOCHO (18) días de OCTUBRE del dos mil dieciocho (2018), ante mi HERMES ARIEL ORTEGA BENÍTEZ, Notario Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número Cuatro-Cien- Mil Ciento Cuarenta y Cuatro (4-100-1144), comparecio personalmente LIDIA NAVARRO CONCEPCION, mujer, mayor de edad, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número tres- sesenta y ocho. Doscientos noventa y cinco (3-68-295), a quien conozco, debidamente autorizada para este acto conforme el Acta de Junta General de Accionistas de la sociedad MADISON INVERSIONES DEL SUR, S. A. sociedad inscrita en el Registro Público a Ficha 596770, para hacer constar que me entrega, para su protocolización en esta Escritura publica y al efecto protocolizo acta mediante la cual se ratifica, en todas sus partes el Poder General que ha conferido la sociedad a favor del señor **RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, que consta en la Escritura Pública número dos mil ciento cincuenta y uno (2151) de veintinueve (29) de marzo de dos mil doce (2012), expedida por la Notaría Novena del Circuito de Panamá. - Queda hecha la protocolización y se expedirán las copias que soliciten los interesados.

Mínuta refrendada por NAVARRO ABOGADOS Y CONSULTORES (NAYC) . Advertí a la compareciente que copia de este instrumento debe ser registrado y leído como le fue el mismo en presencia de los testigos instrumentales, señoras Johana Elida Barria Fuentes, mujer, con cédula de identidad personal número Seis- Setecientos Once . Mil trescientos setenta y nueve (6-711-1379) y Silvia Cristel Hernández Araúz, mujer, con cédula de identidad personal número Cuatro - Setecientos Dieciseis - Ciento Cincuenta y nueve (4-716-159), ambos mayores de edad, panameños, hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman por ante mi el Notario, que

doy fe. - - ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES -

(12,483) - (firmado) LIDIA NAVARRO - Johana Elida Barria Fuentes - Silvia Cristel Hernández Araúz - HERMES ARIEL ORTEGA BENÍTEZ , Notario Público Primero del

2018-10-18



Circuito de Panamá. - - - - - **Acta de la sesión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de MADISON INVERSIONES DEL SUR., S.A.** - - - - - Una reunión de la Junta General de Accionistas de **Madison Inversiones del Sur, S.A.** sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público, se celebró en la ciudad de Panamá el día 18 de octubre de 2018 a las 8:45 a.m. Se encontraban presente y representadas la totalidad de las acciones emitidas, pagadas y en circulación de la sociedad. Además, se encontraban presentes los señores **LIDIA NAVARRO, EDITH NUÑEZ Y ROSA SANCHEZ DE BENITEZ**, en ausencia de los titulares de la Junta Directiva y como tales resolvieron celebrar la presente reunión, renunciando todos los asistentes, al aviso previo. - - - Presidió la sesión Lidia Navarro, y actuó como Secretaria de la reunión, Rosa Sánchez de Benítez, ambas en ausencia de los titulares de los cargos. La Presidente de la reunión abrió la misma y explicó que el objeto de la misma era: 1) **RATIFICAR**, en todas sus partes, el Poder General conferido por **MADISON INVERSIONES DEL SUR, S. A.** a favor del señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA ESTUPIÑAN** mediante la Escritura Pública número **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO (2,151)** - - - - - de 29 de marzo de 2012; 2) Determinar de manera expresa, que el Poder General conferido y detallado anteriormente, se encuentra **VIGENTE** a la fecha de esta escritura pública y el mismo se mantiene de manera **INDEFINIDA**. Después de discutido ampliamente los puntos anteriores, por unanimidad, **SE RESUELVE**: - - - - - **PRIMERO**: 1) **RATIFICAR**, como en efecto se ratifica, en todas sus partes, el Poder General conferido por **MADISON INVERSIONES DEL SUR, S. A.** a favor del señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA** mediante la Escritura Pública número 2,151 de 29 de marzo de 2012, de la Notaria Novena del Circuito de Panamá, para la debida representación de la sociedad, actuando de manera individual en las actividades y obligaciones en las cuales se encuentra interesado la sociedad. 2) Determinar, como en efecto se determina, de manera expresa, que el Poder General conferido y detallado anteriormente, se encuentra **VIGENTE** a la fecha de esta escritura pública y el mismo se mantiene de manera **INDEFINIDA** y solo puede ser modificado, alterado o revocado, por la Junta General de Accionistas únicamente, previa consulta y aprobación escrita de él, la o los legítimos accionistas de la corporación panameña. - - - **SEGUNDO**: - El presente poder podrá ser ejercido en cualquier parte de

00088907

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

minimo y no podra tacharse de nunciente para los efectos que ha sido otorgado, según las facultades otorgadas a esta Notaria Pública en el Decreto de marzo de 2012 de la Notaria No. 001 del Cantón de Panamá y en la presente Escritura Pública ----- **TERCERO,** Que **L. DE NAVARRO** sea como es efecto en el auto otorgado para comparecer ante un Notario Público y para protocolizar la presente acta ----- No habiendo más asuntos que tratar se da por concluido el presente acto ----- **ROSA SANCHEZ DE BENITEZ** Secretaria de la reunión. **Acta rerendada por Navarro;** Abogados y Consultores, Navc, Abogados - **ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS (12483)** -----

CONCUERDA CON SU ORIGINAL, ESTA COPIA QUE FIRMO, EXPIDO Y SELLO, EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, A LOS DIECIOCHO- 18- DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).

