

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registromanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo: 0

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 766

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 1624

Periodo: 2020

Fecha de Repertorio: lunes, 13 de julio de 2020

1.- Fecha de Inscripción: lunes, 13 de julio de 2020 09:58

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	GC517016	PETRUSICH ALANNA LORREN	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	HD838319	PETRUSICH JOSEPH RICHARD	CASADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	151160	COLTON KATHERINE R.	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	151159	COLTON PAUL D	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 26 de junio de 2020

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: Plazo :

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4481009000	12/02/2014 0:00:00	44617		LOTE DE TERRENO	Rural

Linderos Registrales:

Lote de terreno signado como lote N. 7-09 Núcleo 7 y casa de dos plantass de la Urbanización Campo Club Playa Alta de la Parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía del cantón Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos: Por el Frente : en 15,00 metros con calle Camino de los Ancianos. Por Atrás: en 15,00 metros con Lote número 6-12. Por el Costado derecho: en 25,00 metros con Lote número 7-10. por el Costado izquierdo: en 25,00 metros con Lote número 7-08. Área total : TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375,00 m2).

Dirección del Bien: Urbanización Campo Club Playa Alta

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

5.- Observaciones:

Los vendedores están representados por su apoderada especial la Sra. Ingrid marienela Rodriguez Velasco y los compradores están representados por su apoderado el Sr. Juan Francisco Zurita Villalba

Compraventa de un lote de terreno ubicado en el campo club playa alta lote 7-09 núcleo 7.

Lo Certifico:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2020

Número de Inscripción: 766

Número de Repertorio: 1624

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 Trece de Julio de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 766 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
GC517016	PETRUSICH ALANNA LORREN	COMPRADOR
HD838319	PETRUSICH JOSEPH RICHARD	COMPRADOR
151160	COLTON KATHERINE R.	VENDEDOR
151159	COLTON PAUL D	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481009000	44617	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 13-jul./2020

Usuario: maira_saltos

Revision / Inscripción por: MAIRA SALTOS MENDOZA

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, lunes, 13 de julio de 2020





Factura: 003-004-000016001



20201308003P00638

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20201308003P00638					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		26 DE JUNIO DEL 2020, (16:06)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA	REPRESENTAND O/A	CÉDULA	1306376623	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	PAUL D COLTON
Natural	RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA	REPRESENTAND O/A	CÉDULA	1306376623	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	KATHERINE RASBAND COLTON
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO	REPRESENTAND O/A	CÉDULA	1709434656	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	JOSEPH RICHARD PETRUSICH
Natural	ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO	REPRESENTAND O/A	CÉDULA	1709434656	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	ALANNA PETRUSICH
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		300000.00					

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO
F. 2. 1. 0

ESPACIO
F. 2. 1. 0

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA



2020	13	08	03	P00638
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA QUE OTORGAN
PAUL D COLTON Y KATHERINE RASBAND COLTON
DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR SU
APODERADA ESPECIAL LA SEÑORA INGRID
MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO.-

A FAVOR

JOSEPH RICHARD PETRUSICH Y ALANNA LOREEN
PETRUSICH DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR SU
APODERADO ESPECIAL EL SEÑOR JUAN FRANCISCO
ZURITA VILLALBA.-

CUANTÍA: USD. \$ 300.000,00

AVALUO: USD \$ 195.385,57

DÍ 2 COPIAS

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintiséis (26) de junio del dos mil veinte, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.-** La señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, de estado civil casada, mayor de edad, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, seis, dos guion tres (130637662-3), en su calidad de Apoderada

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
E.C. - SAN PABLO MANTA

Especial de los señores **PAUL D COLTON Y KATHERINE RASBAND COLTON** de estado civil casados entre sí, de nacionalidad estadounidenses, portadores de los pasaportes 483682639 y 483680314 respectivamente, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: Calle M3 y Avenida 24, Edificio Fortaleza, piso 8, Oficina 8B, Manta, Ecuador, Teléfono: 0998438829, Correo: irodriguez@bullorodriguez.com, **DOS.-** El señor **JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA**, de estado civil casado, mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, nueve, cuatro, tres, cuatro, seis, cinco guion seis (170943465-6), en su calidad de Apoderado Especial de los cónyuges señor **JOSEPH RICHARD PETRUSICH**, con pasaporte HD OCHO TRES OCHO TRES UNO NUEVE (HD838319) y la señora **ALANNA LOREEN PETRUSICH**, con pasaporte GC CINCO UNO SIETE CERO UNO SEIS (GC517016) según documentación que se adjunta al presente contrato como habilitante, para efectos de notificaciones. domiciliado en Vía a Barbasquillo, Edificio La Jolla Dep. 201, ciudad de Manta, teléfono 0999585307, correo electrónico franзуvil@gmail.com. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: “**SEÑOR NOTARIO:** En su registro de escrituras públicas, sírvase incorporar una de compraventa al tenor de las siguientes cláusulas.- **CLAUSULA PRIMERA:**



COMPARECIENTES.- La señora **INGRID MARIANA RODRIGUEZ VELASCO**, en su calidad de Apoderado de los cónyuges señores Paul D Colton y Katherine Rasband Colton conforme consta del documento que se agrega como habilitante a la presente escritura, a quien en adelante y para efectos de interpretación del presente contrato se le denominará la **VENDEDORA.- DOS.-** El señor **JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA**, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial de los cónyuges señor **JOSEPH RICHARD PETRUSICH**, con pasaporte HD OCHO TRES OCHO TRES UNO NUEVE (HD838319) y la señora **ALANNA LOREEN PETRUSICH**, con pasaporte GC CINCO UNO SIETE CERO UNO SEIS (GC517016), conforme consta del documento que se agrega como habilitante a la presente escritura, a quien en adelante y para efectos de interpretación del presente contrato se le denominará los **COMPRADORES.- CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO)** Los cónyuges señores Paul D Colton y Katherine Rasband Colton, son propietarios del **LOTE** número **SIETE-CERO NUEVE**, **NÚCLEO SIETE**, Y **CASA DE DOS PLANTAS**, DE LA **URBANIZACIÓN CAMPO CLUB PLAYA ALTA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA**, SITIO LA TRAVESIA del Cantón Manta, Provincia de Manabí, adquirido mediante compraventa hecha a su favor por la **COMPAÑÍA ABUNAVI SOCIEDAD ANONIMA**, conforme consta en la escritura pública otorgada ante la Notaría Quinta del cantón Manta, Doctor Diego Chamorro Pepinosa, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el diecisiete de abril del dos mil diecisiete.- **DOS)** Dicho Bien Inmueble que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **POR EL FRENTE:** En quince metros con la calle Camino a los Ancianos; **POR ATRÁS:** En quince metros con Lote número seis-dos; **POR EL COSTADO DERECHO:** en veinticinco metros con Lote

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

número siete-diez, y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** En veinticinco metros con Lote número siete-cero ocho **AREA TOTAL; CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. CODIGO CATASTRAL CUATRO - CUARENTA Y OCHO - DIEZ - CERO NUEVE - CERO CERO CERO - TRES)** La **COMPAÑÍA GUANAVI SOCIEDAD ANONIMA**, adquirió el bien inmueble antes mencionado mediante Compraventa hecha a su favor a la compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR SOCIEDAD ANONIMA**, conforme consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Público número del cantón Manta, Abogado Jorge Nelson Guanoluisa Guanoluisa, el diez de julio del año dos mil catorce, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veinticinco de julio del año dos mil catorce - **CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con estos antecedentes que son parte esencial de esta escritura, la señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, de estado civil casada, en su calidad de Apoderada Especial de los cónyuges señores Paul D Colton y Catherine Rasband Colton, conforme consta del documento que se agrega como habilitante a la presente escritura, da en venta y perpetua tenencia a favor de los cónyuges señor **JOSEPH RICHARD PETRUSICH**, con pasaporte HD OCHO TRES OCHO TRES UNO NUEVE (HD838319) y la señora **ALANNA LOREEN PETRUSICH**, con pasaporte GC CINCO UNO SIETE CERO UNO SEIS (GC517016), legalmente representados por el señor **JUAN FRANCISCO ZURITA GARCIA**, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, conforme consta del documento que se agrega como habilitante a la presente escritura el **LOTE** número **SIETE-CERO NUEVE, NÚCLEO SIETE, Y CASA DE DOS PLANTAS, DE LA URBANIZACIÓN CAMPO CLUB PLAYA ALTA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA, SITIO LA TRAVESÍA**, del Cantón Manta, Provincia de

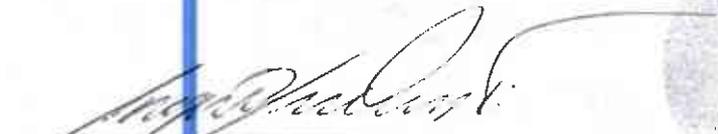


Manabí, cuyos linderos y dimensiones constan en la cláusula
anteriores.- Pese a indicarse linderos y dimensiones la venta se la hace
como cuerpo cierto.- **CLAUSULA CUARTA: CUANTIA Y AVALUO**
.- La cuantía de la presente Compraventa que se vende, descrito
en la cláusula segunda de este contrato, es el de **USDS 300.000,00 (**
TRESCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
NORTEAMERICA CON 00/100 CENTAVOS); que los vendedores
declaran haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de
curso legal, a su entera satisfacción de manos del apoderado de los
compradores, sin que exista reclamo posterior, por este concepto. El
avalúo de esta escritura de compraventa está dada por el Avaluo
establecido por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta **USDS**
195.385,57 (CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS
OCHENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
NORTEAMERICA CON 57/100 CENTAVOS).- **CLAUSULA**
QUINTA:- TRANSFERENCIA DEL DOMINIO:- Conformes las
partes con el precio pactado, los Vendedores transfieren a favor de los
Compradores el dominio y posesión del inmueble vendido, con todas sus
entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos anexos,
sin reserva de ninguna naturaleza, aceptando el Compradores la venta y
transferencia del dominio por estar hecha en seguridad de sus intereses.-
CLAUSULA SEXTA.- SANEAMIENTO:- Los Vendedores se obligan
al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.- Los Vendedores
declaran que sobre el inmueble vendido no pesa gravamen alguno,
hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar, y que está libre de juicios
y de toda acción rescisoria y resolutoria o contrato de arrendamiento o
anticrético que deban ser respetados.- **CLAUSULA SEPTIMA-**
CUERPO CIERTO.- No obstante, de haberse determinado superficie y



