

00049421

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 1760

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 3594

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: viernes, 14 de junio de 2019

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 14 de junio de 2019 11 14

2 - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Tipo Cliente | Cédula/RUC/Pasaporte | Nombres Completos o Razón Social | Estado Civil | Provincia | Ciudad |
|------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|-----------|--------|
| COMPRADOR | | | | | |
| Natural | NNCL0D109 | CORNELIS VAN DEN BORN ISAAC | SOLTERO(A) | MANABI | MANTA |
| Natural | 1103406268 | CONDE VICENTE LLCAS | SOLTERO(A) | MANABI | MANTA |
| VENDEDOR | | | | | |
| Natural | 1703732337 | ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO | CASADO(A) | MANABI | MANTA |

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
 Nombre del Canton: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes 11 de junio de 2019

Escritura/Juicio/Resolución

Fecha de Resolución

Afilhado 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 |
|------------------|--------------------|------------|------------|-----------------|-------------|
| 4480708000 | 10/11/2009 0 00 00 | 18127 | 375 00 m2, | LOTE DE TERRENO | Rural |

Linderos Registrales:

Lote de terreno signado con el No 08 Nucleo No 4, ubicado de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona de Jome, Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Canton Manta, cuyas medidas y linderos son los siguientes: Por el frente, con 15,00m y Calle Camino del Monte. Atras, 15,00m y Lote No 5-03. Por el Costado Derecho, con 25,00m y lote No.4-09. Por el Costado Izquierdo, 25,00m y Lote No. 4-07. Area total 375,00 M2

Dirección del Bien: Lote No 8 Nucleo 4 de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona de Jome

Superficie del Bien: 375 00 m2.

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

El Sr Jose Ricardo Estupiñan Ruirova quien comparece con Disolución de la sociedad conyugal debidamente marginada, la misma que adjunta al presente protocolo

El Sr Lucas Conde Vicente por sus propios derechos y en calidad de Agente Oficioso del Sr Isaac Cornelis Van den Born

Lote de terreno signado con el No 08 Nucleo No 4 ubicado de la Urbanización Campo Club Playa Alta zona de Jome Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Canton Manta Area total 375,00 M2

Lo Certifico

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

Impreso por yessenia_parrales

Administrador

viernes, 14 de junio de 2019

Pag 1 de 1



Dr. Die
NOTARI

11011
DEL CANTÓN MANTA

00049422

| | | | | |
|------|----|----|----|--------|
| 2019 | 13 | 08 | 05 | P01862 |
|------|----|----|----|--------|

COMPRAVENTA

QUE OTORGA EL SEÑOR

JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA

A FAVOR DE:

LUCAS CONDE VICENTE, e

ISAAC CORNELIS VAN DEN BORN

CUANTÍA: USD\$46.875,00

DI (2) COPIAS

G.R.



En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy once (11) de junio del año dos mil diecinueve (2019); ante mí, DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparece por una parte en calidad de VENDEDOR el señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, ecuatoriano, de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, tres; siete, tres, dos, tres, tres, guion siete (170373233-7), quien comparece con disolución de la sociedad conyugal debidamente marginada misma que se adjunta a este contrato como documento habilitante, hábil y capaz como en derecho se requiere para contratar y obligarse, a quien más adelante se le denominará "EL VENDEDOR"; y por otra parte en calidad de COMPRADOR, el señor LUCAS CONDE VICENTE, ecuatoriano, de estado civil soltero, portador de la cédula de ciudadanía número uno, uno, cero, cuatro, cero, seis, dos, seis, ocho (110340626-8), por sus propios y

personales derechos; y por los derechos que representa en su calidad de AGENTE OFICIOSO del señor ISAAC CORNELIS VAN DEN BORN, ~~de~~ estado civil soltero, con número de pasaporte NNCL0D109; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta Ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlas doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, de acuerdo a las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente Contrato de Compraventa, por una parte, el Señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, ecuatoriano, de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, tres, siete, tres, dos, tres, tres, guión siete (170373233-7) quien comparece con disolución de la sociedad conyugal debidamente marginada misma que se adjunta a este contrato como documento habilitante, hábil y capaz como en derecho se requiere para contratar y obligarse, a quien más adelante se le denominará "EL VENDEDOR"; por otra parte el señor **LUCAS CONDE VICENTE**, ecuatoriano, estado civil soltero, portador de la cédula de ciudadanía número uno, uno, cero, cuatro, cero, seis, dos, seis, ocho (110340626-8), por sus propios derechos, y; el señor **LUCAS CONDE VICENTE** por los derechos



Dr. Diego Chamorro Espinoza
Notario Público

00049423

que representa en su calidad de **AGENTE OFICIOSO** del señor **ISAAC CORNELIS VAN DEN BORN** con número de pasaporte NNCL0D109 475624617 hábiles y capaces como en derecho se requiere para contratar y obligarse, a quien en adelante por efectos de la presente se les llamará "**LOS COMPRADORES**". Los comparecientes en sus calidades y representaciones y las dadas declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en la Ciudad de Manta y Quito, respectivamente, y plenamente capaces para contratar y obligarse, convienen en celebrar la presente escritura pública de compraventa al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Declara "**EL VENDEDOR**", ser legítimo propietario de un área de terreno, ubicada en la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona de Jome, Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, el mismo que fue adquirido por compra a la señora María Cristina Espinoza Vásquez, según consta de la Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, el treinta de enero del año dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el cuatro de Febrero del año dos mil trece, cuerpo de terreno número 8 núcleo 4, que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Con 15.00m con y calle camino del Monte; **POR ATRÁS:** 15.00m y lote No. 5-03; **POR EL COSTADO DERECHO:** con 25,00m y lote No.4-09; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** 25.00m y Lote No. 4-07. Teniendo un área total de: **trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375.00m²)**.-

CLAUSULA TERCERA: LINDEROS Y MEDIDAS DE LA COMPRAVENTA.- El bien raíz que se enajena por parte del "Vendedor" el señor José Ricardo Estupiñán Ruilova; y que se adquieren por parte de los "Compradores", el señor **LUCAS CONDE VICENTE** por sus propios derechos, y en calidad de **AGENTE OFICIOSO** del señor **ISAAC**



CORNELIS VAN DEN BORN es un Lote de terreno signado con el número 08 ubicado en el núcleo 4 de la Urbanización Campo Club Playa Alta, zona de Jome, Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, cuyas medidas y linderos son los siguientes: **POR EL FRENTE:** Con 15.00m con y calle camino del Monte; **POR ATRÁS:** 15.00m y lote No 5-03; **POR EL COSTADO DERECHO:** con 25,00M Y LOTE No 4-09; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** 25.00M y Lote No 4-07. Teniendo un área total de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. (375.00m²).** Área de terreno que está especificada de manera clara en la Urbanización Campo Club Playa Alta en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Rural de Santa Marianita de este Cantón Manta. **CLAUSULA CUARTA: DE LA COMPRAVENTA.** Con los antecedentes indicados y por medio de este instrumento público, "EL **VENDEDOR**" vende y enajena a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor "De los **Compradores**", quienes a su vez adquieren el lote de terreno singularizado en la cláusula tercera de este instrumento. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa, se lo fija de acuerdo al avalúo Municipal, esto es la cantidad de **CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (\$46.875.00)**, valor que "EL Comprador" ha cancelado a satisfacción del "Vendedor". **CLAUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** Se reitera que, la transferencia de dominio del inmueble objeto de esta negociación se la realiza con todas sus servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres existentes al momento libre de gravamen, embargo, prohibición de enajenar, ni limitación de dominio, de conformidad al certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta que se agrega como documento habilitante, comprometiéndose "El Vendedor" al



00049424

saneamiento legal, en los términos del 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 medida, no será objeto de objeción alguna para que esta venta se efectivice, limitándose exclusivamente al pago de los bienes, a las medidas y linderos aquí estipulados. **CLAUSULA SEPTIMA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.-** LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que los fondos que ha utilizado para la presente negociación tiene origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. **CLAUSULA OCTAVA: HABILITANTES.-** Se agrega como documentos habilitantes a esta escritura de Compraventa, pago de alcabalas, certificado de solvencia de Registro de la Propiedad copias de cédula y otros. **CLAUSULA NOVENA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** En caso de controversia, las partes contratantes renuncian a la jurisdicción ordinaria, fuero y domicilio y se someten al trámite de mediación prevista en la Ley de Arbitraje y Mediación, que se sustanciará en el Centro de Mediación de la ciudad de Manta, de conformidad con el procedimiento establecido en la referida ley. **CLAUSULA DECIMA: GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura serán de cuenta exclusiva del "COMPRADOR". **CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** En caso de conflictos, las partes renuncian a fuero y domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta. **DECIMA SEGUNDA.-** Se faculta al portador de esta

escritura para requerir del señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, la inscripción en el registro correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público.- (Firmado) Abogada Janeth Rodríguez Rosales, portadora de la matrícula profesional número quinientos cuarenta y cinco (545) del Colegio de Abogados de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