Hermes Ariel Ortega Benitez



REPUBLICA DE PANAMA

APOSTILLE

(Convención de la Haya de 5 octubre 1961)

- 1 En Panamá el presente documento público
- 2 ha sido firmado por **Hermes Ariel Ortega Benitez**
- 3 quien actúa en calidad de **Notario**
- 4 lleva el sello y nombre de **Ministerio de Gobierno - Notaría Pública Primera del Circuito de Panamá**

Certificado

- 5 en **Ministerio de Relaciones Exteriores**
- 6 el día **30 de octubre de 2018**
- 7 por **Departamento de Autenticación y Legalización**
- 8 Número **2018-154469-309840**
- 9 Sello y Tambre **10 Firma del funcionario**

Nº 250192



Hermes Ariel Ortega Benitez

Ajllere Acuedo
CERTIFICADOR



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:

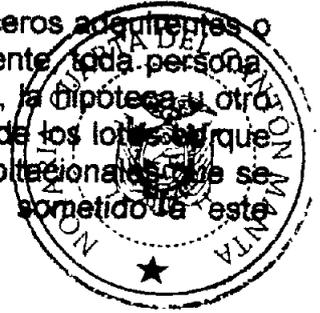
Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los lotes en que se divide "LA URBANIZACION", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, 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.

Exceptuando el caso de que el lote se encuentre dentro del área comercial de uso exclusivo.

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 novena de este reglamento.

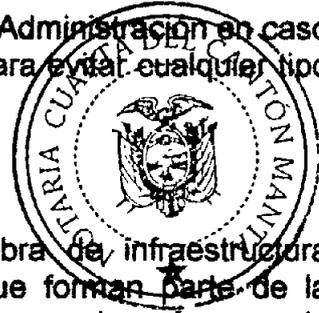
Un uso diverso a éste será catalogado como infracción al presente reglamento debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente establecida en el artículo décimo octavo del presente Reglamento.

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 ESTACIONAMIENTOS 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.

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.

0 12 1000

- **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	4,30
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 aislarán 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.

CAPITULO SEGUNDO

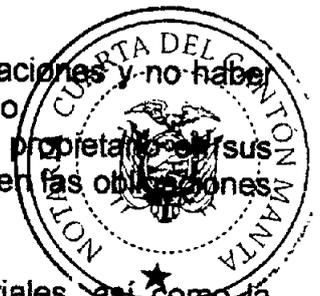
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

- 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.
- Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.
- 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 DECIMO.- 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 UNDECIMO: 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 adquirentes, usuarios, o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato

ARTICULO DUODECIMO: 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 17h00 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 resuelve el administrador, previa aprobación de la Junta o Asamblea de Copropietarios y Condóminos.

n) 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 hubiera 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 TERCERO:

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 registrará 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 estipulado en el presente Reglamento Interno.
- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a



entidades públicas y privadas.

00088914



- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registros 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 el artículo décimo sexto 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 CUARTO: 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, por lote vendido, su falta de pago oportuno, impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la urbanización.

ARTICULO DECIMO QUINTO: 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 por el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.



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

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades habitacionales 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 artículo décimo quinto 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 contratarse 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 Compañía un recargo adicional equivalente al 20 % del monto de la respectiva liquidación, por cada mes o fracción de retardo.

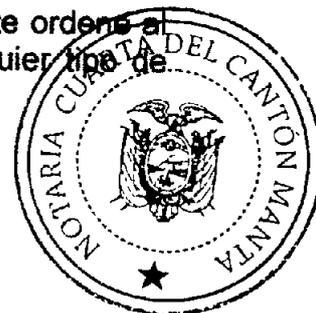
ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS SANCIONES.-

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 querrellarse 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 DECIMO NOVENO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará de conformidad a lo que establece el Artículo 356, literal 3, según disposiciones del Código Orgánico General de Procesos 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.

ARTICULO VIGESIMO: 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 PRIMERO: 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 Catálogo Arquitectónico desarrollado en el capítulo 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 para el 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 Capítulo 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

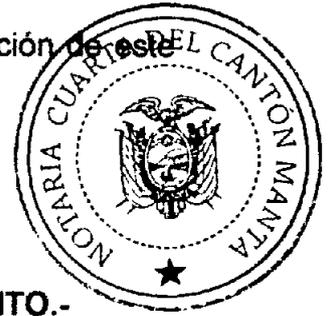
biodigestores, para lograr un óptimo desempeño de los mismos se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:



- 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.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: 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.

REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO**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

La Urbanización se divide en 238 lotes distribuidos en 12 núcleos donde se van a implantar 206 viviendas unifamiliares de hasta dos plantas y 32 lotes destinados para la construcción de edificios de hasta 10 pisos y lotes de área comercial.

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 m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1004,12	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-02	1003,66	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-03	1005,075	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-04	1005,44	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-05	1007,44	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-06	1006,69	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-07	1007,7	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-08	1007,1	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-09	989,73	10	4,50	3,00	0,00	3,00	60%	600%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	1111,61	3	3,50	2,00	3,00	3,50	60%	180%
	B-02	532,84	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	180%
	B-03	536,46	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	180%
	B-04	538,65	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-05	538,56	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-06	579,95	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-07	540,48	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	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 m ²	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%
	1-24	291,8	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	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 m ²	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	4,50	1,50	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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%
	6-14	300,00	2	3,00	3,00	0,00	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	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	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-06	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-08	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	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 m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1694,55	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-02	1379,73	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-03	1596,04	10	5,00	3,00	3,00	4,00	60%	600%
	8-04	814,48	2	4,00	4,00	5,00	4,00	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	4,00	5,00	40%	80%
	8-08	805,2	2	4,00	1,50	1,50	3,00	40%	80%
	8-09	704	4	4,00	1,50	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	1	4,00	4,00	4,00	5,00	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	60%	240%
	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 m ²	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%