linderos esta transferencia del dominio se la hace como CUERPO
CIERTO, dentro de los linderos señalados. **-CLAUSULA OCTAVA.-**
SOMETIMIENTO.- Los Compradores declara someterse a las
prescripciones del Reglamento de la Urbanización "CAMPO CLUB
FLAYA ALTA".- **CLAUSULA NOVENA - DECLARACIONES:** a)
LOS COMPRADORES declaran su conformidad en cuanto al estado y
condición de los bienes materia de la presente compraventa.- b) Los
COMPRADORES declaran bajo juramento que los recursos que entregó
en virtud del presente contrato, tienen origen y objeto lícito, que no
proviene de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico,
comercialización o producción ilícita de sustancias estupefacientes o
psicotrópicas - **CLÁUSULA DECIMA: AUTORIZACION-**
INSCRIPCION Y GASTOS: - Todos los gastos e impuestos que origine
esta presente escritura, su inscripción y derechos, serán de exclusiva cuenta
de los COMPRADORES, a excepción del impuesto a la plusvalía que en
caso de generarse será de cuenta de los VENDEDORES. - Las partes se
autorizan mutuamente para que cualquiera de ellas pueda realizar las
gestiones de inscripción en los registros correspondientes - **CLÁUSULA**
DECIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN - Las partes declaran que
aceptan el contenido del presente contrato por ser en beneficio de sus
intereses, lo que ratifican mediante la suscripción del mismo -
CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: JURISDICCION Y
COMPETENCIA.- Las partes contratantes renuncian domicilio, para que
en el evento de cualquier divergencia que pudiera producirse este contrato,
se someten a los jueces competentes donde se suscriba la presente
escritura y al procedimiento ejecutivo o sumario. Usted Señor Notario se
servirá agregar las demás cláusulas de estilo - (Firmado)- DRA
PATRICIA MONTOYA, matrícula número 17-2007-664 del Foro
de Abogados de Pichincha-" HASTA AQUÍ EL

CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


d) Sra. INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO
c.c. 130637662-3


f) Sr. JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA
c.c. 170943465-6


Abg. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**

... ..

... ..

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PRIVADO

E333313222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZURITA HORACIO POLICARPO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VILLALBA NANCY LILU

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2014-02-05

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-02-05

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FORMA DEL COMANAJET

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
ZURITA VILLALBA
JUAN FRANCISCO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SAN BLAS
FECHA DE NACIMIENTO 1974-11-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA

170943465-6

SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
SILVIA ELIZABETH
NARANJO GUARDERAS

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2018

0043 M JUNTA No.
0043 - 280 CERTIFICADO No.
1709434658 CEDULA No.

ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: PICHINCHA
CANTON: QUITO
CIRCUNSCRIPCIÓN:
PARROQUIA: CUMBAYA
ZONA:





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1709434656

Nombres del ciudadano: ZURITA VILLALBA JUAN FRANCISCO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 19 DE NOVIEMBRE DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NARANJO GUARDERAS SILVIA ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: 6 DE MAYO DE 2005

Nombres del padre: ZURITA HORACIO POLICARPO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VILLALBA NANCY LILI

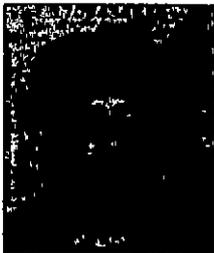
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 5 DE FEBRERO DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha 29 DE JUNIO DE 2020

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



N° de certificado: 205-320-38460



205-320-38460

Lcdo. Vicente Tarano G

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306376623

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE JUNIO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BULLO BRAVO LUIGI VITTORIO

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Nombres del padre: RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE MARZO DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE JUNIO DE 2020

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



N° de certificado. 205-320-38417



205-320-38417

Lcdo. Vicente Tarano G

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Libro de Escrituras Públicas

Tomo número 1

Poder Especial número: 015/2020

En la ciudad de Vancouver, British Columbia, Canadá, al 15 de junio del 2020, ante mí Etienne E.V. WALTER, **Cónsul General a.h. del Ecuador** en esta ciudad, comparecen a la celebración de este instrumento público los esposos señor Joseph Richard PETRUSICH, ciudadano canadiense con pasaporte **canadiense** numero HD 838319 y la señora ALANNA LOREEN PETRUSICH, ciudadana canadiense con pasaporte canadiense numero GC 517016, por sus propios y personales derechos y por los que representan dentro de la sociedad conyugal que la tienen formada entre si.- Los comparecientes son mayores de edad, legalmente capaces y hábiles ante la Ley para contratar y obligarse, sin coacción o amenazas y me piden que eleve a escritura pública, la minuta que hoy me presentan y que transcribo a continuación: "Señor **Cónsul General a.h. del Ecuador** en Vancouver, Canadá, en el registro de escrituras públicas a su **cargo**, sírvase incorporar una de **PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL ESPECIAL CONSULAR**, al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** A la celebración y otorgamiento del presente instrumento público, comparecen: los cónyuges señor **JOSEPH RICHARD PETRUSICH**, con pasaporte HD OCHO TRES OCHO TRES UNO NUEVE (HD838319) y la señora **ALANNA LOREEN PETRUSICH**, con pasaporte GC CINCO UNO SIETE CERO UNO SEIS (GC517016), por sus propios y personales derechos y por los que representan dentro de la sociedad conyugal que la tienen formada entre si.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Canadiense, legalmente capaces y hábiles ante la Ley para contratar y obligarse.- **CLAUSULA SEGUNDA: PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL ESPECIAL CONSULAR.-** Los cónyuges señor **JOSEPH RICHARD PETRUSICH** y la señora **ALANNA LOREEN PETRUSICH**, por sus propios y personales derechos y por los que representan dentro de la sociedad conyugal que la tienen formada entre si, de forma, libre, voluntaria y sin presión de ninguna naturaleza, tienen a bien conferir por medio de este instrumento **PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL**, amplia y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Abogado **JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA**, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Manta, con Número de cédula **UNO SIETE CERO NUEVE CUATRO TRES CUATRO SEIS CINCO SEIS (170943465-6)** con matrícula Profesional número trece guion dos mil diecinueve guion veinte (13-2019-20) del Foro de **Abogados** del Consejo de la Judicatura, a fin de que éste pueda realizar lo siguiente: Para que en nombre y representación de los mandantes, compre o adquiera o venda en lo posterior, a cualquier título legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles, **aceptando** dichas compras, sean estas dentro del Territorio Ecuatoriano, especialmente en la Provincia de Manabí, cantón Manta, pudiendo ser **el lote de número SIETE-CERO NUEVE, Núcleo siete y casa de dos plantas, de la Urbanización Campo Club de parroquia Santa Marianita, sitio la Travesía del Cantón Manta, Provincia Manabí** Para que celebre toda clase de contratos con arreglo a las leyes **ecuatorianas**, sean estos públicos o privados; Para que suscriba escrituras publica de compraventa, promesas de compraventa en cualquier **Notaria del Ecuador**, con la finalidad de perfeccionar la compra del detalle del literal a) de la presente **clausula** Para firmar documentos públicos y privados, sean estas actas, formularios, solicitudes etcétera, con la finalidad de legalizar las escrituras de compraventa a favor de los mandantes. **CLAUSULA TERCERA:** El mandatario queda facultado además para que proceda a transigir y todas las demás estipulaciones contenidas, frente a todo y en tal caso lo que le faculte el Art. 40, 43 y 44.- del Código de Procedimiento Civil y en el alcance según el Artículo 41 del Código Orgánico General de Procesos del Ecuador. Para los fines requeridos en nuestro **beneficio**. **CLAUSULA CUARTA:** El mandatario, Abogado **JUAN FRANCISCO ZURITA VILLALBA**, queda investido de todas las facultades **necesarias** para el cabal cumplimiento del mandato que se le confiere por el presente instrumento y que en ningún caso se vea impedido de realizar gestión alguna ni por falta de alguna cláusula. **HASTA AQUÍ EL PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL ESPECIAL CONSULAR.** Usted Señor Agente Cónsul se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el cumplimiento perfecto y validez de este documento dado a favor de mi abogado designado y en su presencia se eleve a escritura pública este instrumento. Finalmente firmamos con puño y letra en su presencia este pedido, dejando sólida constancia de todo lo expuesto por lo que nos ratificamos en el contenido y cláusulas pre señaladas". Hasta aquí el escrito que se transcribe y la voluntad expresa del mandante. Para el **otorgamiento** de esta Escritura de Poder Especial, se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leída que fue por mí, íntegramente al otorgante, se ratifica en su **contenido y**, aprobando todas sus partes, firma al pie conmigo. De todo lo cual doy fe.


Joseph Richard PETRUSICH

Pasaporte canadiense HD838319


Alanna Loreen PETRUSICH

Pasaporte canadiense GC517016

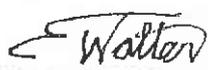



Etienne E.V. Walter
Cónsul General a. h.
República del Ecuador
Vancouver, B.C., Canadá

CÉRTIFICO.- En debida y legal forma que la presente es **PRIMERA COPIA**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas que de **conformidad con la ley** se lleva en el Consulado General a.h. del Ecuador, en Vancouver, Canadá, en fe de lo cual confiero esta **PRIMERA COPIA** en la ciudad de Vancouver, el 06 de junio del 2020.

Aranceles consular: II.6.2 Valor: US\$ 30,00




Etienne E.V. Walter
Cónsul General a. h.
República del Ecuador
Vancouver, B.C., Canadá

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN REFINANCIO

ESPACIO
EN REFINANCIO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Código Postal: 262000 - Manta - Manabí

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

000027273

4836826390

DATOS DEL CONTRATANTE: COLTON-PAUL D. -COLTON-KATHERINE R.