[Handwritten signature]
f) Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova
c.c. 1703732337

[Handwritten signature]
f) Sr. Lucas Conde Vicente
c.c. 1103406268

POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN CALIDAD DE AGENTE OFICIOSO DEL SEÑOR ISAAC CORNELIS VAN DEN BORN

[Handwritten signature]
Dr. DIEGO CHAMORRO PEÑINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



00049425

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1703732337

Nombres del ciudadano: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Condición del cedulado: 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 11 DE JUNIO DE 2019

Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



N° de certificado 199-232-67642



199-232-67642

Lcdo. Vicente Tarano G

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CÉDULA N. 1703732337

CIUDADANO

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

170-08-12

MANTÁ

MANABÍ

BARCELONA

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO




SUPERIOR EMPLEADO PRIVADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE ESTUPIÑAN JORGE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE RUILOVA GLADYS MERCEDES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTÁ 2019-06-10

FECHA DE EXPIRACIÓN 2029-06-10



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0033 M JUNTA No

0033 - 863 CERTIFICADO No

1703732337 CEDULA No

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: MANABÍ

CANTÓN: MANTÁ

CIRCUNSCRIPCIÓN: 1

PARROQUIA: MANTÁ

ZONA 1




ELECCIONES
SECCIONALES Y CPCCS
2019

CIUDADANO:
ESTE DOCUMENTO
ACREDITA QUE
USTED SUFRABO
EN EL PROCESO
ELECTORAL 2019

Jose Ricardo Estupiñan Ruilova
PRESIDENTE DE LA JRY

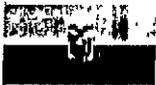
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTÁ
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Mantá, a 1 JUN. 2019

Diego Chamorro

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTA DEL CANTÓN MANTÁ





00049426

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1103406268

Nombres del ciudadano: CONDE VICENTE LUCAS

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SAN LAS

Fecha de nacimiento: 5 DE AGOSTO DE 1977

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: CONDE ANGEL MODESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VICENTE CARMEN VICENTA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE MARZO DE 2012

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha 11 DE JUNIO DE 2019

Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



Lucas Conde

N° de certificado: 190-232-67613



190-232-67613

Vicente Taiano G

Ldo. Vicente Taiano G
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN

0006 M
 0006 - 279
 CERTIFICADO No. 1103406268

CONDE VICENTE LUCAS
 APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA
 CANTÓN: QUITO
 CIRCUNSCRIPCIÓN
 PARROQUIA: ALANGASI
 ZONA: 1

ESTADO CIVIL: SOLTERO

INSTRUMENTO PÚBLICO
 APELLIDOS Y NOMBRES
 FECHA DE FIRMA
 2019-03-28
 FECHA DE EMISIÓN
 2019-03-28

RTIFICADO DE VOTACIÓN
 24 - MARZO - 2019 (GBE)

0006 M
 0006 - 279
 CERTIFICADO No. 1103406268

CONDE VICENTE LUCAS
 APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA
 CANTÓN: QUITO
 CIRCUNSCRIPCIÓN
 PARROQUIA: ALANGASI
 ZONA: 1

Conde Vicente Lucas

ELECCIONES SECCIONALES Y CPLETS
2019

CIUDADANO/O:
 ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED FUE REGISTRO EN EL ROL DE ELECTORES AL 2019

[Signature]
 PRESIDENTE(A) DE LA JRV

Conde Vicente Lucas

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
 Manta, a 11 JUN 2019

[Signature]
 Dr. Diego Chiamorro Pajinos
 NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

5 NOTARIA

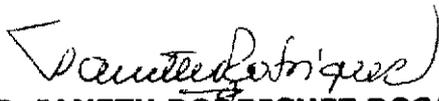
00049427

SAKAIRI S.A.
COMPAÑÍA INMOBILIARIA

CERTIFICACION

Certifico: Que el señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, propietario del **Lote No 4-08, Núcleo 4 de la Urbanización Privada Campo Club "Playa Alta"**, ubicada en el Sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí, se encuentra al día en el pago de expensas hasta el mes de Diciembre /2019.

el señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, puede hacer uso de esta certificación, como mejor convenga a sus fines.


AB. JANETH RODRIGUEZ ROSALES
GERENTE GENERAL
COMPAÑÍA SAKAIRI S.A.

Manta, 10 de Junio de 2019

Dirección: Av. Flavio Reyes entre calles 25 y 29
Edif. Platinum 9 piso Ofic. 901
Telef. (593) 53905033

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo

Pag 182

En QUITO

provincia de GUAYMALA

del mes de SEPTIEMBRE

SEPTIEMBRE de 1974 DOS MIL UNO

del año de mil novecientos setenta y cuatro

extiende la presente acta de matrimonio de

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: JOSE RICARDO ESTUPELAN RUILOVA

CHILE el 12 de AGOSTO 1970, de nacionalidad ECUATORIANA

profesión EMPLEADO PRIVADO con Cédula No. 170373233-9 domicilio en QUITO

estado anterior DIVORCIADO hijo de JUAN ESTUPELAN RUILOVA

GLADYS RUILOVA

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA

nacida en QUITO ECUATORIANA CLDS-PIE

LILIAN VIVIANA CANO GARZON

JULIO de 1974 de nacionalidad ECUATORIANA

Cédula No. 130532216-4

domiciliada en QUITO

E. CANO

BLANCA

hija de EROS MARTINEZ

JUAN PEDRO GARZON

LUGAR DEL MATRIMONIO: QUITO

FECHA DEL MATRIMONIO: 12 DE SEPTIEMBRE DE 1974

En este matrimonio reconocieron a su hija: LILIAN VIVIANA CANO GARZON



OBSERVACIONES:

Handwritten signature and scribbles.

FIRMAS: [Handwritten signatures]



... por sentencia de Divorcio del 2012

con fecha

... se archiva

de

de

Jefe de Oficina

La separación conyugal judicialmente autorizada de los cónyuges del presente matrimonio, fué declarada mediante sentencia del Juez

con fecha

cuya copia se archiva

de

de

Jefe de Oficina

... la nulidad de este matrimonio mediante

Fecha

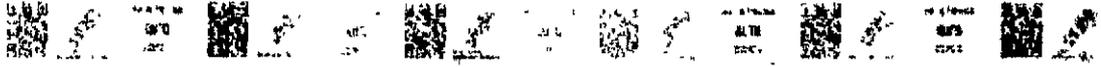
cuya copia se archiva

de

de

Jefe de Oficina

Mante mediante Escritura Pública celebrada ante el NOTARIO PUBLICO DECIMO SEXTA DEL CANTON QUITO, a 12 de octubre del 2001, se declara DISUETA LA SOCIEDAD CONYUGAL existente entre: JOSE RICARDO ESTUPIÑAN ARILOVA y LILIAN VIVIANA CARO GARZON. De conformidad con el artículo 15 del art. 18 de la Ley Notarial, modificada el 2 de noviembre de 1996. Cuya copia se archiva en el tomo 2 024. Quito, 16 de mayo del 2002. Jefe del MISTRO CIVIL DE PICHINCHA, ja.



NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 11 JUN 2019

Dr. Diego Chamorro Popinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA



Danny Roche Ruiz
SERVIDOR PUBLICO DE LEY
CANTON PICHINCHA
PROVINCIA DE MANABI

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

00049429

No. 1253-SM-SMC
Manta, Julio 28 de 2008

Señores
MADISON INVERSIONES S.A.
En su despacho



Ref: Urbanización "Playa Alta"

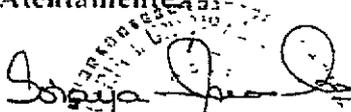
De mi consideración:

Cúmpleme manifestarles que el Ilustre Concejo Cantonal de Manta, en Sesión Ordinaria celebrada el viernes 25 de Julio de 2008, resolvió:

"Acoger el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano inmerso en el oficio No. 94-DPUM-GAAG del 7 de Julio del 2008; y, aprobar el proyecto de la Urbanización "Playa Alta", ubicado en la vía Manta-Santa Marianita, sitio Jome, parroquia Santa Marianita, cantón Manta; cuyo promotor es MADISON INVERSIONES S.A. y su apoderado el Ing. Ricardo Estupiñán".