00088921



NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	G.O.S.	C.U.S.
9	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%
	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	3,00	1,50	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	1,50	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	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%
	9-82	404,11	5	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	300%
	9-83	427,94	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-84	520,99	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-85	710,43	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
9-86	587,89	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%	
9-87	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-88	422,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-89	429,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-90	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-91	182,5	2	3,00	3,00	1,50	1,50	40%	80%	

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

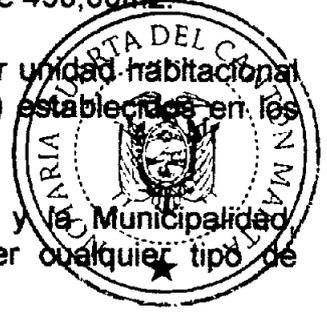
Además del cumplimiento de las normas establecidas en este artículo, los propietarios de los bienes inmuebles destinados para edificios, deben cumplir con las siguientes normas de diseño y construcción.

Los lotes que serán destinados a la construcción de edificios, no sobrepasarán el número de pisos establecidos según su ubicación, los cuales se detallan a continuación:

- Del lote 8-01 al 8-03 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 1000,00m².

- Del lote A-01 al A-09 (10 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.

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



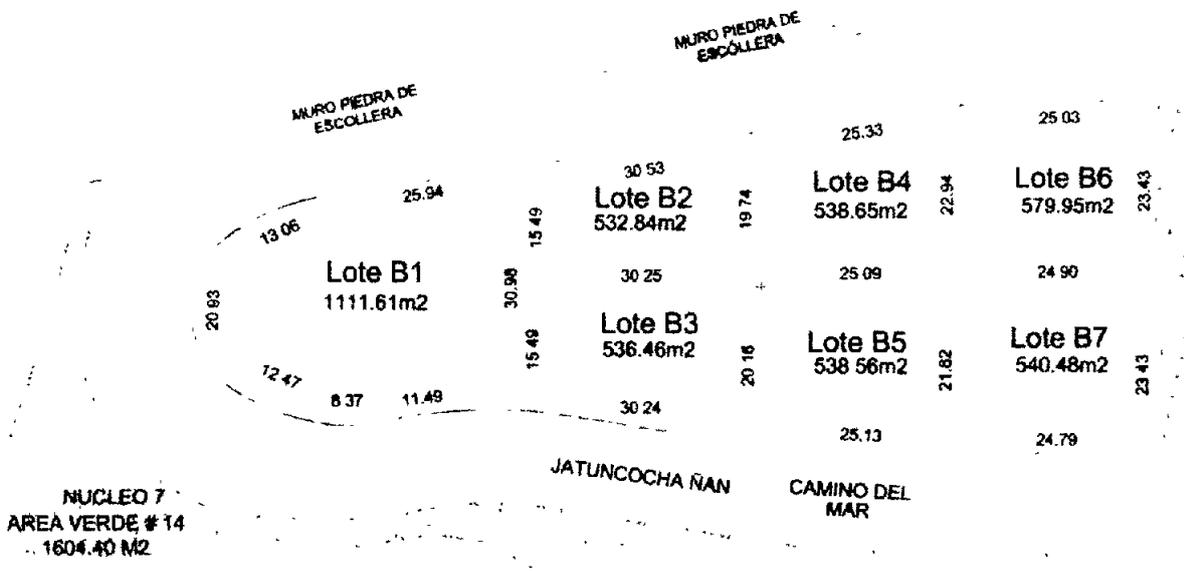
El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad cumpliendo con las ordenanzas municipales, antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

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.

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN SUB-DIVISIÓN DEL LOTE B.



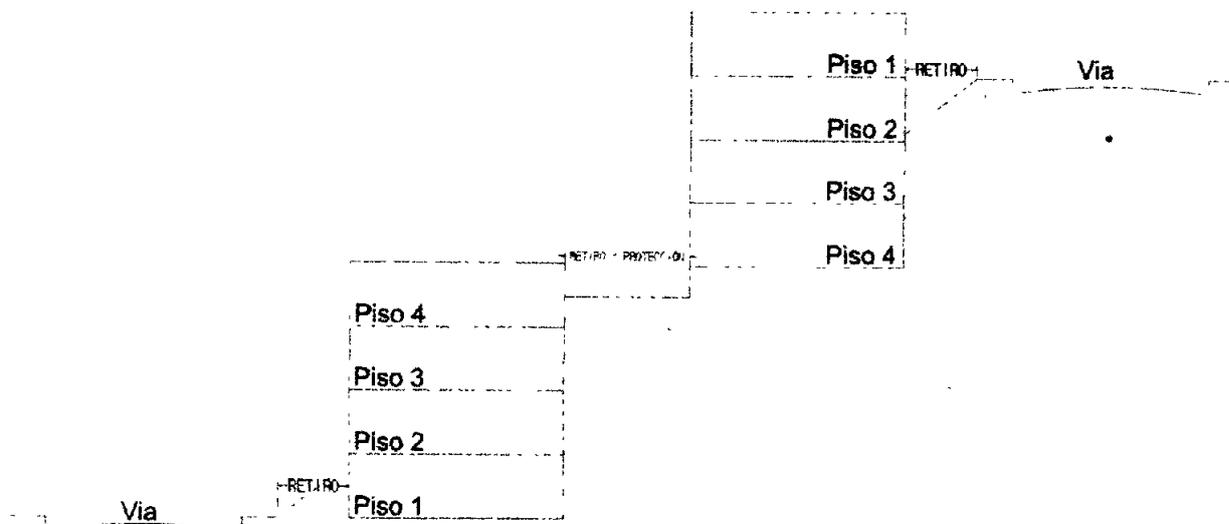
00088922



Además del cumplimiento de las normas ya establecidas, los propietarios de los bienes inmuebles que fueran a construir en los Lotes **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7**, deben cumplir obligatoriamente, las siguientes normas de diseño y construcción:

Los lotes que serán destinados a la construcción de edificaciones multifamiliares **B4, B5, B6, B7**, no deben sobrepasar el número de pisos y deben respetar las condiciones establecidas según su ubicación, los cuales se detallan a continuación:

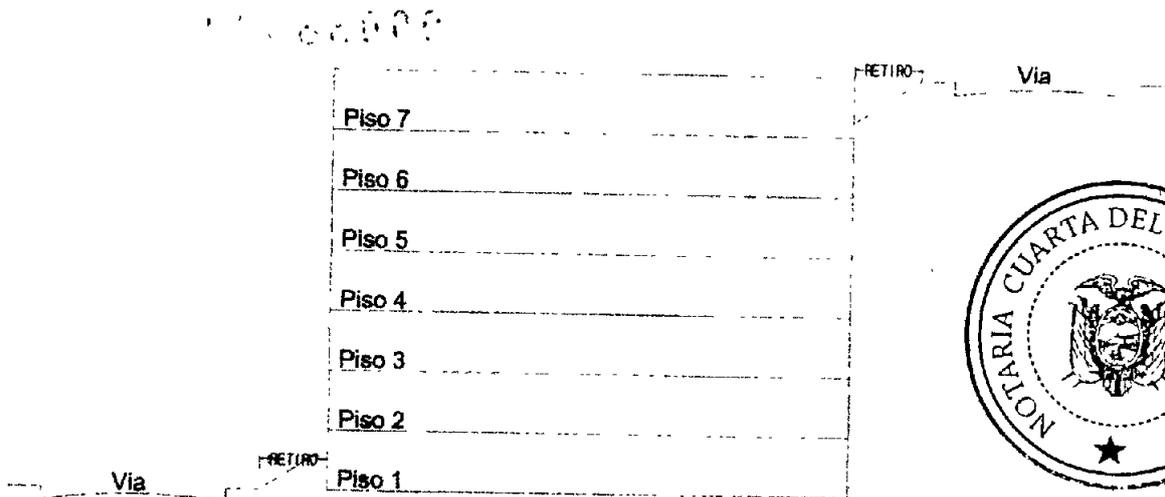
- Del lote **B4, B5, B6, B7** (1 y 4 pisos máximo según Niveles de lote), para lotes con frente al mar (**B4** y **B6**) podrá construir 4 pisos tomando como nivel 0 el nivel más bajo de la vía, para lotes **B5** y **B7** podrá construir 1 piso por encima del nivel de la vía (frente) y 3 pisos por debajo del nivel de vía. Además se tendrá el retiro posterior de estos lotes como protección de talud, (según gráfico) esto en caso de no existir unificación.



EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7

- Al realizarse la unificación de los lotes; **B4** con **B5** y **B6** con **B7** estos tendrán un máximo de 7 pisos (tomando como Nivel 0 el nivel más bajo de la vía), considerando el frente vista hacia el mar y muro de piedra escollera y 1 piso como máximo por la parte posterior.

Las edificaciones del tipo Multifamiliares no excederán de los pisos establecidos. Para estas construcciones el nivel permitido de entrepiso será máximo 3.60m.

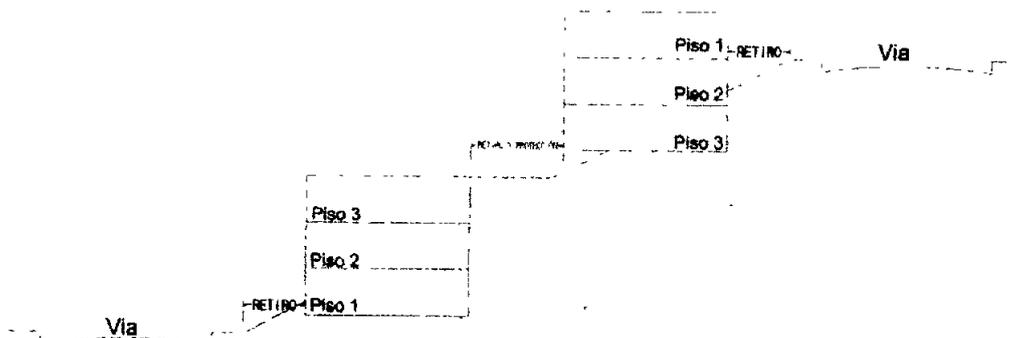


EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7 - UNIFICACION

- Las edificaciones del tipo Unifamiliares no excederán de tres pisos (9.00 m. en total) considerando el frente vista hacia el mar y muro de piedra escollera para lotes **B1** y **B2** (Considerando el punto más bajo como nivel 0) y para lote **B3** no excederá de 1 piso considerando el frente hacia la calle **JATUNCOCHA ÑAN** (3.00 m de altura).