DATOS DEL PREDIO

C.I./R.U.C.:

NOMBRES: URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

692864
REGISTRO DE PAGO
ANITA MENENDEZ

VALOR

DESCRIPCIÓN

3.00

Nº PAGO: 24/06/2020 08:51:09

CAJA:

FECHA DE PAGO:



3.00

VALIDO HASTA: martes, 22 de septiembre de 2020
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



~~ESPACIO~~

ESPACIO
EN BLANCO

N° 062020-014816
Manta, jueves 18 junio 2020

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

A petición del ciudadano **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **KATHERINE RASBAND** con pasaporte No. **483680314**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 18 agosto 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



114833UHER779

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



NOTARIO
EN BLANCO

NOTARIO
EN BLANCO

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 300000

OBSERVACIÓN
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, CUANTIA \$300.000,00 ubicada en
MANTA de la parroquia SANTA MARGARITA

CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO O Nº
4-48-10-09-000	375	196385.57	661599	350000

VENDEDOR		DIRECCIÓN
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	
463680314	COLTON KATHERINE R.	URB. CAMPO CLUB PLAYA ALTA LT. 7-09 NÚCLEO 7

ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR A PAGAR
CONCEPTO		
IMPUESTO PRINCIPAL		2000.00
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL		900.00

ADQUIERE		DIRECCIÓN
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	
836319	JOSEPH RICHARD PETRUSICH	N/A

TOTAL A PAGAR	3.900.00
VALOR PAGADO	3.900.00
SALDO	0.00

Fecha de pago: 2020-06-24 12:33:17 - CAJERO VIRTUAL-PAYPHONE
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



T1611820944

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



ESTADO
EN PLAZA

ESTADO
EN PLAZA

N° 062020-015050

Manta, miércoles 24 junio 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 4-48-10-09-000 perteneciente a COLTON PAUL D. con C.C. 483682639 Y COLTON KATHERINE R. con C.C. 483680314 ubicada en URB.CAMPO CLUB PLAYA ALTA LT. 7-09 NUCLEO 7 BARRIO SAN MATEO PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$195,385.57 CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES 57/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$300,000.00 TRESCIENTOS MIL DÓLARES 00/100.
NO GENERA PAGO DE UTILIDADES DEBIDO A QUE ES ZONA RURAL



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 24 julio 2020*

Código Seguro de Verificación (CSV)



115067TLHGCRD

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



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

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

N° 062020-014961

N° ELECTRÓNICO : 204908

Fecha: 2020-06-22

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-10-09-000

Ubicado en: URB.CAMPO CLUB PLAYA ALTA LT. 7-09 NUCLEO 7

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 375 m².

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
483682639	COLTON-PAUL D.
483680314	COLTON-KATHERINE R.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 46,875.00

CONSTRUCCIÓN: 148,510.57

AVALÚO TOTAL: 195,385.57

SON: CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES 57/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



**Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales**



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: miércoles 22 julio 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



114978E5PHIGQ

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



Fecha de generación de documento: 2020-06-23 07:13:08

2611 558 - 2611 471 - 2611 479

portalciudadano.manta.gob.ec

Calle 9 y Avenida 5ta

www.manta.gob.ec

ESPACIO
EN EL BANCO

ESPACIO
EN EL BANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

44617

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20001496
Certifico hasta el día 2020-06-02:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 4481009000

Fecha de Apertura: miércoles, 12 febrero 2014

Información Municipal:

Dirección del Bien: Urbanización Campo Club Playa Alta

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado como lote N. 7-09 Núcleo 7 y casa de dos plantas de la Urbanización Campo Club Playa Alta de la Parroquia Santa Marianita, sitio La Travesía del cantón Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos: Por el Frente : en 15,00 metros con calle Camino de los Ancianos. Por Atrás: en 15,00 metros con Lote número 6-12. Por el Costado derecho: en 25,00 metros con Lote número 7-10. por el Costado izquierdo: en 25,00 metros con Lote número 7-08. Área total : TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375,00 m2).

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	ADJUDICACION	1745 martes, 23 julio 2002	15637	15642
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	13 lunes, 07 julio 2003	378	422
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION	2111 viernes, 26 agosto 2005	28832	28838
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	295 martes, 24 enero 2006	3540	3549
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1701 miércoles, 02 agosto 2006	22807	22818
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	45 lunes, 06 noviembre 2006	1441	1480
COMPRA VENTA	UNIFICACION Y FORMACION DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 viernes, 23 mayo 2008	18448	18462
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3179 viernes, 25 julio 2014	62190	62216
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1192 lunes, 17 abril 2017	30305	30325

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 23 julio 2002

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 junio 2002

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno ubicado en la zona Jome de la parroquia San Mateo superficie 5.4200has.

Número de Inscripción : 1745

Número de Repertorio: 3265





FIRMES CON
EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I N D A	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[2 / 11] FIDEICOMISO

Inscrito el : lunes, 07 julio 2003

Número de Inscripción : 13 Folio Inicial: 378

Nombre del Cantón : MANTA

Número de Repertorio : 2737 Folio Final : 378

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría : GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 abril 2003

Fecha Resolución:

a -Observaciones:

El Fideicomitente transfiere, real y materialmente a título de Fideicomiso Mercantil, e Irrevocable, al FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION M- CERO DOS- CERO DIEZ CERO TRES MANTA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ubicado en la zona denominada Jome de la parroquia San Mateo, con las medidas y linderos siguientes: Por el Norte, propiedad del Sr. Rafael Salgado con Setenta y nueve metros, rumbo Sur ochenta y ocho grados- cero cero minutos (R S 88-00 E) y propiedad también del Sr. Rafael Salgado con ciento treinta y cuatro metros, rumbo sur setenta y ocho grados - cero cero minutos este (R S 78-00 E, Por el Sur, propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo, con treinta metros, rumbo Sur, setenta y seis grados- cero cero minutos Oeste (R S 76-00 W propiedad del Sr. Jose Holguin Lopez con setenta y cinco metros, rumbo cero cinco grados- treinta minutos este (R 05-30 E), propiedad del Sr. Jose Holguin Lopez, con ciento cincuenta y ocho metros, rumbo norte cincuenta y seis grados- treinta minutos Oeste (R N 56-30 W, Roberto Loayza con dieciséis metros, rumbo norte cincuenta y seis grados treinta minutos Oeste (R N 56-30 W, por el Este Propiedad del Sr. Roberto Loayza con cuarenta y cinco metros, rumbo treinta y un grados- cero cero minutos oeste (R 31-00 W; Estero sin nombre con ciento cincuenta y siete metros, rumbo siguiendo su curso y propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonzo, con setenta y dos metros, rumbo Sur cero siete grados- cero cero minutos Oeste (R 07-00 W, y por el Oeste, despeñadero con ciento diez metros, rumbo Norte treinta y dos grados cero cero minutos este (R N 32-00 E La administradora entrega a título de Comodato Precario, la custodia y tenencia del inmueble Fideicomitado al Sr. José Ricardo Estupiñán Rulova, quien responderá ante la Administradora y ante los Beneficiarios por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	SOLTERO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES Y FIDEICOMISO BG S A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 26 agosto 2005

Número de Inscripción : 2111 Folio Inicial: 28832

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4089 Folio Final : 28832

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría : MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 agosto 2005

Fecha Resolución: miércoles, 20 julio 2005

a -Observaciones:

Terreno ubicado en el Sitio Jome de la Provincia de Manabí Cantón Manta de la Parroquia Santa Marianita, con una Superficie de 12 0196 has

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO AGRARIO I N D A	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de COMPRA VENTA

[4 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 24 enero 2006

Número de Inscripción : 295 Folio Inicial: 3540

Nombre del Cantón : MANTA

Número de Repertorio: 450 Folio Final : 3540

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA



Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 septiembre 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Quien compra y acepta Un lote de terreno desmembrado del adquirido en mayor extensión, ubicado en la Zona "Jome" parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, por el Frente trescientos veintiún metros veintiséis centímetros cuadrados mas veintiún metros veintitrés centímetros y despeñadero, por Atrás partiendo del costado derecho hacia el costado izquierdo, con quince metros cincuenta y siete centímetros mas ángulo de ciento setenta y un grados sesenta y dos minutos y ciento veintiocho metros ochenta y nueve centímetros mas ángulo de ciento cuarenta y cinco grados treinta y cinco minutos y treinta y cinco metros setenta y ocho centímetros mas ángulo de ciento treinta y nueve grados setenta y siete minutos mas treinta metros cuarenta y seis centímetros y mas ángulo de ciento veintinueve grados, veinticinco minutos y treinta y ocho metros sesenta centímetros mas ciento veintidós grados y ochenta metros ocho centímetros y estero, costado derecho, doscientos treinta y siete metros veinticinco centímetros y propiedad del vendedor Señor Ángel Zambrano, costado izquierdo ciento cuarenta y seis metros un centímetros y propiedad del Señor Félix Bravo , con una área total Sesenta mil metros cuadrados.