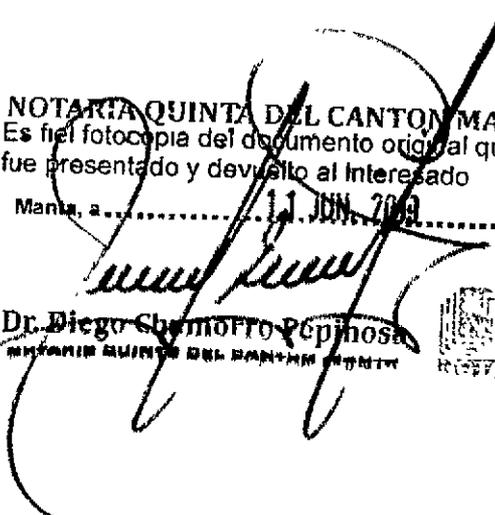
Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 11 JUN. 2008


Dr. Diego Chamorro Pepinoso
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Manta
ALCALDÍA

IMPORTE DE VALORADA
USD 1,25

CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 00161483

N° ELECTRÓNICO : 67423

Fecha: Jueves, 30 de Mayo de 2019

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros 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: 4-48-07-08-000

Ubicado en: URB CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO 4 LT-8

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 375 00 m²

PROPIETARIOS

| Documento | Propietario |
|------------|--------------------------------|
| 1703732337 | ESTUPIÑAN RUILOVA-JOSE RICARDO |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 46,875.00

CONSTRUCCIÓN: 0 00

AVALÚO TOTAL: 46,875 00

SON: CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES

"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 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

Arq. José Maldonado Cevallos
Director de Avalúos, Catastro y Registros

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V13329NKUMQM

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



Impreso por alarcon santos mercedes judith , 2019-05-30 09:39 00



Ficha Registral-Bien Inmueble

18127



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf 052624758
www.registromanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19011805, certifico hasta el día de hoy 22/05/2019 14:02:14, la Ficha Registral Número 18127.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial 4480708000 Tipo de Predio LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura martes, 10 de noviembre de 2009 Parroquia SANTA MARIANITA

Información Municipal.

Dirección del Bien: Urbanización denominado Campo Club Playa Alta

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el No. 08 Nucleo No.4, ubicado en el proyecto de Urbanización denominado Campo Club Playa Alta, ubicado en la zona de Jome, Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: Por el frente con 25,00m, y Calle Camino del Monte. Atras, 15,00m y Lote No. 5-03. Por el Costado Derecho; con 25,00m y Lote No.4-06. Por el Costado Izquierdo; 25,00m y Lote No. 4-07 Area total 375,00 M2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES.

| Libro | Acto | Número y fecha de Inscripción | | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | UNIFICACIÓN Y FORMACION DE SOLAR | 202 | 17/ene /2007 | 2 587 | 2 607 |
| COMPRA VENTA | COMPRA VENTA | 1341 | 23/may /2008 | 13 448 | 18 462 |
| PLANOS | PLANOS | 13 | 14/may /2009 | 168 | 187 |
| COMPRA VENTA | COMPRA VENTA | 3535 | 24/dic /2009 | 58 453 | 58 470 |
| COMPRA VENTA | COMPRA VENTA | 448 | 04/feb /2013 | 9 490 | 9 501 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 17 de enero de 2007 Número de Inscripción: 202 Tomo I
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 301 Folio Inicial 2 587
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final 2 607
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

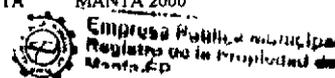
a.- Observaciones:

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

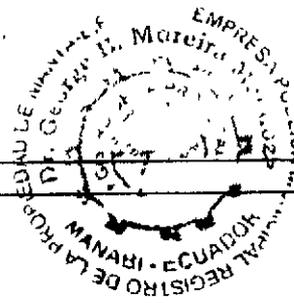
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razon Social | Estado Civil | Ciudad | Direccion Domicilio |
|-------------|------------|-----------------------------|--------------|--------|---------------------|
| PROPIETARIO | 1302280951 | ZAMBRANO ALVA ANGEL BOLIVAR | SOLTERO(A) | MANTA | |
| PROPIETARIO | 1711390326 | ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS | SOLTERO(A) | MANTA | MANTA 2000 |

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



Fecha 22 MAY 2019 HORA:
Pag 1 de 5



| Libro | Numero Inscripcion | 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 |
| COMPRA VENTA | 1701 | 02/ago /2006 | 22 807 | 22 818 |
| FIDEICOMISO | 13 | 07/jul /2003 | 378 | 422 |
| COMPRA VENTA | 295 | 24/ene /2006 | 3 540 | 3 549 |

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : viernes, 23 de mayo de 2008 Número de Inscripción: 1341 Tomo 32
 Nombre del Cantón: MANTA Numero de Repertorio: 2585 Folio Inicial 18 448
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final 18 462
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de mayo de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-----------|---------------|--|--------------|--------|---------------------|
| COMPRADOR | 1391850638001 | COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S A | NO DEFINIDO | MANTA | |
| VENDEDOR | 1302280951 | ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR | SOLTERO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 1711390326 | ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS | SOLTERO(A) | MANTA | MANTA 2000 |

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

| Libro | Número Inscripcion | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 202 | 17/ene /2007 | 2 587 | 2 607 |

Registro de : PLANOS

[3 / 5] **PLANOS**

Inscrito el : jueves, 14 de mayo de 2009 Número de Inscripción: 13 Tomo 1
 Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 2735 Folio Inicial 168
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final 187
 Cantón Notaría: MANTA
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de enero de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. De la Urbanización denominada PLAYA ALTA Local destinados para áreas comunales o verdes, Área comunal No. 1 Núcleo 0. Sup. 8-028.74M2, Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M2. Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M2, Área comunal No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M2, Área comunal No. 5, Núcleo 2, Área total 1.083,20 m2. Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M2, Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M2, Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m2 Área comunal No 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M2, Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M2. Área comunal No. 1. Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M2 Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m2, Área comunal No.13. Área Verde General Área total 28.545,45 M2. Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M2.

Certificación impresa por :laura_tigua

Fecha Registr al 18127

miércoles, 22 de mayo de 2019 14:02

Empresa Pública Municipal
 Reguladora de la Provincia de
 Manta, EP

Fecha **22 MAY 2019** HORA: _____



Áreas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son, desde el 0-05 al 0-13 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 7, 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 8.243,59 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 Recibido en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2. lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483,45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2, Lote 1.01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06. Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2 Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 411,60m2. 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 300,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,76 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 312,77m2, 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 407,88 M2, Lote 9-76 Área de 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. Nucleo " 8 " (2 lotes) 8-01 y 8-02 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 | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|--------------|----------------|--|--------------|--------|---------------------|
| PROPIETARIO | 1391850638001 | COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S A | NO DEFINIDO | MANTA | |
| URBANIZACIÓN | 80000000026470 | URBANIZACION PLAYA ALTA | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Numero Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 1341 | 23/may/2008 | 18 448 | 18 462 |

Registro de : **COMPRA VENTA**

[4 / 5] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : jueves, 24 de diciembre de 2009 Número de Inscripción: 3535 Tomo 97
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 7333 Folio Inicial 58 453
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final 58.470
Cantón Notaría: MANTA

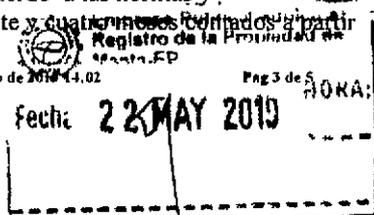
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de noviembre de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Madison Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representada legalmente por su Apoderado Señor José Ricardo Estupiñán Ruilova, Lote de terreno signado con el No 08 Nucleo No.4, que tiene una superficie total de trescientos setenta y cinco metros cuadrados. Ubicado en el proyecto de Urbanización denominado Campo Club Playa Alta, ubicado en la zona de Jome, Sitio La Travesía de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta. Clausula Especial.- La vendedora se compromete a entregar a la compradora el lote de terreno motivo de esta compraventa y las obras de los servicios básicos instalados, específicamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica, así como la construcción de una poza séptica, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que para el efecto se establezcan en un plazo de veinte y cuatro meses contados a partir





de la presente fecha y su responsabilidad de la Compañía Nirblan Sociedad Anónima con quien la compañía vendedora el día seis de agosto del 2008 mediante escritura pública celebrada en la Notaria Primera del Cantón Manta firmó contrato de prestación y asesoría de servicios quien podrá por su cuenta y riesgo de ser el caso en su nombre elaborar, planificar, organizar ejecutar y controlar las obras de infraestructura y dotación de servicios a realizarse en la Urbanización " Campo Club Playa Alta " de propiedad del mandante. se deja claramente establecido que, los medidores de energía eléctricas y agual potable, en las respectivas Empresas Pública, serán de exclusiva responsabilidad del comprador, tanto en sus trámites, costos como en sus instalaciones.