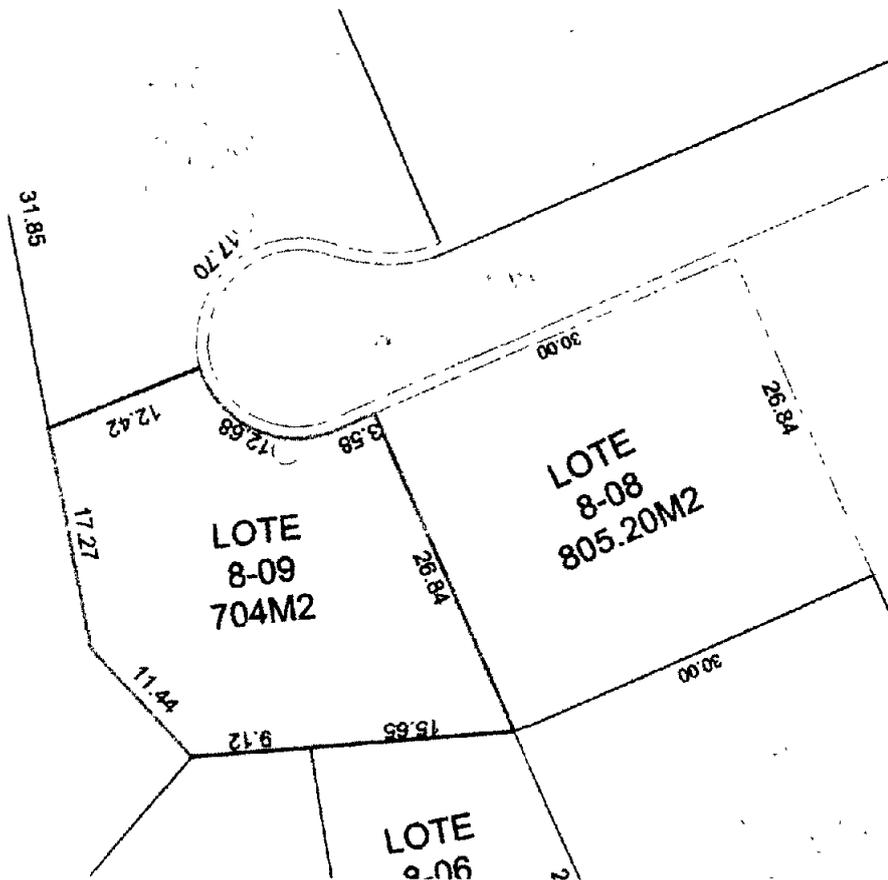


EDIFICACION EN LOTE - B1



EDIFICACION EN LOTE - B2 Y B3

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN DEL LOTE 8-09



Además del cumplimiento de las normas ya establecidas el propietario del bien inmueble que fuera a construir en el **Lotes 8-09**, deben cumplir obligatoriamente, las siguientes normas de diseño y construcción.

Este Lote será destinado para la construcción de Edificación Multifamiliar no debe sobrepasar el número de pisos y respetar las condiciones establecidas según su ubicación, los cuales se detallan a continuación:

- La edificación no excederá de cuatro pisos. (altura de entrepiso máximo 3.60).
- Siendo utilizado el último piso solo para área comunal.

CATALOGO ARQUITECTONICO

REVISIÓN DE PLANOS

Para el inicio de cualquier proyecto de construcción en sus lotes es necesario presentar al comité de aprobación de la Urbanización el proyecto arquitectónico y 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, excepto las áreas destinadas para este fin ubicadas en la zona social que está determinada en los planos de la Urbanización y debidamente aprobada por la municipalidad.

ZONIFICACIÓN

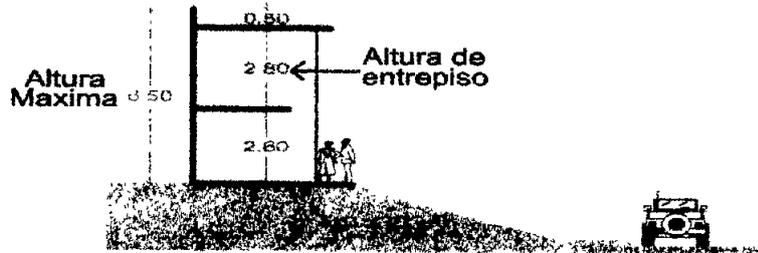
1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen áreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.
2. COS TOTAL: La superficie máxima de construcción incluyendo áreas habitables y garajes, será máximo del 80% 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.

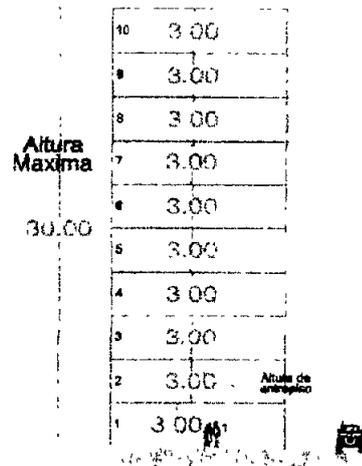
ALTURAS

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 10 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

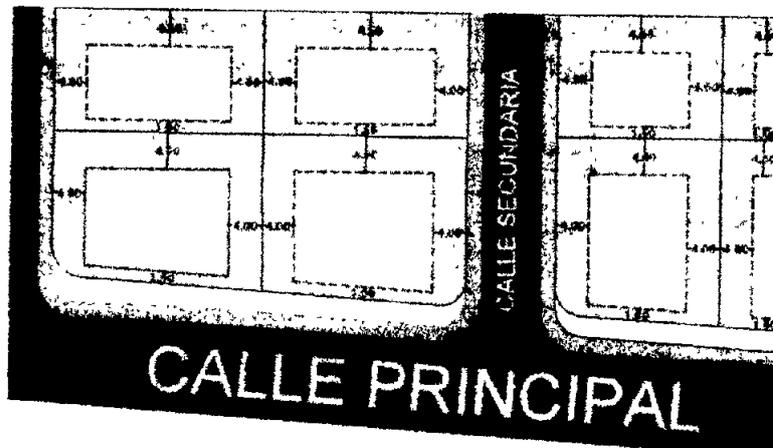
- Del lote 8-01 al 8-03 (10 pisos máximo)
- Del lote A-01 al A-09 (10 pisos máximo)
- Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo)
- Del lote 9-81 al 9-86 (5 pisos máximo)