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 02 agosto 2006

Número de Inscripción : 1701

Folio Inicial: 22807

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3577

Folio Final : 22807

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 junio 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno desmembrado del adquirido en mayor extensión, ubicado en el Sitio "La Travesía", de la Parroquia Rural de Santa Marianita Canton Manta. Comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: FRENTE (ESTE) treinta y siete metros ochenta y cinco centímetros y carretera pública ATRAS (OESTE) noventa y siete metros doce centímetros mas ciento veinticinco metros cuarenta centímetros mas ocho metros ochenta centímetros (total doscientos treinta y un metros treinta y dos centímetros) quebrada s/n. COSTADO DERECHO; (SUR) ; Doscientos setenta y seis metros mas angulo de noventa y ocho centímetros dieciocho minutos sesenta y nueve metros sesenta y seis centímetros y propiedad del señor Eugenio Calderon. COSTADO IZQUIERDO (NORTE); cuatrocientos setenta y ocho metros diez centímetros (en línea curva) terreno que se reserva la vendedora señora Clara Alonso Salgado. Con un área total de Veintisiete mil doscientos cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALONSO SALGADO CLARA ERMINDA	VIUDO(A)	MANTA

Registro de : FIDEICOMISO

[6 / 11] FIDEICOMISO

Inscrito el: lunes, 06 noviembre 2006

Número de Inscripción : 45

Folio Inicial: 1441

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5362

Folio Final : 1441

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 septiembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Rectificación y Modificación de linderos, cesión de derechos de Beneficiario. El Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova se le denominara el BENEFICIARIO CEDENTE, Escritura Pública de Rectificación y Modificación de Linderos de un bien inmueble aportado al Fideicomiso Mercantil de Administración M- Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta,, Cesión de Derechos de Beneficiario del Fideicomiso Mercantil de Administración M- Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta, que hace el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor del Sr. Jorge Luis Erbs Estupiñán, Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Administración Mercantil de Administración M- Cero- Dos Cero-Diez- Cero Tres Manta, que celebran el Sr. Jorge Luis Erbs Estupiñán y la Compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos BG. SA, se rectifican las medidas del bien aportado, quedando así: Área total o superficie de Cinco Hectáreas, cuatro mil doscientas diez milésimas de Has (5 4210) Por el Norte: Propiedad del Sr. Rafael Salgado con setenta y nueve metros, rumbo sur ochenta y ocho grados- cero cero minutos este (R. S 88-00' E) y propiedad también del Sr. Rafael Salgado con ciento treinta y cuatro metros, rumbo Sur setenta y seis grados- cero cero minutos este (R. S 76-00' E) Por el Sur: Propiedad de los herederos del Sr. Domingo Alonso, con treinta metros, rumbo Sur Setenta y seis grados- Cero cero minutos oeste (R. S 76-00'



FIRMES CON
EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

W), propiedad del Sr Jose Holguin Lopez, con setenta y cinco metros, rumbo norte cero cinco grados- treinta minutos este (RN 05-30' E), propiedad del Sr Jose Holguin Lopez con ciento cincuenta y ocho metros, rumbo norte cincuenta y seis grados- treinta minutos oeste (R N 56-30' W) Roberto Loayza con ciento dieciséis metros, rumbo norte cincuenta y seis grados, treinta minutos oeste (R N 56-30' W) propiedad del Sr Roberto Loayza con cuarenta y cinco metros, rumbo norte treinta y un grados cero cero minutos Oeste (RN 31-00'W) Por el Este Estero sin nombre con ciento cincuenta y siete metros, rumbo siguiendo su curso, y propiedad de los herederos del Sr Domingo Alonzo con setenta y dos metros, rumbo sur cero siete grados- cero cero minutos oeste (R S 07-00' W) y por el Oeste Despeñadero con ciento diez metros, rumbo norte treinta y dos grados- cero cero minutos este (R N 32-00' E) Se aclara que las estipulaciones aqui establecidas prevalecerán sobre las que se le opongan El Sr Jose Ricardo Estupiñán Ruilova, en calidad de beneficiario del Fideicomiso Mercantil de Administracion M Cero Dos- Cero Diez- Cero- Tres Manta, cede a favor del SR JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑAN, la totalidad de los derechos fiducianos de beneficiario que tiene sobre el Fideicomiso Mercantil de Administracion M-Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Administracion M- Cero Dos- Cero Diez- Cero Tres Manta El Sr Jorge Luis Erbs Estupiñán Beneficiario del mencionado Fideicomiso, restituye por medio de este instrumento el mencionado Fideicomiso, sobre el predio descrito

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes

Calidad	Nombres y/o Razon Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CESIONARIO	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	BRAVO TUAREZ FELIX AGUSTIN	SOLTERO(A)	MANTA
FIDUCIARIO	COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES Y FIDEICOMISOS BG S A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: miercoles, 17 enero 2007

Número de Inscripción : 202

Folio Inicial: 2587

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio. 301

Folio Final : 2587

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 2006

Fecha Resolución

a -Observaciones:

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

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes.

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

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el viernes, 23 mayo 2008

Número de Inscripción 1341

Folio Inicial: 18448

Nombre del Cantón MANTA

Número de Repertorio. 2585

Folio Final 18448

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2008

Fecha Resolución.

a -Observaciones:

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

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

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

Registro de : PLANOS

[9 / 11] PLANOS

Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009

Número de Inscripción 13

Folio Inicial: 168

Nombre del Cantón MANTA

Número de Repertorio: 2735

Folio Final : 168

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009
Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. De la Urbanización denominada PLAYA ALTA Local destinados para áreas comunales o verdes, Área comunal No. 1 Núcleo 0. Sup. 8-028.74M2 Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M2. Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M2, Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M2, Área comunal No. 5, Núcleo 2, Área total 1.083,20 m2. Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M2, Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M2, Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m2 Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M2, Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M2 Área comunal No. 1. Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M2. Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m2 Área comunal No 13 Área Verde General Área total 28.545,45 M2. Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M2 Áreas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0-05 al 0-17 Con un área de 7.473,03m2. Del núcleo 1, 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M2. Del núcleo 8: 7 lotes que son desde el No. 8-01 al No. 8-03, No. 8-05, No. 5, 8-06, No. 8-08 y No. 8-09 con un área de 8.273,39 m2. Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M2. Área total de los 60 lotes en Garantías 31 479,23 M2. Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2 lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483,45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2. Lote 1-01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06. Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2.Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 415,60m2, Lote 9-55 Área de 212,83M2, Lote 9-56 Área de 191,84M2, Lote 9-57 Área de 257,26M2 Lote 9-58 Área de 290,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,86 M2, Lote 9-62 Área de 35,15M2, Lote 9-63 con un Área de 215,41M2, Lote 9-64 con un área de 307,73 M2, Lote 9-65 Área de 318,57m2, Lote 9-66 Área de 320,53M2, Lote 9-67 Área de 308,37M2, Lote 9-68 con un área de 312,50m2, Lote 9-69 Con un área de 715,08 M2, Lote 9-70 Área de 407,52M2, Lote 9-71 Área de 522,98 M2, Lote 9-72 Área de 417,94M2, Lote 9-73 Área de 327,85M2, Lote 9-74. Área de 278,09 M2, Lote 9-75 Área de 402,88 M2. Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA, de fecha 17 de Octubre del 2013, en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son Núcleo "O" (3 lotes) O-10. O-12 y O -13 con un área de 1.567,42 m2 Núcleo " B " (2 lotes) 8-01 y 8-02 con un área de 3.074,28 m2 y Núcleo " 9 " (7 lotes), 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501,79 m2 total 8.143,49 m2.

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[10 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: viernes, 25 julio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compañía Abunavi S.A., legalmente representada por la Señora Lilian Viviana Cano Garzon. Dos lotes de terrenos el primer lote signado con el numero 7-02 del nucleo N° 7 que tiene una superficie total de 375,00m2, el lote segundo signado con el numero 7-09 del núcleo N° 7 que tiene 375m2. ubicada en la Zona de Jome, sitio la Travesía, Parroquia Rural de Santa Marianita, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA ABUNAVI S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 11] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 17 abril 2017

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Número de Inscripción : 1192

Número de Repertorio: 2382





Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 marzo 2017

Fecha Resolución

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, Lote de terreno signado como lote N 7-09 Núcleo 7 de la Urbanización Campo Club Playa Alta de la Parroquia Santa Marrianta, sitio La Travesía del cantón Manta, los compradores estan representados por la señora INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COLTON PAUL D	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	COLTON KATHERINE R	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ABUNAVI S A		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones.
COMPRA VENTA	8
FIDEICOMISO	2
PLANOS	1
Total Inscripciones>>	11

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida
Emitido el 2020-06-02

Elaborado por Servicio en línea

A petición de , MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Conforme a la Orden de Trabajo WEB-20001496 certifico hasta el día 2020-06-02, la Ficha Registral Número 44617.

Este documento está firmado electrónicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Valido por 60 días. Exepto que se
diera un traspaso de dominio o se
emitiere un gravamen

Página 6/6

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 0 6 0 B L G T M S C



Factura: 003-003-000012467

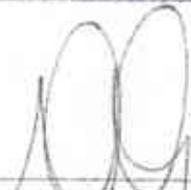
20191308003P02107

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

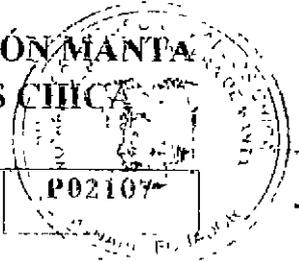
Escritura N°:		20191308003P02107					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		2 DE OCTUBRE DEL 2019, (16:17)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	COLTON PAUL D	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	483682839	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	COLTON KATHERINE RASBAND	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	483680314	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309966520	ECUATORIANA	TRADUCTOR (A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2019	13	08	003	P02107
------	----	----	-----	--------



PODER ESPECIAL QUE OTORGAN LOS SEÑORES
PAUL D COLTON Y KATHERINE RASBAND COLTON
A FAVOR DE INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO Y
LUIGI VITTORIO BULLO BRAVO.-

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DÍ 2 COPIAS)

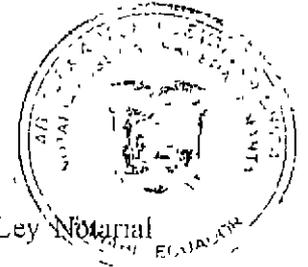
P.C.

Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día miércoles dos (02) de octubre del dos mil diecinueve (2019), ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen los señores **PAUL D COLTON Y KATHERINE RASBAND COLTON**, portadores de los pasaportes números cuatro, ocho, tres, seis, ocho, dos, seis, tres, nueve (483682639) y cuatro, ocho, tres, seis, ocho, cero, tres, uno, cuatro (483680314) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son

de nacionalidad estadounidense, de estado civil casados entre si, mayores de edad, domiciliados en la Urbanización Playa Alta de Santa Marianita en la ciudad de Manta, legalmente capaces, hábiles para contratar y obligarse, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, cero (1309956520), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quien de conocer doy fe; en virtud de haberme exhibido sus pasaportes, que en copias debidamente certificadas se agregan a esta escritura, bien instruidos por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presenta, cuyo tenor es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder Especial, contenido en las siguientes cláusulas. **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen los señores **PAUL D COLTON Y KATHERINE RASBAND COLTON**, portadores de los pasaportes números cuatro, ocho, tres, seis, ocho, dos, seis, tres, nueve (483682639) y cuatro, ocho, tres, seis, ocho, cero, tres, uno, cuatro (483680314) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en la Urbanización Playa Alta de Santa Marianita en la ciudad de Manta, legalmente capaces, hábiles para contratar y obligarse, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en





concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, cero (1309956520), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quien de conocer doy fe, quienes para efectos del presente documento se podrán denominar **LOS MANDANTES - SEGUNDA.- PODER ESPECIAL.- LOS MANDANTES**, en la calidad que comparecen, otorgan poder especial como en derecho se requiere en favor de los Señores INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO y LUIGI VITTORIO BULLO BRAVO, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Manta, portadores de las cédulas de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, seis, dos, tres (1306376623) y uno, tres, cero, ocho, seis, seis, uno, cero, cinco, cinco (1308661055) a quien para efectos del presente instrumento se lo podrá denominar **LOS MANDATARIOS**, para que a nombre y representación de los **MANDANTES** proceda y pueda ejercer los siguientes actos: a) Puedan adquirir y vender bienes muebles e inmuebles a favor de los **MANDANTES**, suscribir las escrituras públicas en relación con dichas adquisiciones y enajenaciones, y realizar la inscripción pertinente ante el respectivo Registro de la Propiedad; b) Puedan adquirir, traspasar y/o finalizar servicios de cable, telefonía, electricidad, y los servicios básicos para su instalación, cambio y/o desinstalación en los bienes inmuebles a ser enajenados, adquiridos y/o existentes a nombre de **LOS MANDANTES**. Usted, señor Notario se dignara agregar las demás solemnidades de estilo

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

para la completa validez y perfeccionamiento del presente poder Especial.-
(HASTA AQUÍ EL PODER ESPECIAL), que queda elevado a escritura pública, con todo el valor legal, y que. Los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, la misma que está firmada por la Abogada Ingrid Rodríguez Velasco, afiliado al Foro de Abogado de Manabí, bajo el número trece guión dos mil doce guión doscientos ochenta y nueve. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial, y, leída que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, **de todo cuanto doy fe.**


f.) Sr. Colton Paul D
Pass. 483682639




f.) Sra. Colton Katherine Rasband
Pass. 483680314




f.) Sr. Moreno Suarez José Luis
c.c. 1309956520



AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA

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


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA



001177
001177

**ESPACIO
EN BLANCO**

**ESPACIO
EN BLANCO**



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRACIÓN

130995652-0

CIUDADANÍA
 ECUATORIANA
 NOMBRE SUAREZ
 JOSE LUIS
 LUGAR DE NACIMIENTO
 GUAYAS
 GUAYAS
 BOLIVAR (SAGRADO)
 FECHA DE NACIMIENTO 1307-10-14
 NÚMERO IDENTIFICACION ORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL SOLTERO

EDUCACION SUPERIOR
 PROFESION Y OCUPIACION
 LICENCIADO

AFILIADOS Y HOMEROS DEL PUEBLO
 MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

AFILIADOS Y HOMEROS DE LA MISMA
 SUAREZ MALJAO CELESTE ORQUIDES

TITULAR Y FECHA DE EMISION
 MANTA
 2018-05-13

FECHA DE EXPIRACION
 2028-05-13

CERTIFICADO DE VOTACION
 24 - MARZO - 2019

0061 M
 0051 - 101
 1309956520

MORENO SUAREZ JOSE LUIS
 APPELLIDO SUAREZ

Municipio: MANABI
 Cantón: MANTA
 Circunscripción: 1
 Parroquia: MANTA

ELECCIONES
 REGIONALES Y CPDS
2019

CIUDADANO
 ESTE DOCUMENTO
 ADEENTA QUE
 USTED EMPRANÓ
 EN EL PROCESO
 ELECTORAL 2019

[Signature]
 DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO CIVIL



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309956520

Nombres del ciudadano: MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Condición del cedulao: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 14 DE OCTUBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE OCTUBRE DE 2019

Causar: LENIA DEL ROCIO GONZALES SOLEDISPA - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



Nº de certificado: 197-266-11132



197-266-11132

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente.



SAKAIRI S.A.
CORPORACIÓN PRIVADA

CERTIFICACION

Yo Cándido Hernán Valeriano Valeriano con cedula N° 1309255436 presidente de la compañía **Sakairi con RUC N° 0992736240001**, certifico que el señor Paul Colton con numero de cedula N° 483682639, propietario del Lote No 7-09, Núcleo 7 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 Junio de 2020.

El señor Paul Colton, puede hacer uso de esta certificación, como mejor convenga a sus fines.

VALERIANO VALERIANO CANDIDO
PRESIDENTE
CEDULA: 1309255436



Manta, 02 de Junio 2020



ESPACIO
EN EL MUNDO

ESPACIO
EN EL MUNDO

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA

"PLAYA ALTA"



ESPACIO
EN REFINANCIAMIENTO

ESPACIO
EN REFINANCIAMIENTO



ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

PREAMBULO

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO

ARTICULO SEGUNDO

ARTICULO TERCERO

ARTICULO CUARTO: - de los bienes particulares

ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares

ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes

ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas publicas

ARTICULO OCTAVO: transito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro
urbanización

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

ARTICULO DECIMO: Del Área de Playa

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIO

ARTICULO UNDECIMO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios

ARTICULO DUODECIMO: - de la responsabilidad

ARTICULO DECIMO TERCERO: sujetos del reglamento

ARTICULO DECIMO CUARTO: de las normas de convivencia

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO QUINTO



CAPÍTULO VIGESIMO CUARTO	18
CAPÍTULO VIGESIMO QUINTO	18
CAPÍTULO VIGESIMO SEXTO	18
CAPÍTULO VIGESIMO SEPTIMO	19
CAPÍTULO VIGESIMO OCTAVO	19
CAPÍTULO VIGESIMO NOVENO	19
CAPÍTULO VIGESIMO	20
CAPÍTULO VIGESIMO PRIMERO	21
CAPÍTULO VIGESIMO SEGUNDO	21
CAPÍTULO VIGESIMO TERCERO	22
CAPÍTULO VIGESIMO CUARTO	26
CAPÍTULO VIGESIMO QUINTO	26
CAPÍTULO VIGESIMO SEXTO	26
CAPÍTULO VIGESIMO SEPTIMO	26
CAPÍTULO VIGESIMO OCTAVO	26
CAPÍTULO VIGESIMO NOVENO	26
CAPÍTULO VIGESIMO	26
CAPÍTULO VIGESIMO PRIMERO	27
CAPÍTULO VIGESIMO SEGUNDO	27
CAPÍTULO VIGESIMO TERCERO	27
CAPÍTULO VIGESIMO CUARTO	28
CAPÍTULO VIGESIMO QUINTO	29
CAPÍTULO VIGESIMO SEXTO	31
CAPÍTULO VIGESIMO SEPTIMO	32

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



debe 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

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se detallan 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 0°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,50	5,00	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

Nota: Las dimensiones para cada forma de colocación de los mismos.

Señalización de vehículos en vía.

Los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio, podrá ser que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se requiera un máximo de dos:

Protecciones:

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

Señalización:

Además la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos de tránsito para informar:

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

Señalización:

Señalización en los estacionamientos podrá ser visual u 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 Manabí para cada caso en particular.

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

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

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

NUCLEO	LOTE	AREA 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	2	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-02	1003,66	2	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-03	1005,075	2	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-04	1005,44	2	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-05	1007,41	2	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-06	1006,69	2	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-07	1007,7	2	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-08	1007,1	2	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-09	989,73	2	4,50	3,00	0,00	3,00	60%	50%

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	4372,25	10	4,00	3,00	3,00	3,00	60%	50%



C.U.	ÁREA (m ²)	Nº PISOS	TERRAZA (m ²)	POSTERIOR (m ²)	L.DERECHO (m)	L.QUEJERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
0-01	616,19	2	41,7	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-02	222,81	2	43,0	10,0	3,00	3,00	40%	80%
0-03	989,93	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-04	822,05	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-05	111,04	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-06	347,37	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-07	506,13	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-08	423,75	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-09	500,66	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-10	600,12	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-11	712,01	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-12	132,59	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-13	311,21	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-14	451,26	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-15	317,81	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-16	76,75	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
0-17	208,28	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%

C.U.	ÁREA (m ²)	Nº PISOS	TERRAZA	POSTERIOR	L.DERECHO	L.QUEJERDO	C.O.S.	C.U.S.
1-01	500	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-02	1,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-03	3,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-04	150	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-05	350	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-06	4,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-07	150	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-08	450	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-09	550	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-10	150	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-11	150	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-12	450	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-13	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-14	100,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-15	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-16	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-17	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-18	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-19	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-20	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-21	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-22	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-23	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-24	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-25	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-26	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-27	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-28	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-29	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%
1-30	500,00	2	10,0	10,0	4,00	1,50	40%	80%

C.U.	ÁREA (m ²)	Nº PISOS	TERRAZA	POSTERIOR	L.DERECHO	L.QUEJERDO	C.O.S.	C.U.S.
2-01	49,52	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-02	505	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-03	405	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-04	3,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-05	100	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-06	21,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-07	600	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-08	286,71	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-09	500	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-10	500	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-11	500	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-12	500,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-13	40,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-14	217,35	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-15	400	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-16	300	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-17	120,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-18	400,00	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-19	300	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-20	300	2	41,0	17,0	3,00	3,00	40%	80%
2-21	500,00	2	41,0	17,0	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.
3	3-01	468,07	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-05	552,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-06	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-07	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-08	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-09	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-10	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-11	422,84	2	4,00	4,00	4,50	1,50	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	552,89	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-06	558,38	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-08	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-09	522,69	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-10	367,53	2	4,00	4,00	4,50	1,50	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	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5-02	376,06	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	4,00	4,50	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	4,50	1,50	40%	80%
	6-05	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-06	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-08	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-10	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-11	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-12	402,72	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-13	651,81	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.
7	7-01	732,38	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-05	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-06	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-08	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-10	381,05	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-11	415,68	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%



NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.T.T.
	9-46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-48	364,08	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-49	523,87	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-50	440,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-51	355,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-52	342,55	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-53	518,21	2	4,00	4,00	0,00	3,00	40%	30%
	9-54	415,6	2	4,50	3,00	4,00	3,00	40%	30%
	9-55	212,83	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	30%
	9-56	191,84	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-57	257,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-58	290,89	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-59	304,08	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-60	312,5	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	30%
	9-61	572,86	2	4,00	3,00	3,00	4,00	40%	30%
	9-62	535,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-63	215,91	2	4,00	3,50	1,50	1,50	40%	30%
	9-64	307,73	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	30%
	9-65	318,57	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	30%
9	9-66	375,53	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	30%
	9-67	306,37	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	30%
	9-68	312,5	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	30%
	9-69	215,06	2	4,00	3,00	4,00	3,00	40%	30%
	9-70	407,52	2	4,00	2,00	4,00	4,00	40%	30%
	9-71	522,98	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	30%
	9-72	417,94	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-73	327,85	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	30%
	9-74	279,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-75	402,88	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-76	357,29	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-77	511,33	2	4,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-78	526,67	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	30%
	9-80	241,38	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	30%
	9-81	493,14	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-82	404,11	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-83	422,94	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-84	520,99	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-85	210,43	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	30%
	9-86	587,89	2	5,00	3,00	3,00	0,00	40%	30%



ARTICULO DECIMO: DEL AREA DE PLAYA

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

ARTÍCULO UNDECIMO. DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO UNDECIMO. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO UNDECIMO. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-

Los copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y en este reglamento, en particular:

1. 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

2. Usar o arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.

3. Comparecer a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voto y todo esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna

4. El propietario gozará de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de calefacción, energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de calefacción y de cualquier otro valor que adelante 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 sancionado en sus derechos de acuerdo con este Reglamento

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

6. Queda prohibida la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas - locales o viviendas - taller. Estas construcciones sólo podrán realizarse única y exclusivamente en el área destinada por la Promotora para estos fines.

ARTÍCULO UNDECIMO. DE LA RESPONSABILIDAD DE LA RESPONSABILIDAD.-

El propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización será civil 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 custodia de la Urbanización.

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

ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, usuarios, o tenedores a cualquier 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 DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la Urbanización
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la Urbanización que no tenga relación con la urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización
- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar la basura en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine. Para el efecto los copropietarios destinarán contenedores que identifiquen la basura orgánica, inorgánica, plástico - vidrio, y otros contaminantes tóxicos. La administración capacitará y controlará el cumplimiento de esta disposición, la misma que de contrariarse, el administrador sancionará al contraventor hasta con el equivalente al cincuenta por ciento del salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia hasta con el cien por ciento del salario mínimo vital unificado.
- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional permanezca cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado



1. El propietario en su obra se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.

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

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

4. Evitar el uso de armas de fuego dentro de la Urbanización.

5. Evitar que los menores de edad manejen vehículos motorizados dentro de la Urbanización, excepto vehículos tipo motocicletas o cuádrines de hasta 150 cc, por la autorización y responsabilidad de todo riesgo de sus representantes legales, comunicada al administrador y al robarle por este.

6. Evitar que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 06:00 h. y pasadas las 17 h 00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibidas que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de festividad general.

7. Evitar el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales durante los fines de semana, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo. Para la realización de eventos sociales el administrador designará el lugar apropiado.

8. Prohibido, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o implementos 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, armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

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

10. Prohibido dentro de los predios que comprenden la Urbanización antena de radio o parabólicas con fines de lucro comercial.

11. 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.

12. Prohibe tener animales bravos. Se permiten animales domésticos, cuando éstos se encuentren en 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.



ARTÍCULO CINCUENTENO

ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO

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 representante 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

Si en la dicha Corporación no se constituye, la conservación de la Urbanización será a cargo de una Corporación de hecho o de derecho (puede ser un Operador, un Promotor, 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 y podrá nombrar a la persona natural o jurídica encargada de tales actividades, 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 expresamente señalado en otro instrumento distinto al presente Reglamento, deberá observar las siguientes disposiciones:

1. Administrar el punto y oportunidad para los trabajos concernientes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la Urbanización

2. 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 programa anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la Urbanización

3. Presentar a la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios

4. Presentar el proyecto del presupuesto anual de ingresos y egresos de la Urbanización y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria

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

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

7. Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una suma que no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores de la actividad

- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la Urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la Urbanización.
- Autorizar o negar la realización de toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la Urbanización.
- Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios de acuerdo a los parámetros autorizados por la Junta o Asamblea de Copropietarios y/o Condóminos.
- Intervenir como Procurador Común de los copropietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.
- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes
- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea
- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea o Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento Interno
- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas
- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos 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



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

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

3. Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y otros documentos correspondientes a la construcción de la Urbanización, así como del funcionamiento, convenio, contrato, pedera, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la Urbanización. Toda esta documentación deberá ser entregada mediante acta a sus sucesores

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

ARTICULO SEPTIMO

1. EL GOBIERNO ECONOMICO DEL PRECUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y FONDO DE RESERVA

2. FONDO DECIMO SEXTO DEL PRECUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACION

1. El propietario o persona natural o jurídica, que tenga a su cargo la administración de la Urbanización, presentara anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea de propietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividira proporcionalmente de acuerdo con el porcentaje porcentual de cada propietario

2. La cuota de administración y mantenimiento de la Urbanización Privada es de asignado para lotes vacios y para lotes con construcción. Tan pronto se inicie la construcción temporal de la caseta de guardiana de la obra y mientras haya la presencia de un guardia durante las 24 horas del día, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada de lote vacio a lote habitado, para cuyo pago la Administración de la Asociación emita la respectiva factura

3. Los propietarios deberán cancelar a la Administración una cuota mensual, para el funcionamiento y mantenimiento de la Urbanización Privada, la cual será de 0.26 centavos por metro cuadrado de terreno perteneciente, su falta de pago continuada impedira el uso y goce de los beneficios de las areas que conforman la Urbanización



ARTICULO DECIMO SEPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

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

ARTICULO DECIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.-

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

El seguro en mención no cubrirá en consecuencia: accidentes de ninguna naturaleza, ya sea dentro de los inmuebles o de la Urbanización; así como tampoco ampara los casos de enfermedades; hurtos, robos o pérdidas de bienes de la naturaleza que sea.

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

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades 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 decimo séptimo del presente reglamento.

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

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

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

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

de los edificios y/o los servicios comunes. El propietario del lote se obliga a construir y/o a completar las edificaciones que hubieren sido aprobadas conforme al presente Reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario se aplicará el cincuenta por ciento de recargo del valor establecido como expensa común y por gastos comunes del conjunto residencial por cada mes de retraso y hasta tanto se concluya la construcción.

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

El propietario de todo propietario cancelará dentro de los cinco primeros días de cada mes las cuotas y/o tasas que determine la Administración. En caso que los propietarios no paguen dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por concepto de administración u otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación un recargo adicional equivalente al 20 % del monto de la respectiva liquidación por cada mes o fracción de retardo.

ARTÍCULO VIGESIMO: DE LAS SANCIONES.

En los casos de incumplimiento o de infracción de este Reglamento Interno, se aplicarán las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se describen:

En el supuesto de violación a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, obligará al propietario que incurra 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 afectado podrá reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además una multa por el equivalente al 20 por ciento de las obras realizadas.

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

En caso de un retardo en la cancelación de cuotas, 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 guardanife, recolección de basura y apertura de Garita a nivel del cuarto de seguridad.

Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los ocupantes, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes o al propietario y en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la multa o sanción impuesta y la sanción propuesta por los fines correspondientes.

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

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaren dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por los gastos de administración u otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación un recargo adicional equivalente al 20% del monto de la respectiva liquidación por cada mes o fracción pendiente de pago.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

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



ARTÍCULO 11. VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCIÓN Y ENSEÑO

El propietario de los lotes de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA" se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas y condiciones para la construcción de las unidades habitacionales, las cuales se encuentran en el Catálogo Arquitectónico de la Unidad en el capítulo séptimo del presente Reglamento

El propietario de los lotes, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento, así como con las Ordenanzas Municipales de las Concepciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Promotora, 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 cumplimiento de la Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trata, 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 ordenanzas municipales de la construcción

Después de la aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por metro cuadrado de área de construcción

El propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000.00 la cual se involucrará al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizará 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 meses contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCIÓN del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionará con un valor de \$ 200.00 por año

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 comenzar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionará con un valor de \$ 1000.00 por año

Para los cerramientos exteriores, el propietario no deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA" indicados en el Catálogo 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 Catálogo 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 las 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 sólido 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 domiciliar 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 material de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a cargo 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.



En la edificación en marcha y sus alrededores que limitan con los solares vecinos, deberá colocarse linternas conidas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por derrames de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el acceso de 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.

Al salir al 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 horizontales de color rojo y con tres franjas de color blanco con pintura de reflexión máxima 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.

ARTÍCULO 10. UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICAR.

En cumplimiento de las normas establecidas en este artículo, los lotes que por los bienes inmuebles destinados para edificios, deben cumplir con las siguientes normas de diseño y construcción:

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

- Del lote 3-01 al 3-03 (1 piso máximo), en lotes mínimos de 1000,00m²
- Del lote A-01 al A-09 (2 pisos máximo), en lotes mínimos de 980,00m²
- Del lote 3-16 al 3-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 500,00m²
- Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo) lotes mínimos de 490,00m²
- El lote 3 (10 pisos máximo) altura máxima 23.50m

En el caso de edificios, la superficie de construcción por unidad habitacional deberá cumplir respetando el número de pisos (5 y 6 u.s.) establecidos en los artículos anteriores.

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

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

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

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

De los Trabajadores de la Construcción.- Todo propietario de un inmueble en construcción de la Urbanización, está en la obligación de hacer respetar y explicar el Reglamento vigente a los trabajadores de la obra, sea cual fuere la actividad que desarrolla; además de ser el único responsable ante la Urbanización por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.

En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Zapatos, shorts tipo bermuda o pantalones específicos para trabajo, camiseta y chaleco reflectivo.