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

| Calidad | Cedula/RUC | Nombres y/o Razon Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-----------|---------------|--|--------------|--------|---------------------|
| COMPRADOR | 1712486669 | ESPINOSA VASQUEZ MARIA CRISTINA | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 1391850638001 | COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S A | NO DEFINIDO | MANTA | |

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

| Libro | Numero Inscripcion | Fecha Inscripcion | Folio Inicial | Folio Final |
|--------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| PLANOS | 13 | 14/may /2009 | 168 | 187 |

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 5] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 04 de febrero de 2013 ✓ **Número de Inscripción:** 448 **Tomo** 23
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 937 **Folio Inicial** 9 490
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA ✓ **Folio Final** 9 501
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de enero de 2013 ✓
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La vendedora maria Cristina Espinosa Vasquez comparece en su estado civil de casada pero con disolucion de la sociedad conyugal, compraventa de un terreno signado con el numero 08 del nucleo numero 4 ubicado en la urbanziacion campo club playa alta parroquia de Santa Marinaita sitio La travesia del canton Manta CLAUSULA ESPECIAL - la compañía Nirblan S.A se compromete a entregar al comprador el lote de terreno motivo de esta compraventa en un plazo de doce meses a partir de la fecha de la firma y legalizacion del presente contrato y las obras de los servicios basicos instalados especificacamente los servicios de dotacion de agua potable y energia electrica asi coma la construccion del sistema de alcantarillado de acuerdo a las normas y especificaciones tecnicas que para el efecto se establezcan seras responsabilidad de la compañía Nirblan Sociedad Anonima con quien la compañía vendedora el dia 6 de Agosto del 2008 mediante escritura publica celebrada en la Notaria Primera de Manta firmo contrato de prestacion y asesoría de servicios quien podra por su cuenta y riesgo de ser el caso en su nombre elaborar, planificar, organizar, ejecutar y contralar las obras de la infraestructura y dotacion de servicio a realizarse en la urbanizacion campo club playa Alta.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razon Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-----------|------------|----------------------------------|--------------|--------|---------------------|
| COMPRADOR | 1703732337 | ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO ✓ | CASADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 1712486669 | ESPINOSA VASQUEZ MARIA CRISTINA | CASADO(A) | MANTA | |

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

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripcion | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 3535 | 24/dic /2009 | 58 453 | 58 470 |

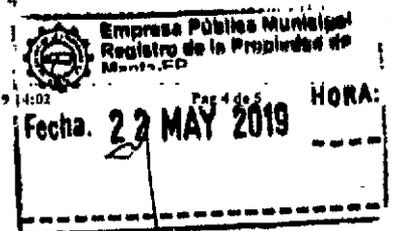
TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro **Número de Inscripciones**
 COMPRA VENTA 4
 PLANOS

Certificación impresa por laura_tigua

Ficha Registral 18127

miércoles, 22 de mayo de 2019 14:02





<< Total Inscripciones >>

5

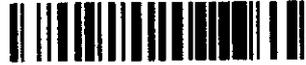
Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las : 14:02:15 del miércoles, 22 de mayo de 2019

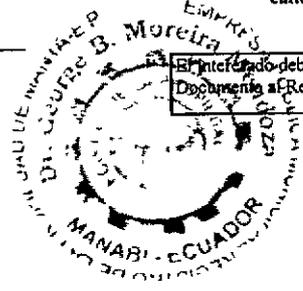
A petición de: CONDE VICENTE LUCAS

Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY
1306357128



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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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



ESPACIO EN
BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0129025



*LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA*

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

TESTUPÍAN RUILOVA JOSE RICARDO

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

Manta, 30 MAYO 2019 de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:

4480708000: URB.CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO 4 LT-8

Manta, TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ Y NUEVE

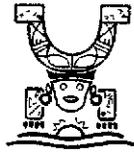
CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



00049433

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0000263



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA Que revisado el Catastro de Predios RURAL
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR
pertenecente a ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
ubicada: URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO 4 LT-8
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$46875.00 CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON 00/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES POR SER ZONA

RURAL

Elaborado: ANDRES CHANCAY

03 DE JUNIO DEL 2019

Manta, _____

Director Financiera Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**
RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000030411

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI / R.U.C.: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
NOMBRES.
RAZON SOCIAL: URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO 4
DIRECCION.

DATOS DEL PREDIO

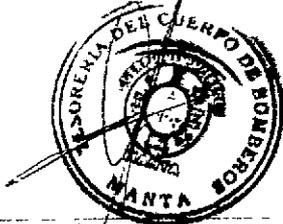
CLAVE CATASTRAL.
AVALÚO PROPIEDAD.
DIRECCION PREDIO.

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
CAJA: 05/06/2019 10:12:00
FECHA DE PAGO:

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

AREA DE SELLO

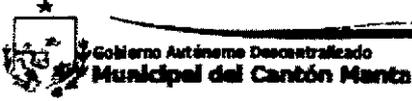


~~VALIDO HASTA: martes, 3 de septiembre de 2019~~

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

00049434



COMPROBANTE DE PAGOS



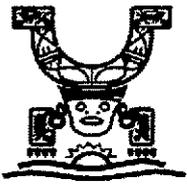
03/06/2019 08:45:52

| OBSERVACIÓN | | | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|---|--------------------------------|---|------------------------------------|--------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia SANTA MARIANITA | | | 4-48-07-08-000 | 375,00 | 46875,00 | 443057 | 4402830 |
| VENDEDOR | | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | | VALOR | | |
| 3732337 | ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO | URB CAMPO CLUB PLAYA ALTA NUCLEO 4 LT-8 | Impuesto principal | | 468,75 | | |
| | | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | | 140,63 | | |
| | | | TOTAL A PAGAR | | 609,38 | | |
| ADQUIRIENTE | | | VALOR PAGADO | | | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CANCELADO | | | | |
| 1103406268 | CONDE VICENTE LUCAS | SN | ALDO | | | | |
| | | | VALOR PAGADO | | 609,38 | | |
| | | | VALOR PAGADO | | 0,00 | | |

EMISION: 03/06/2019 08:45:51 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



| |
|--|
| Este documento está firmado electrónicamente |
| Código de Verificación (CSV) |
| |
| T1749496697 |
| Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR |



BanEcuador B.P.
 03/06/2019 04:32:47 p.m. OK
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
 REFERENCIA: 945986550
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kpolit
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA QUINTA
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

| | |
|--------------------|------|
| Efectivo: | 1.00 |
| Comision Efectiva: | 0.54 |
| IVA % | 0.06 |
| TOTAL: | 1.60 |

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.
 RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
 No. Fac.: 056-527-00002084
 Fecha: 03/06/2019 04:33:09 p.m.

No. Autorización:
 0306201901176818352000120565270000020842019163314

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

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA “PLAYA ALTA”

00049435

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:

00049436

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

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.

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

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

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

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

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

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

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

- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

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

Ventilación mecánica: Cuando no se cumplan con las disposiciones del inciso

anterior, la ventilación para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas.

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

- **Protección contra incendios**

Los estacionamientos públicos o privados, se 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:

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

b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares

c) Concurrir a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto. Esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder, a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también

deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

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

ARTICULO 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 jerga, 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 resuelva el administrador, previa aprobación de la Junta o Asamblea de Condóminos o Copropietarios

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 produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización.

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

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

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

w) Señalar domicilio de residencia, trabajo, dentro del territorio ecuatoriano, y dirección electrónica para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta

obligación, las notificaciones se harán en su unidad habitacional y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiere conocido y/o en la dirección electrónica reportada por el condómino o copropietario

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

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

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO 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 regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.
- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes
- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea
- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea o Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento Interno.
- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a

entidades públicas y privadas

- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.
- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea ésta natural o jurídica.
- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación de la Urbanización.
- Contratar, siguiendo las instrucciones de la Asamblea o Junta, el Seguro General obligatorio estipulado en 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 con 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 guardiana, recolección de basura y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.

d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes

del inmueble; y en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.

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

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 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 Catalogo 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 pondrá a conocimiento de la Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.

- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.
- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.
- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de \$5000.00 por año
- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de \$1000 00 por año.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.
- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles, como lo indica el Catalogo Arquitectónico.
- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el 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.-

00049453

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 interna 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% |

00049455

| 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 | 4,00 | 1,50 | 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 | 1,50 | 4,50 | 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 | 3,00 | 3,00 | 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 | 1,50 | 4,50 | 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 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 2-13 | 426,58 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,50 | 2,00 | 40% | 80% |
| | 2-14 | 542,35 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 2-15 | 466 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 2-16 | 300 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 4,00 | 40% | 80% |
| | 2-17 | 479,71 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 2-18 | 302,19 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 4,00 | 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% |

00049456

| 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 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |
| | 3-08 | 425 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |
| | 3-09 | 425 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |
| | 3-10 | 375 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |
| | 3-11 | 422,84 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |

| NUCLEO | LOTE | AREA 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 | 1598,04 | 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% | 160% |
| | 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% | 40% |
| | 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% |

| NUCLEO | LOTE | AREA m ² | N° PISOS | FRENTE (m) | POSTERIOR (m) | L.DERECHO (m) | L. IZQUIERDO (m) | C.O.S. | C.U.S. |
|--------|--------|---------------------|----------|------------|---------------|---------------|------------------|--------|--------|
| 9 | 9-45 | 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 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-63 | 215,41 | 2 | 4,00 | 3,50 | 1,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-64 | 307,73 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-65 | 318,57 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-66 | 320,53 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-67 | 308,37 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-68 | 312,5 | 2 | 4,00 | 4,00 | 2,50 | 2,50 | 40% | 80% |
| | 9-69 | 715,08 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-70 | 407,52 | 2 | 4,00 | 2,00 | 4,00 | 4,00 | 40% | 80% |
| | 9-71 | 522,98 | 2 | 4,00 | 1,50 | 3,00 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-72 | 417,94 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 4,50 | 40% | 80% |
| | 9-73 | 327,85 | 2 | 3,00 | 2,00 | 4,00 | 4,00 | 40% | 80% |
| | 9-74 | 278,09 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-75 | 402,88 | 2 | 4,00 | 4,00 | 4,50 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-76 | 357,29 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 1,50 | 40% | 80% |
| | 9-77 | 513,33 | 2 | 4,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-78 | 526,67 | 2 | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-79 | 251,17 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-80 | 241,39 | 2 | 4,00 | 4,00 | 1,50 | 3,00 | 40% | 80% |
| | 9-81 | 493,14 | 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 sobrepasaran 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.) establecidos en los planos urbanísticos.