RETIROS

Los retiros en lotes

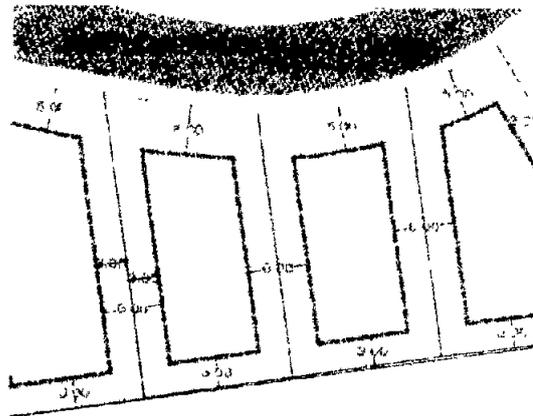
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares



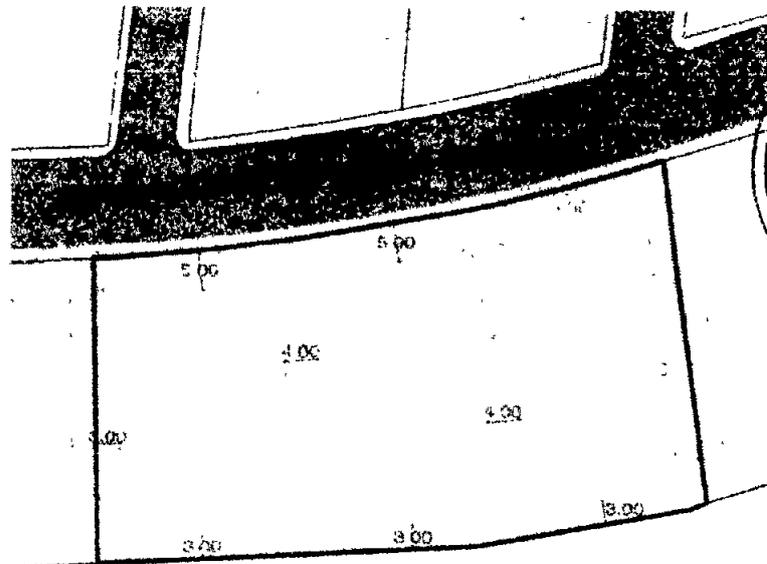
- Frontal: 4 m
- Laterales: Máximo 5m y mínimo 1.50m (según cada caso)
- Posterior: Máximo 4.00 (según cada caso)

b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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

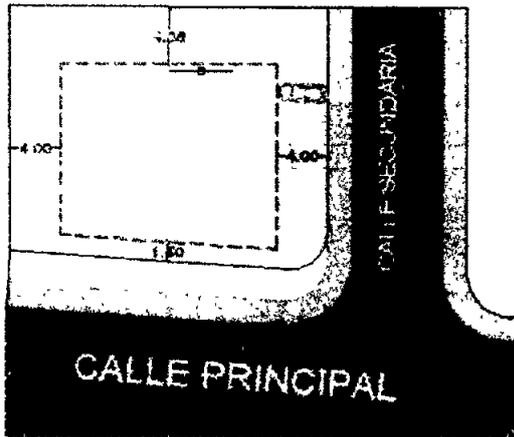


- Frontal 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho 3.00m mínimo (según cada caso)
- Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

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

- Frontal: 5.00 m mínimo
 - Laterales izquierdo y derecho: 3.00m mínimo
 - Posterior: 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)
 - Retiro entre bloques: mínimo 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 áreas de recreación.
 2. Para los lotes esquineros ubicados sobre la vía Jorge Estupiñán, 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 la 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 estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación

peatonal.

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

ESPACIOS PÚBLICOS

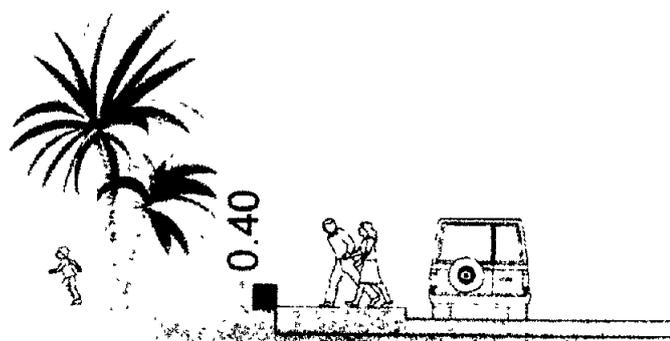
1. No obstruir aceras, espacio público. Tomar en cuenta al momento de la construcción.
2. Prohibido cambiar el diseño de la acera (bordillo), ya que este es apto para los accesos vehiculares



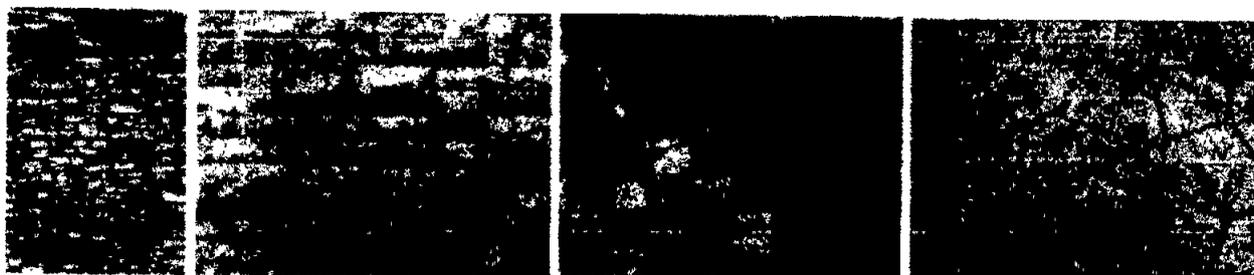
3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos 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)