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

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

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

De los Guardianes.- A los guardianes, sean éstos de construcciones o de vivienda, no se les permite:

a) Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general

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

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



ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- PROMOCIONES

Los propietarios señalen como domicilio para efectos y la aplicación de este Reglamento su lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización

ARTÍCULO VIGESIMO CINCO.-

ARTÍCULO DE LA MODIFICACION DE LA LEY DE LEY DEL REGLAMENTO.-

En cualquier tipo de transferencia de dominio y constitución de derecho real que afecte cualquier inmueble situado en La Urbanización se incorporarán las normas del presente Reglamento Interno

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

ARTÍCULO DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO

Corresponderá a la Asamblea de propietarios la facultad de reformar el presente Reglamento

ARTÍCULO DE LA APLICACION DEL Y LEY DE LEY DE LEY DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO

La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del Titular que ejerza la administración de la Urbanización, sin perjuicio de que cuando se constituye el título las compañías promotoras, esto es, NIBLAN SA o la compañía que el promotor elija se encargaran de dicha labor o nombre de administrador y provisionalmente administrador, facultado ampliamente para aplicar las presentes normas

ARTÍCULO DE LEY DE LEY DE LEY DE LEY

DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: FUNDAMENTOS Y VIGENCIA

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

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

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DEFINICIONES

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

- a) *Playa*: zona de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.
- b) *Aguas de baño*: Aquéllas de carácter marítimo en las que el baño esté expresamente autorizado o, no estando prohibido, se practique habitualmente por un número importante de personas.
- c) *Área de Playa comunal*: El área de Playa Comunal ubicada frente a la protección del Talud, es un bien común de los propietarios de la Urbanización, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, podrán utilizar el Área de Playa Comunal, acompañados de familiares y las personas que bajo su responsabilidad inviten, tienen la obligación de observar y respetar el presente reglamento.
- c) *Zona de baño*: El lugar donde se encuentran las aguas de baño de carácter marítimo y los lugares aledaños que constituyen parte accesoria de esta agua en relación a sus usos turísticos-recreativos.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DEL CONTROL

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



ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: DE LAS NORMAS DE USO Y PROHIBICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se prohíbe el **estacionamiento y la circulación no autorizada** de vehículos por la playa y área de playa comunal.
 - Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
 - La prohibición del número anterior no será de aplicación a aquellos vehículos destinados a la limpieza, mantenimiento y vigilancia de las playas, servicios de urgencia, seguridad y otros similares.
 - Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquéllos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las precauciones que deben adoptar los propios minusválidos y/o personas que les asistan en orden a la seguridad del resto de usuarios.
 - Están prohibidos los **campamentos y acampadas** en la playa y área de playa comunal.
 - Quienes vulneren esta prohibición deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, el dominio público ocupado, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
 - Queda prohibida la **publicidad** en las playas a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. En su caso, los Agentes de Seguridad girarán parte de denuncia a la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.
1. La prohibición anterior es aplicable cualquiera que sea el emplazamiento o medio de difusión, incluso para la publicidad realizada desde el aire

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: NORMAS DE CARÁCTER HIGIENICO SANITARIO

- Queda prohibido el acceso de **animales domésticos** a las aguas y zonas de baño, con excepción del que resulte preciso para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas por la autoridad sanitaria competente.
- En el caso de animales abandonados que deambulen por la playa y área de playa comunal serán responsables de los mismos sus propietarios.



- Los copropietarios podrán llevar a sus perros siempre con correa, y deberán recoger lo que ensucien los mismos.
- Queda autorizada la presencia en la playa y área de playa comunal de perros lazarillos en compañía de la persona a quien sirvan, sin perjuicio de la responsabilidad de su poseedor y/o propietario ni de las medidas que el mismo deba adoptar para evitar molestias o riesgos para el resto de usuarios.
- Queda prohibida la evacuación fisiológica en el mar o en la playa.
- Queda prohibido lavarse en el agua del mar utilizando jabón, gel, champú o cualquier otro producto similar, los usuarios que deseen asearse podrán hacerlo en las duchas y lavapies que la Urbanización disponga en las distintas áreas.
- Queda prohibido dar a las duchas, lavapies, aseos y mobiliario urbano en general, ubicados en el área de playa comunal, un uso diferente al que les es propio; así, se sancionará conforme al presente Reglamento, a los usuarios que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos cometidos
- Quienes vulneren estas prohibiciones deberán cesar de inmediato la actividad prohibida, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador.
- Queda prohibido arrojar en la playa, área de playa comunal o en el agua del mar cualquier tipo de residuos como papeles, restos de comida, latas, vidrios, botellas, restos de frutos secos, colillas, etc., así como dejar abandonados en la misma muebles, carritos, palés, cajas, embalajes, etc.
- Dichos vertidos habrán de realizarse en los contenedores que al efecto se encuentren distribuidos por la arena de la playa.
- Para el uso correcto de dichos contenedores habrán de seguirse las siguientes normas:
 - o No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
 - o No se depositarán en ellos materiales en combustión.
 - o Las basuras se depositarán en el interior del contenedor, evitando su desbordamiento y la acumulación de residuos a su alrededor, por lo que, en caso de encontrarse lleno, habrá de realizarse el depósito en el contenedor más próximo.
 - o Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.

- o La **basura**, antes de ser depositada en el contenedor, habrá de disponerse en una bolsa perfectamente cerrada.
- Se prohíbe limpiar en la arena de la playa o en el agua del mar los enseres de cocinar o los **recipientes** que hayan servido para portar alimentos u otras **materias orgánicas**.

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

ARTICULO TRIGESIMO: DE LAS SANCIONES

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

2. Las **infracciones** se **clasifican** en leves y graves.

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

4. Serán **infracciones graves**:

a) El vertido y depósito de materias que puedan producir contaminación o riesgo de accidente.

d) El depósito en los **contenedores** de basuras de materiales en combustión.

e) La tenencia de **animales** sueltos en las playas.

h) Hacer fuego en la **playa**.

i) Usar bombonas de **gas** o líquidos inflamables en la **playa**.

j) Jugar **contraviniendo** los **términos** establecidos en el **artículo 6**.

k) Limpiar los **enseres** de cocinar en las duchas, deteriorar de algún modo las duchas, lavapiés, **aseos** o mobiliario urbano ubicado en las playas, así como el uso indebido de los mismos.

1. Las **infracciones leves** serán sancionadas con multa de hasta 300,00 dólares.

2. Las **infracciones graves** serán sancionadas con multa de 300,00 hasta 3 000,00 dólares.



CAPITULO SEPTIMO CATALOGO ARQUITECTONICO

ANTECEDENTES

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

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

APROBACIÓN DE PLANOS

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

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

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

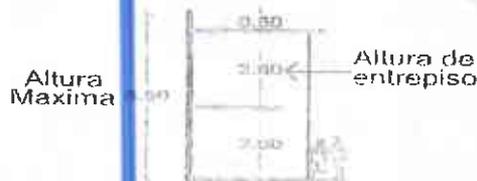
El uso exclusivo de la urbanización es residencial, no se podrá realizar actividades con fines de lucro (comercial, industrial, artesanal) en el lote o vivienda, con el fin de mantener el carácter y la privacidad de la urbanización.

ZONIFICACION

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 70% del lote.
3. Las Viviendas Unifamiliares pueden emplazarse en lotes de cualquier área, solo no podrán ubicarse en los terrenos que han sido destinados a viviendas bifamiliares y multifamiliares, los cuales se indican en la implantación.
4. Viviendas Multifamiliares (construcciones verticales) que están debidamente señaladas en el plano de implantación de la urbanización.

ALTURAS

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



2. La altura mínima de entrepiso se regula según la normativa municipal.
3. Solo se podrán construir edificios hasta 15 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

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

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

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

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

Y el lote B (10 pisos máximo)

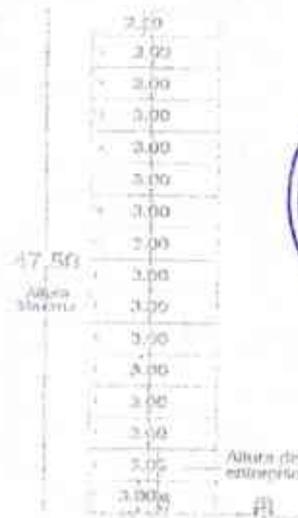
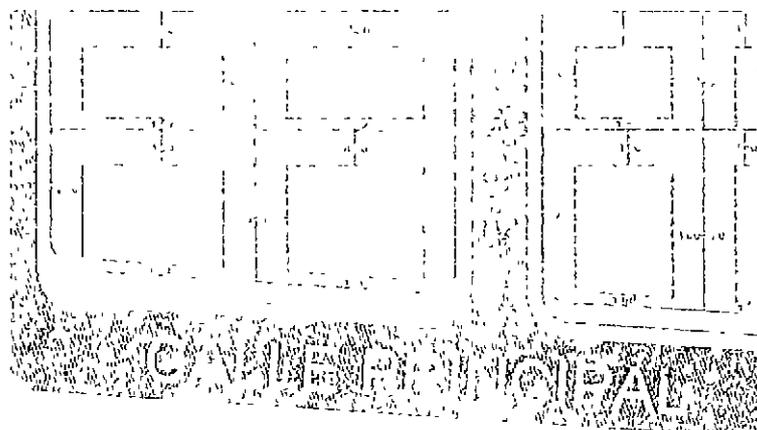


Figura 1.33

Edificios en lotes para edificaciones Unifamiliares:

Edificios en lotes para edificaciones Unifamiliares:



Frontal 4 m

Laterales 3m (máximo 3m y mínimo 1.50m, según cada caso)

Profundidad 10m (mínimo 10m, según cada caso)

Edificios en lotes para edificaciones Multifamiliares: Edificios en lotes para edificaciones Multifamiliares en distintos lotes:



Frontal 5.00 m mínimo

Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo (según cada caso)

Profundidad 2.00m (mínimo 2.00m, máximo 7.00m)

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

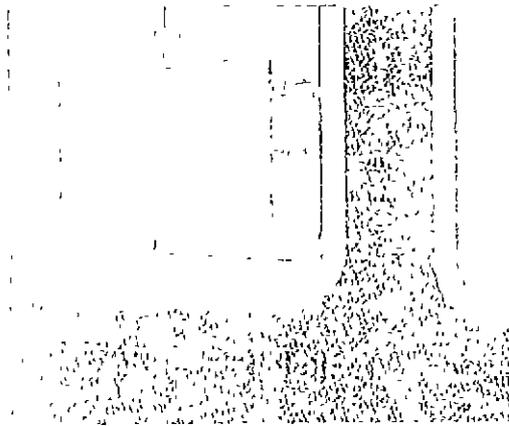


Frontal 5.00 m mínimo
Laterales izquierdo y derecho 3.00 m mínimo
Posterior 3.00 m (mínimo 3.00 m, máximo 4.00 m)

1. En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guardiana, o cualquier otra construcción que no esté destinada a aéreas de recreación.
2. Para los lotes *esquineros* ubicados sobre la vía Jorge Estupiñan, se toma como retiro frontal el que este frente a la calle secundaria (análisis previo según cada lote).
3. En el área del retiro frontal están prohibidas, puentes, estatuas, piletas y demás elementos decorativos.
4. En retiros se pueden plantar árboles, arbustos y plantas, siempre y cuando no interfieran con el lote contiguo, ya sea en altura o en raíces.