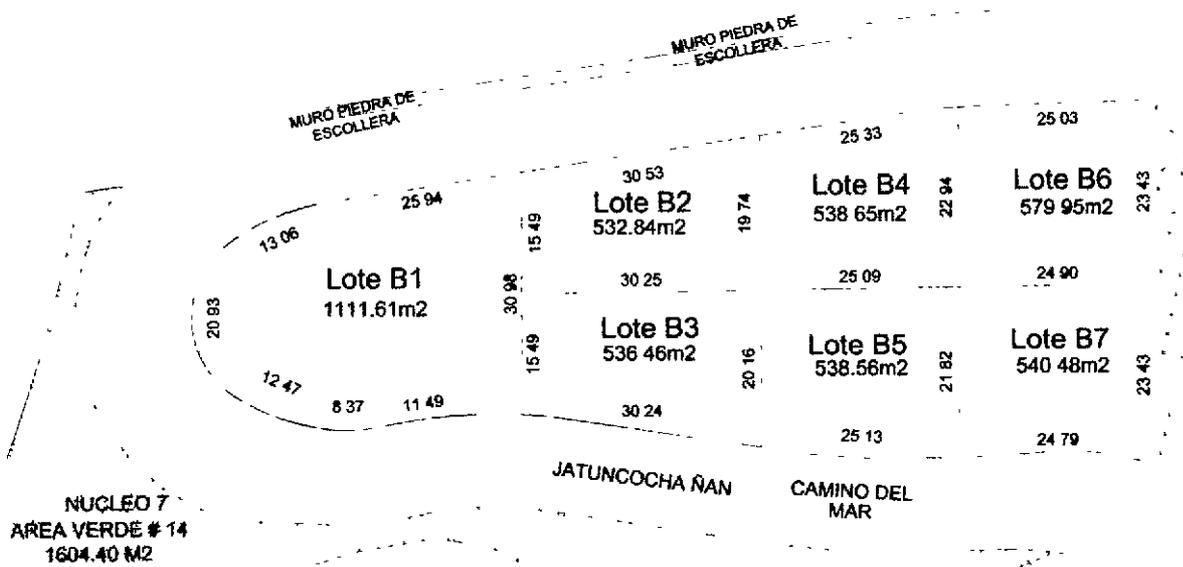
El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad, cumpliendo con las ordenanzas municipales, antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

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

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

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

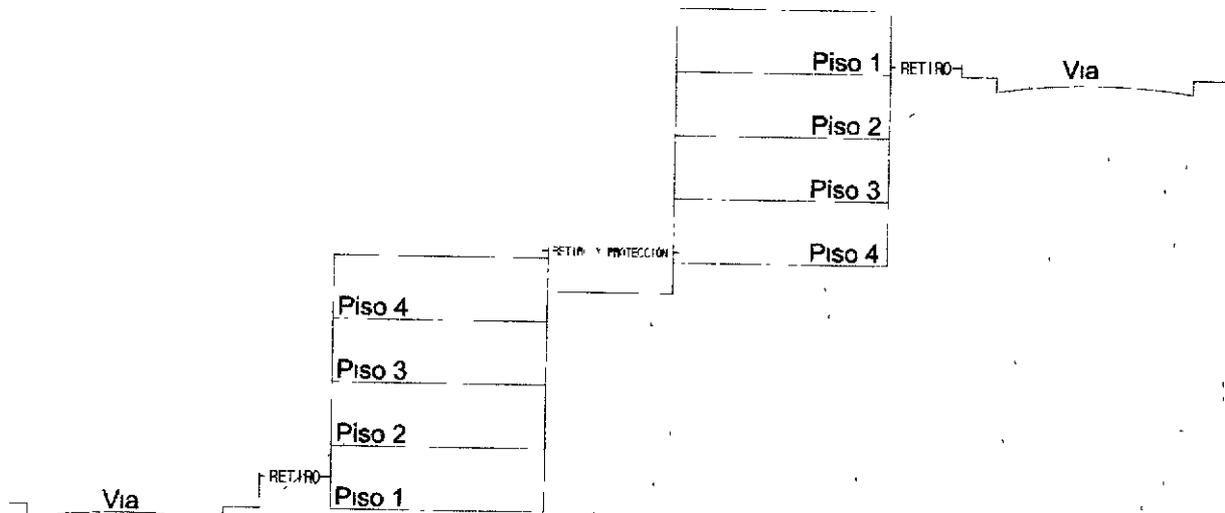
NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN SUB-DIVISIÓN DEL LOTE B.



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:

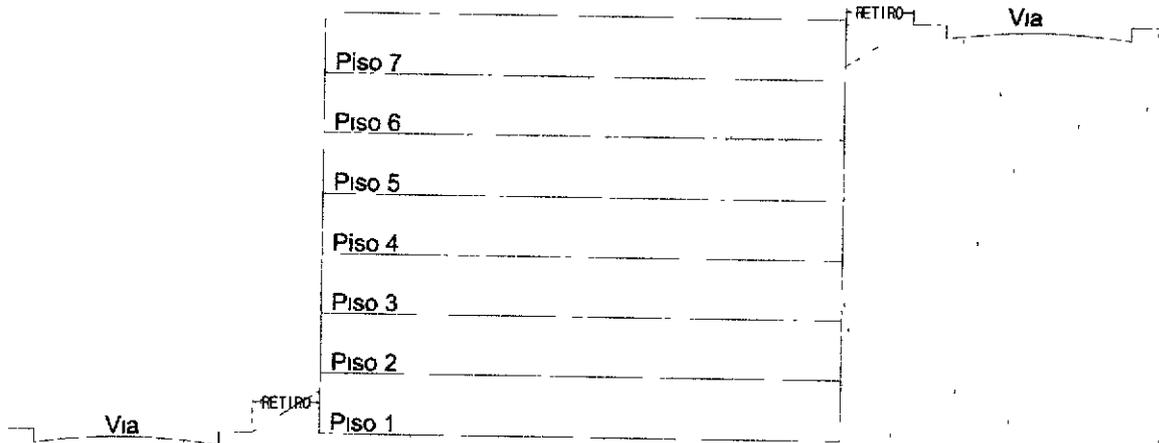
- Del lote **B4, B5, B6, B7** (1 y 4 pisos máximo según **Niveles** de lote), para lotes con frente al mar (B4 y B6) podrá construir 4 pisos tomando como nivel 0 el nivel más bajo de la vía, para lotes B5 y B7 podrá construir 1 piso por encima del nivel de la vía (frente) y 3 pisos por debajo del nivel 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

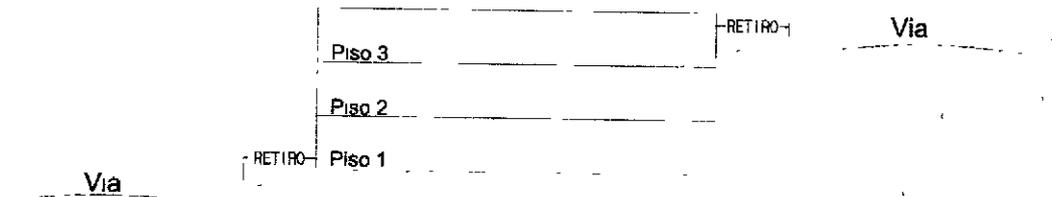
- Al realizarse la unificación de los lotes; B4 con B5 y B6 con B7 estos tendrán un máximo de 7 pisos (tomando como Nivel 0 el nivel más bajo de la vía), considerando el frente vista hacia el mar y muro de piedra escollera y 1 piso como máximo por la parte posterior.

Las edificaciones del tipo Multifamiliares no excederán de los pisos establecidos. Para estas construcciones el nivel permitido de entrepiso será máximo 3 60m.