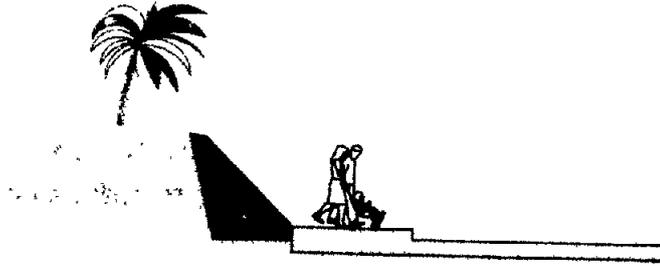


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura

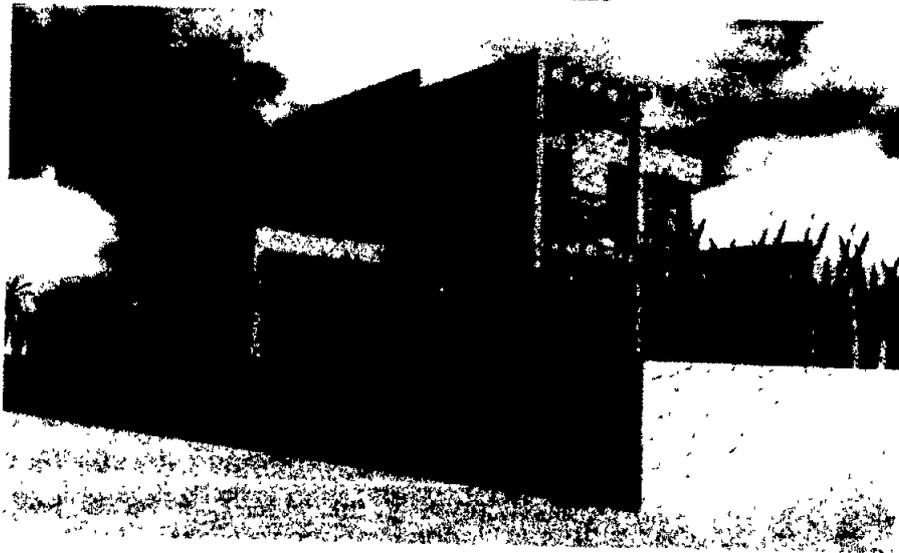
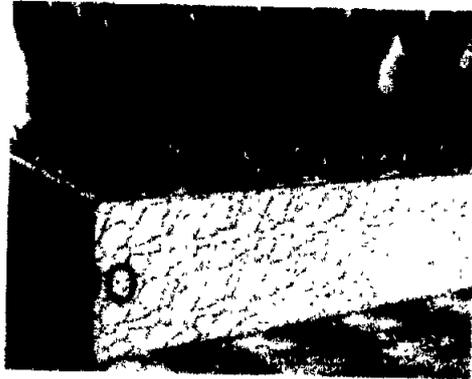


4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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

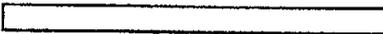
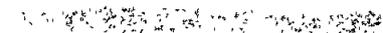
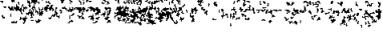
00088927

1. Para implantar el área verde en planta baja se tomará como referencia 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.

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 de casas 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.

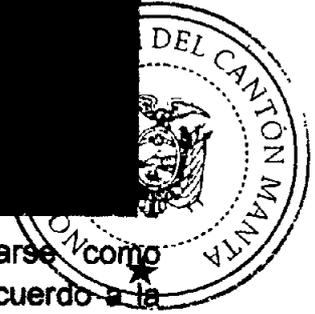
** Tono combinado.

3. Los colores para fachadas en edificaciones multifamiliares usarse tonos podrán.

AZUL OSCURO AZUL BRILLANTE AZUL CLARO AZUL TURQUESA



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



5. 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.

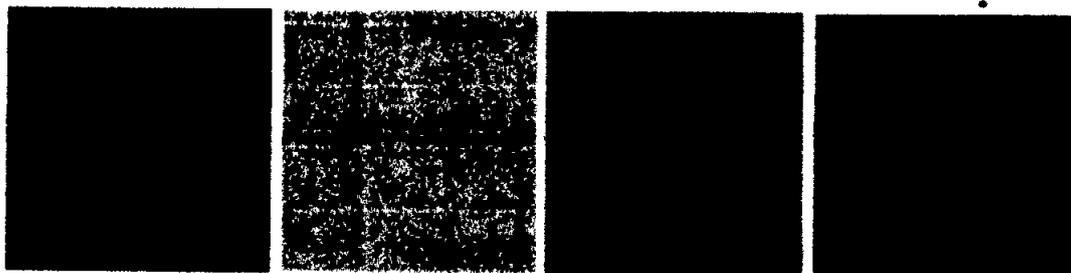


Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



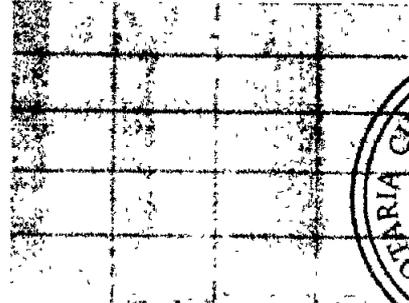
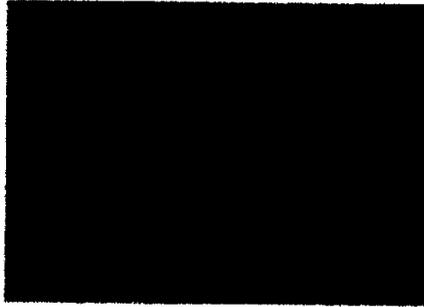
- Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul verde y rojo.