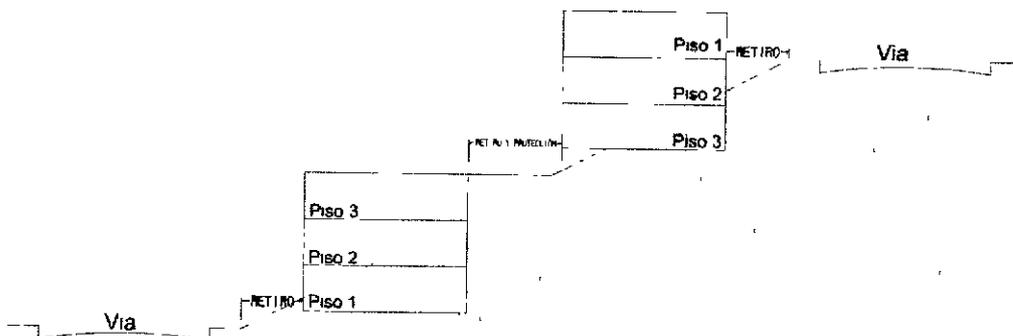


EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7 - UNIFICACION

- 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).

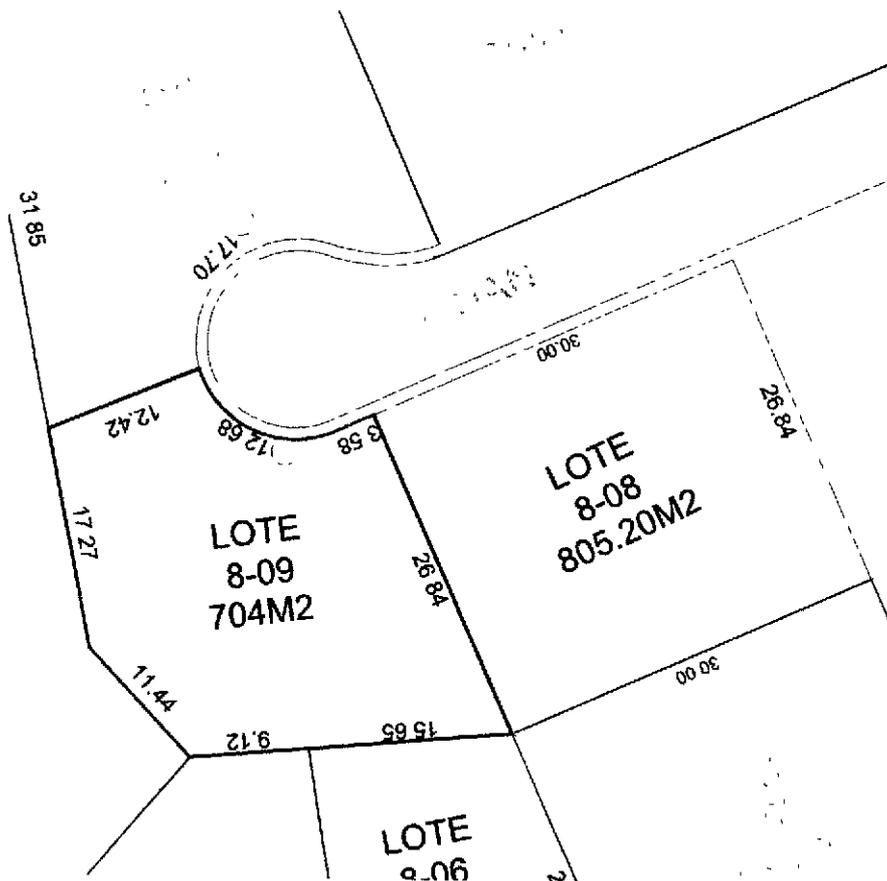


EDIFICACION EN LOTE - B1



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 el presentar al comité de aprobación de la Urbanización el proyecto arquitectónico con sus respectivas ingenierías enmarcadas dentro de las pautas establecidas en este catalogo arquitectónico.

La documentación requerida para presentar es la siguiente.

1. Solicitud dirigida a la empresa promotora y/o directiva de la urbanización con firma del propietario.
2. Dos juegos de planos impresos y en formato digital con las firmas de los profesionales responsables:
 - a. Planos arquitectónicos que contengan implantación, plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas.
 - b. Diseño estructural
 - c. Instalaciones eléctricas y sanitarias.
3. Memoria descriptiva del proyecto.
4. Informe de línea de fábrica

USO

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

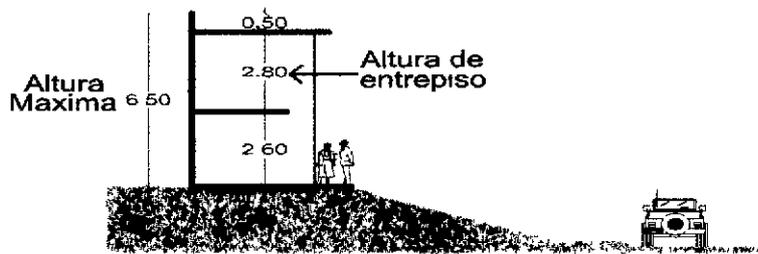
1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen áreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.
2. COS TOTAL: La superficie máxima de construcción incluyendo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



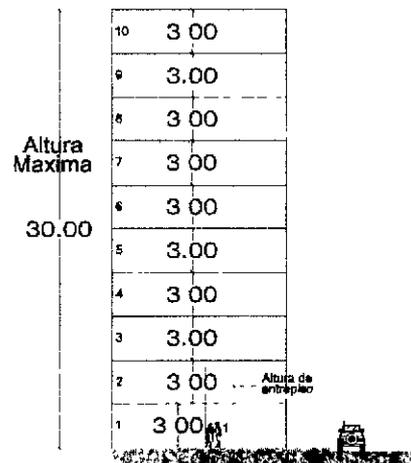
2. La altura mínima de entrepiso se regula según la normativa municipal.
3. Solo se podrán construir edificios hasta 10 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

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)

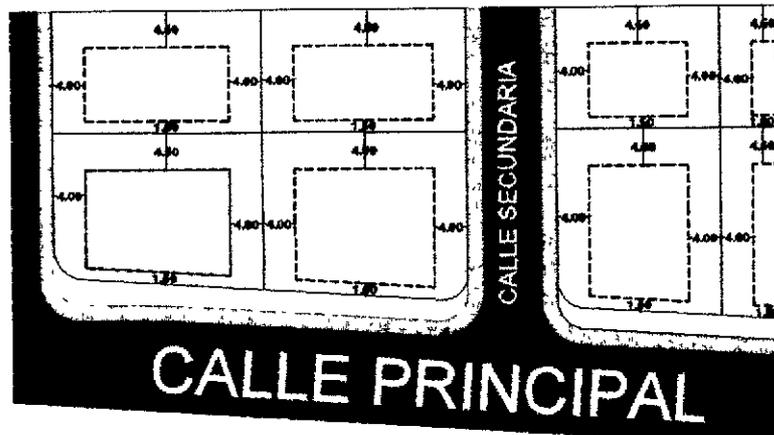


RETIROS

Los retiros en lotes

00049465

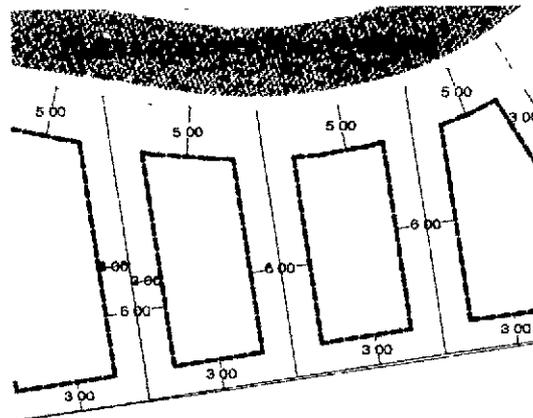
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



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

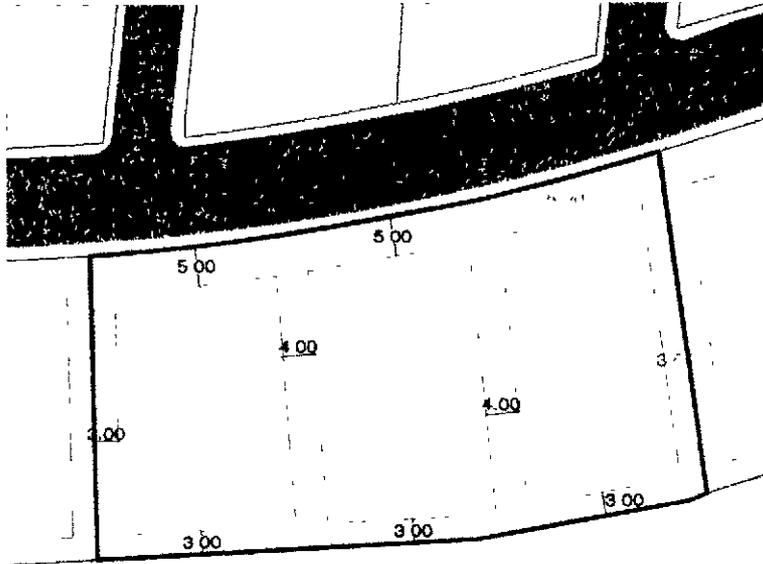
b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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:

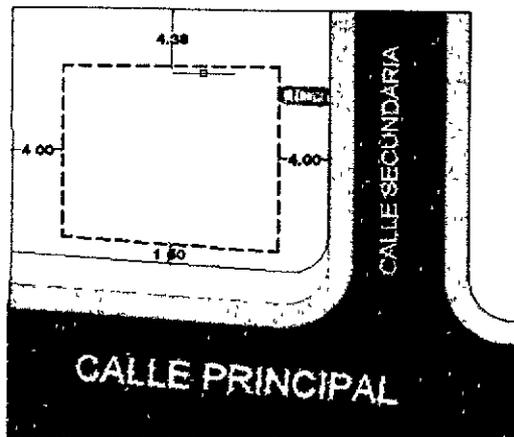


- Frontal: 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho: 3.00m mínimo
- Posterior: 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)
- Retiro entre bloques: mínimo 4.00m

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

00049467



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

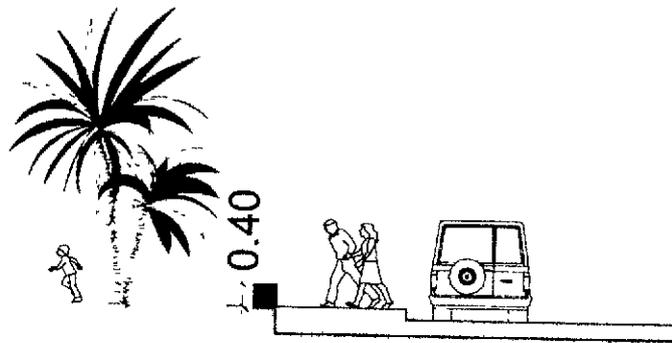


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos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

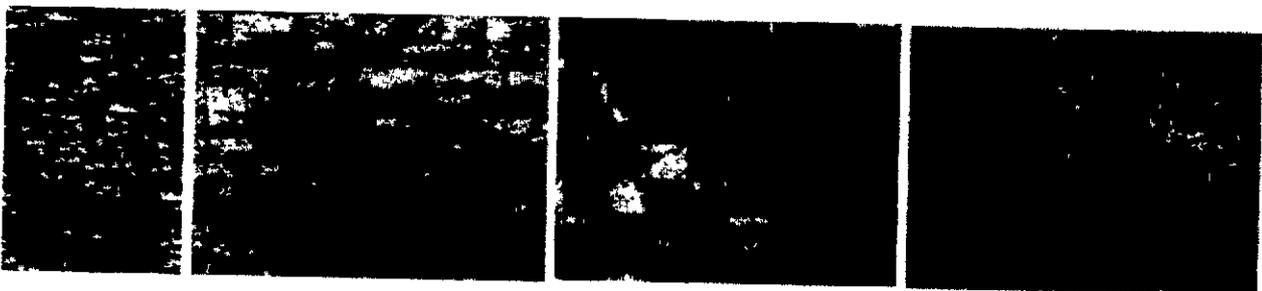
CERRAMIENTOS

00049468

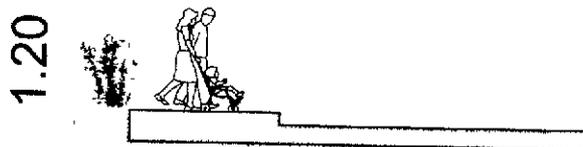
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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

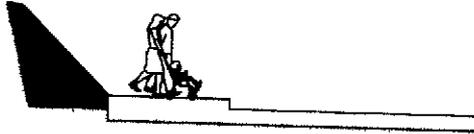


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura

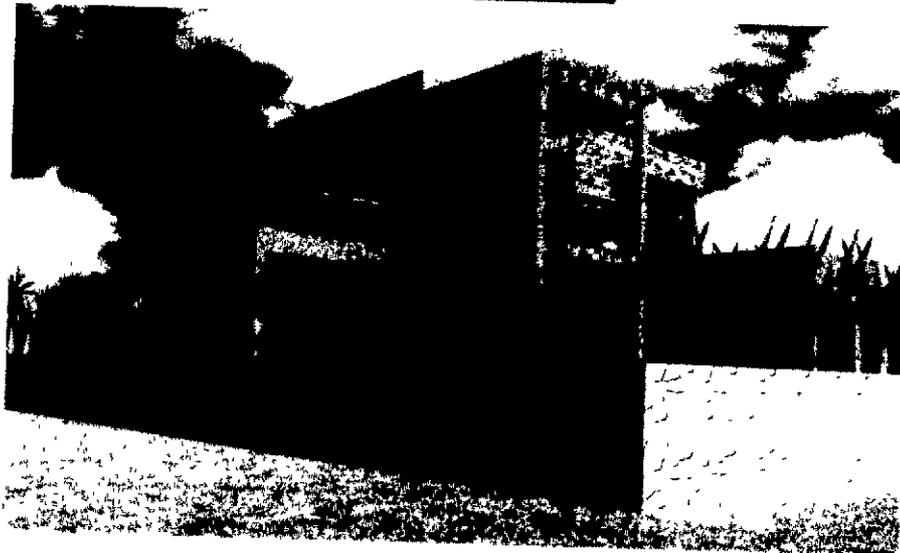
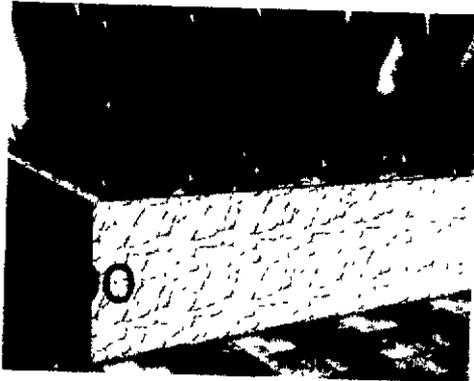


4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será 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 **00049469**



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

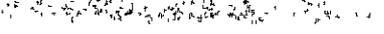
00049470

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

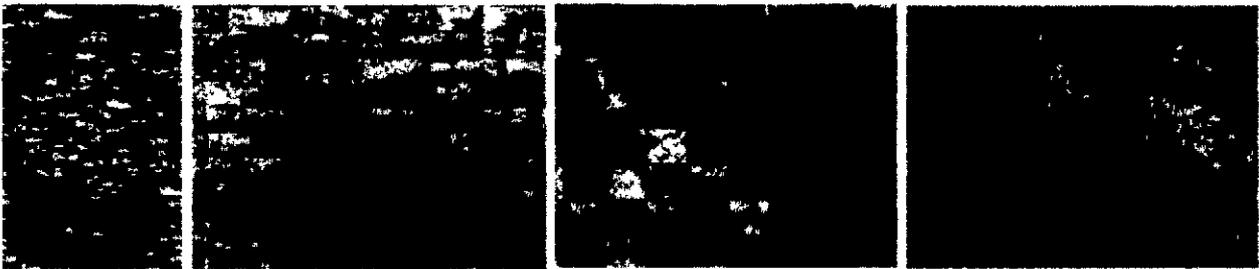


4. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



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.

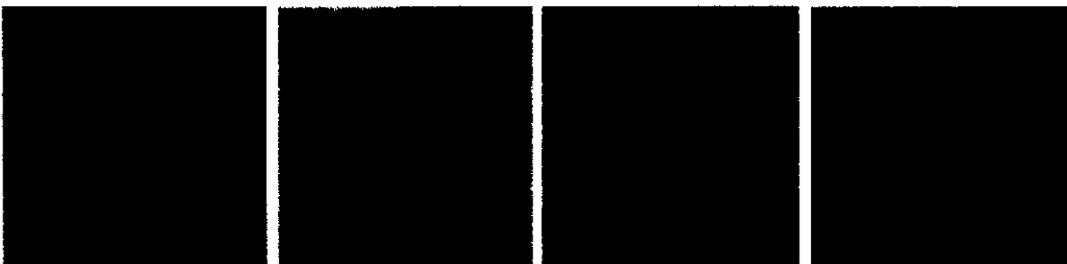


Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.