6. 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

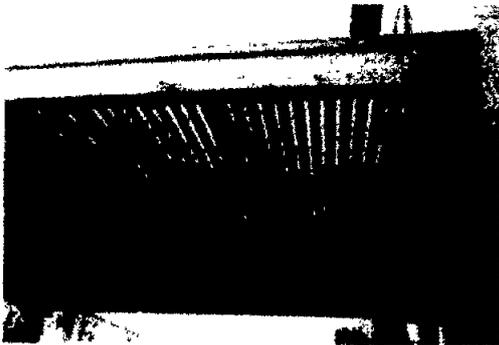
00088928

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.

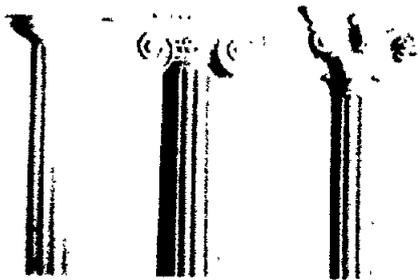


2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad que emitan, evitando las de tipo farol y postes altos.

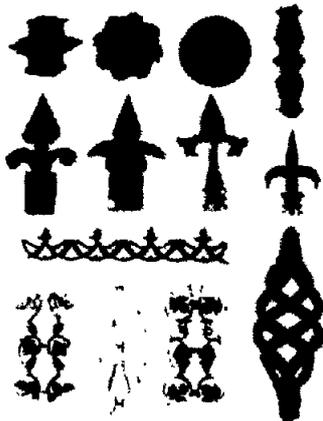


4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.
5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y

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.



DISPOCISIONES 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.

Es 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.

- 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 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.
- 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.
- 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.



• **NORMAS DE CARÁCTER 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:
 - o No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
 - o No se depositarán en ellos materiales en combustión.
 - o 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.
 - o Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.
 - o 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.
 - o Queda prohibido el **realizar fuego** directamente en el suelo de la playa, área de playa comunal, arena, piedras o rocas.
 - o Queda prohibido el uso de bombonas de gas y/o líquidos inflamables en las playas,
 - o Queda prohibido **cocinar en la playa**



00088931

INSTRUCCIONES
BACULLENATO
PEDI ENCIÓN SOLICITACION
ENCHELE. EN CUERPOS

AVILA LINDO HECTOR MATEO
BARRIOS LOPEZ ANA ESTHER

MANTA
2016-04-20
FECHA DE EXPIRACION
2020-04-20

[Handwritten signatures]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CATASTRAL

172691523-2



CUBA OMA

AYALA LINDO HECTOR MATEO

FECHA DE NACIMIENTO
PUEBLO
RUBRO OMBRE

FECHA DE EXPIRACION
NACIONALIDAD
SEXO
ESTADO CIVIL



Aldon: Aosta B

CERTIFICACION DE MATRIMONIO

0007 M
MANTA

0007 - 338
MANTA

1726916232
MANTA

AYALA BARRIOS HECTOR MATEO
AYALA BARRIOS ANA ESTHER

MANTA

MANTA

PARROQUIA TARCHI

ZONA 1

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1726915232

Nombres del ciudadano: AYALA BARROS HECTOR MATEO



Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/RUMIÑAHUI/SAN RAFAEL

Fecha de nacimiento: 28 DE FEBRERO DE 2001

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Mateo Ayala

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH. EN CIENCIAS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: AYALA LAGOS HECTOR ROMAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: BARROS LOPEZ ANA ESTHER

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 29 DE ABRIL DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha 6 DE NOVIEMBRE DE 2019

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABÍ - MANTA

N° de certificado: 193-273-91616



193-273-91616

Lodo Vicente Talano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Se otorgó ante mí en fe de ello confiero ésta SEGUNDA
COPIA, que otorgo, sello y firmo en la misma fecha de su otorgamiento.

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

00088933

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

3108

Número de Repertorio:

6631

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Once de Noviembre de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3108 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1726915232	AYALA BARROS HECTOR MATEO	COMPRADOR
1391850638001	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4480703000	72138	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

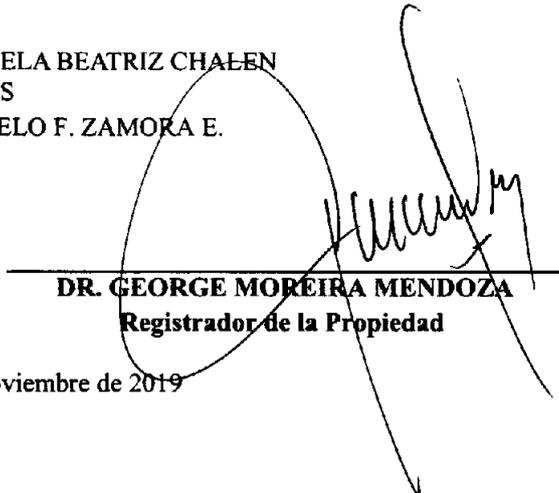
Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 11-nov./2019

Usuario: marcelo_zamora1

Revisión jurídica por: GRACIELA BEATRIZ CHALEN
SALTOS

Inscripción por: MARCELO F. ZAMORA E.



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA,

lunes, 11 de noviembre de 2019