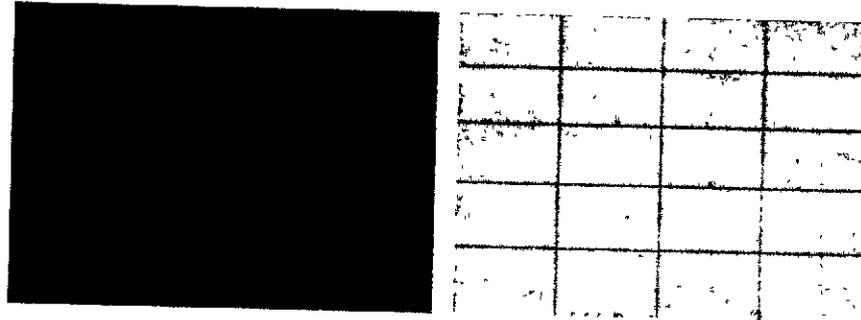


- Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul verde y rojo



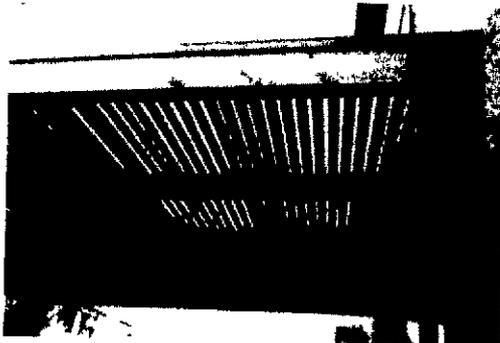
6. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de

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.



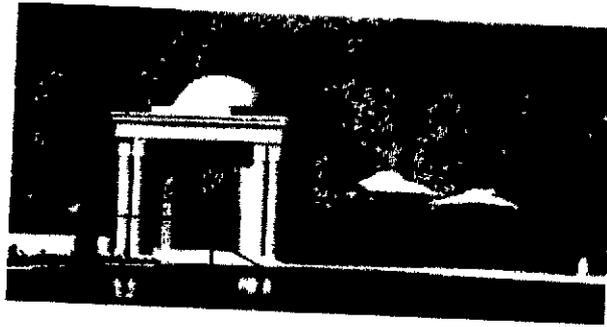
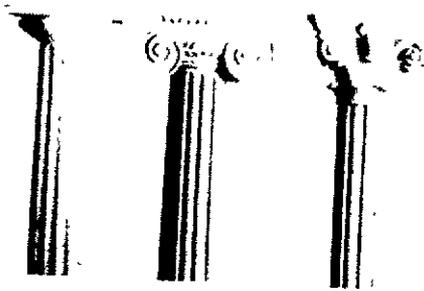
2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad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



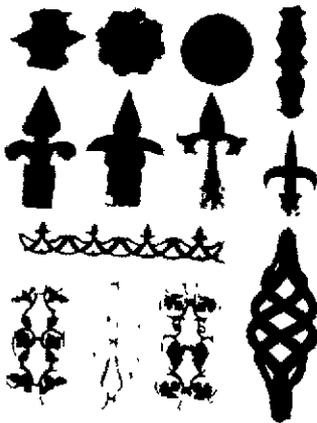
4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.
5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y

ningún orden arquitectónico griego o romano.

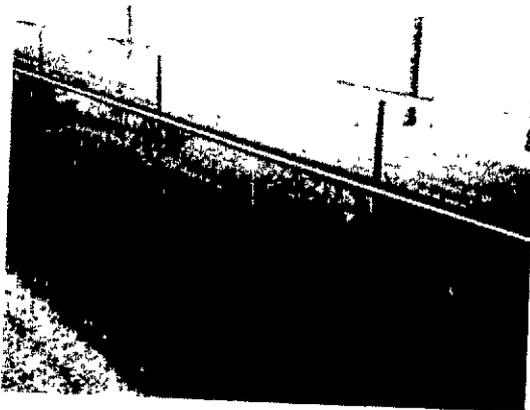
00049473



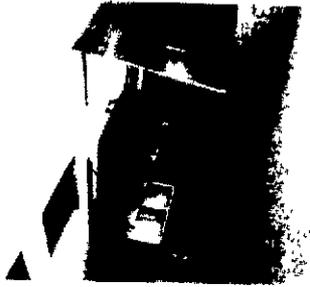
- 6 Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bordillos etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



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

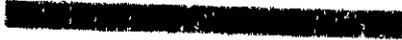


00049474

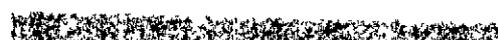
9. No se permiten aires acondicionados vistos en fachadas. En caso de hacer uso del mismo, ubicarlo prudentemente.

CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes losa ajardinada.

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

Fuente: Tonos de pintura tomado de paleta nacional para exteriores e interiores

* Tono directo

** Tono combinado.

3. No se permiten canaletas ni bajantes de agua vistos.
4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.
5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán colocarse en las

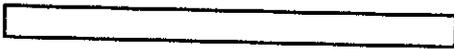
cubiertas, solamente si se las instala en lugares poco visibles.

VENTANAS

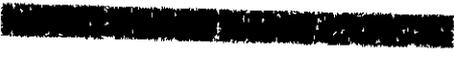
00049475

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

 BLANCO

 HUESO

BEIGE

 NATURAL

 BRONCE

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

INCOLORO

CLARO

TRASLUCIDO

 GRIS

 BRONCE

 BRONCE OSCURO

 NEGRO ONIX

3. Queda prohibido el uso de vidrios en tonos azulados, verdes o cualquier tono que no cumpla con las muestras establecidas y también vidrios altamente reflectivos (vidrio espejo).
4. Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su empleo permite reducir los gastos de calefacción y refrigeración.
5. Pueden usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto solar, o para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.

USO DE PLAYA

DISPOCISIONES GENERALES

00049476

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.

00049477

- 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.

00049478

- 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**



Factura: 001-004-000009586

00049479



20191308005P01862

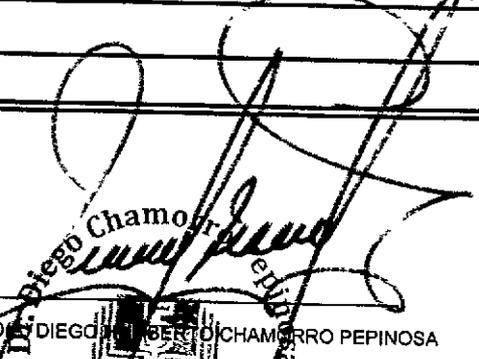
NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

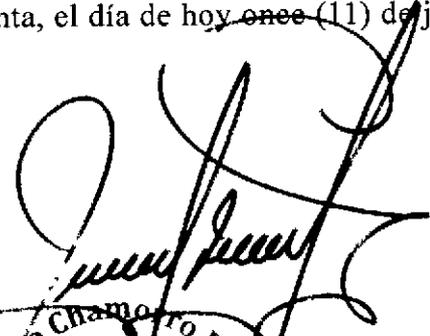
EXTRACTO



| Escritura N°. | 20191308005P01862 | | | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| COMPRVENTA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 11 DE JUNIO DEL 2019, (17 09) | | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Natural | ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1703732337 | ECUATORIA NA | VENDEDOR(A) | |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| Natural | CONDE VICENTE LUCAS | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1103406268 | ECUATORIA NA | COMPRADOR (A) | |
| Natural | VAN DEN BORN ISAAC CORNELIS | REPRESENTADO POR | PASAPORTE | NNCLOD109 | NEERLANDE SA | COMPRADOR (A) | LUCAS CONDE VICENTE |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| MANABI | | MANTA | | | MANTA | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | EL SEÑOR CONDE VICENTE LUCAS COMPARECE EN CALIDAD DE AGENTE OFICIOSO DE VAN DEN BORN ISAAC CORNELIS | | | | | | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO. | 46875.00 | | | | | | |


 NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
 NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **COMPRAVENTA**, que otorga el señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, a favor de: **LUCAS CONDE VICENTE, e ISAAC CORNELIS VAN DEN BORN**; firmada y sellada en Manta, el día de hoy once (11) de junio del año dos mil diecinueve (2.019).-


DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTA DEL CANTÓN MANTA.


00049480

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción: 1760

Número de Repertorio: 3594

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 Catorce de Junio de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1760 celebrado entre

| Nro. Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|-------------|--------------------------------|---------------------|
| NNCL0D109 | CORNELIS VAN DEN BORN ISAAC | COMPRADOR |
| 1103406268 | CONDE VICENTE LUCAS | COMPRADOR |
| 1703732337 | ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO | VENDEDOR |

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

| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
|-----------------|------------------|--------------|-------------|
| LOTE DE TERRENO | 4480708000 | 18127 | COMPRAVENTA |

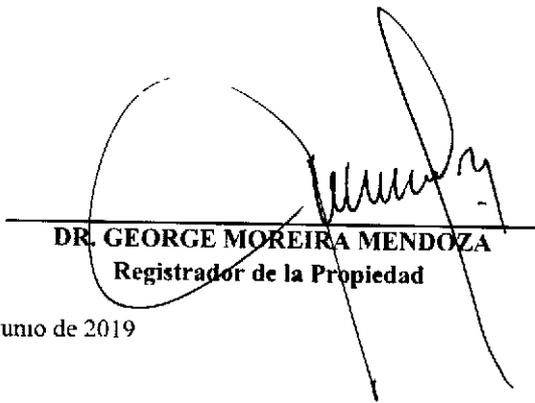
Observaciones:

Libro COMPRA VENTA

Acto COMPRAVENTA

Fecha 14-jun./2019

Usuario. yessenia_parrales



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, viernes, 14 de junio de 2019