ESTACIONAMIENTOS



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

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

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

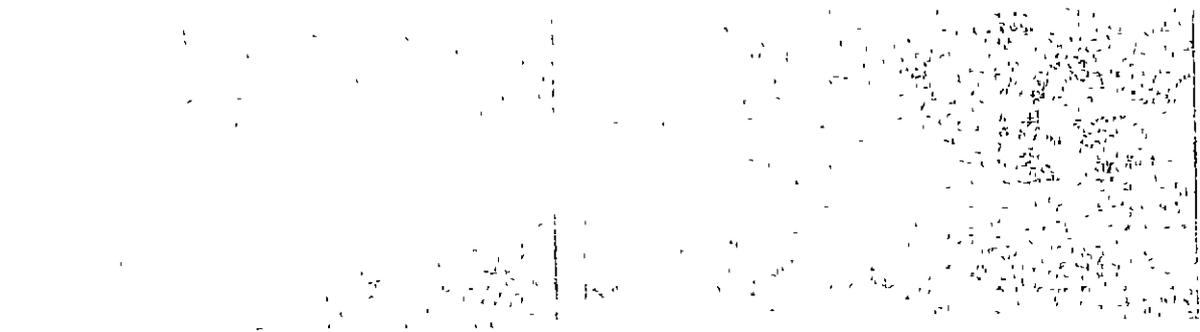
Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal

Se responderá en aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas

ACERAS PÚBLICAS

Se abren aceras, espacio público. Tomar en cuenta al momento de la construcción

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

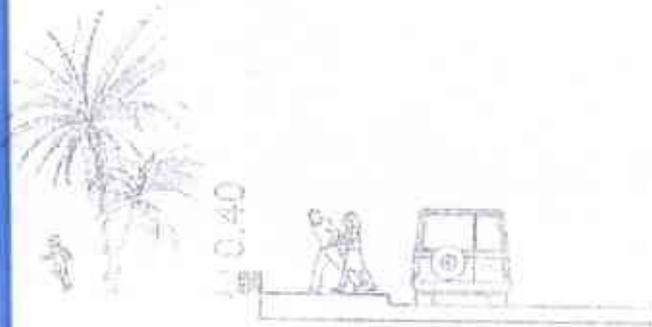


Es obligación del propietario que edifique mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador

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

CERRAMIENTOS

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



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



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

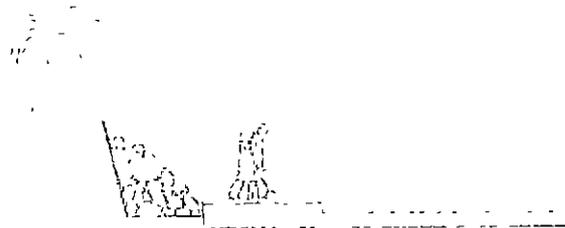


4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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

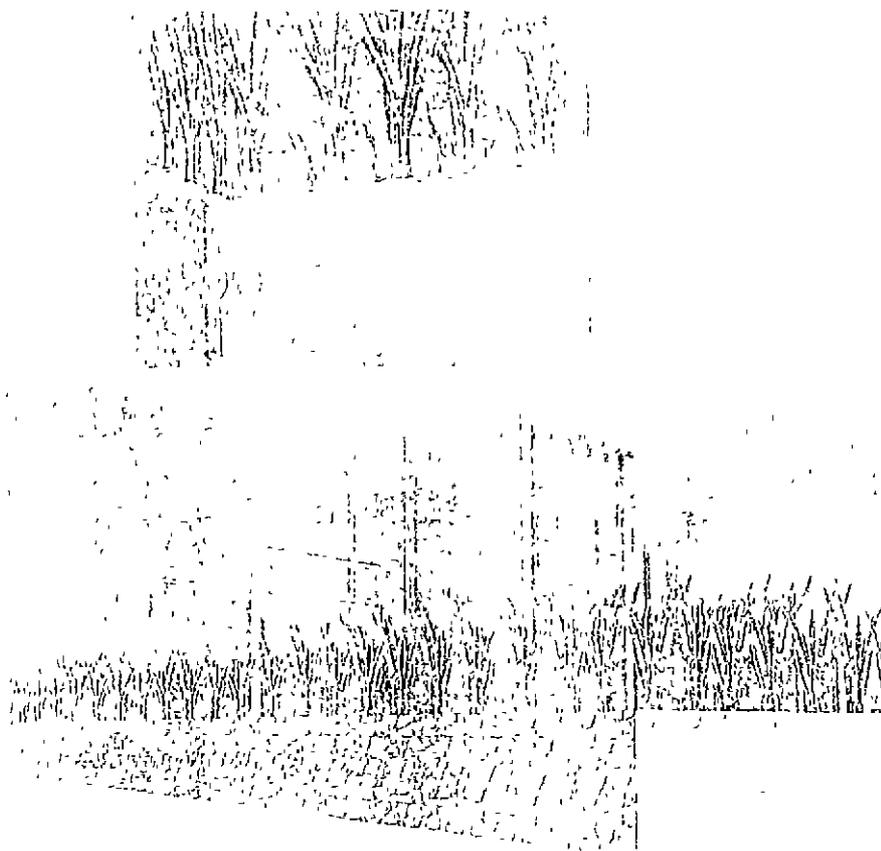


La recolección de sus desechos y que no realicen sus necesidades fisiológicas en veredas, aceras o áreas conminales

- 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



En el caso del cerramiento posterior y cerramientos laterales será un muro pedregoso de 1,00m de altura el cual estará recubierto de roca de cualquiera de las variedades mostrados para el cerramiento frontal, adicionalmente en este muro pedregoso se sembrara la sansonera (lengua de suogra) como se muestra en los gráficos, además no se permanen rejas, vidrio y ningún tipo de alambrado sobre los muros.



AREAS VERDES

1. El área verde total en planta baja será semejante al COS (40%), con una relación de 1 a 0.5 es decir, por cada m2 construido en planta baja deberá existir por lo menos 0.5 m2 de área verde o jardines.
2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera de 3 o más metros, podrán tener sobre los garajes, una losa jardín accesible.

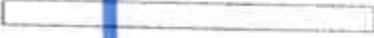
ESTRUCTURA

El método Constructivo a utilizarse es libre.

RECUBRIMIENTOS

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

1. Se permitirá únicamente el uso de la gama de colores y tipo de recubrimientos pre-establecidos para las fachadas de las viviendas. Los mismos sirven como referencia tomando en cuenta que estos tonos pueden variar en cuanto al grado de saturación de los mismos.
2. A continuación se muestran los colores que pueden utilizarse en fachadas y pisos exteriores. En el caso de los pisos el material a utilizarse es libre, únicamente debe adaptarse a la cromática establecida. Cualquier color adicional deberá ser aprobado previamente por la directiva.

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

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

* Tono directo.
** Tono combinado.

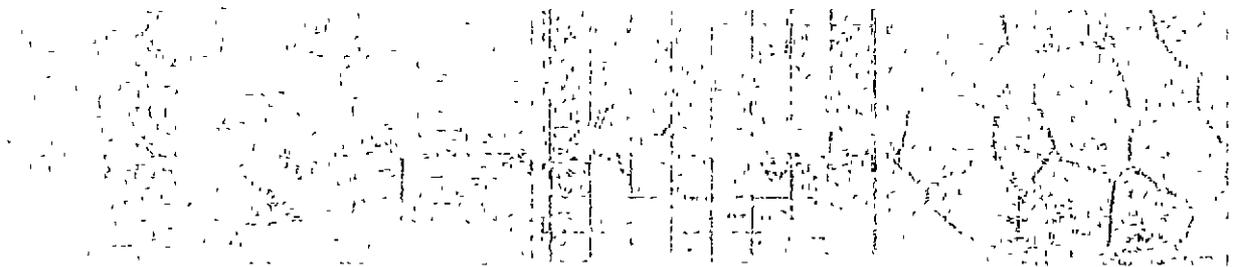


3. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



En la continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como revestimientos 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 de revestimiento, debe ser aprobado previamente por la Dirección de la urbanización.

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



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

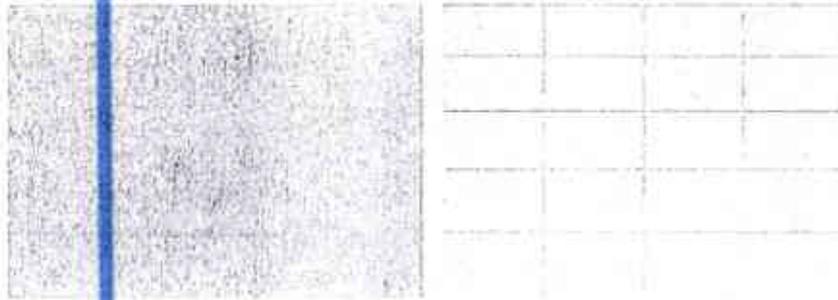
Revestimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



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

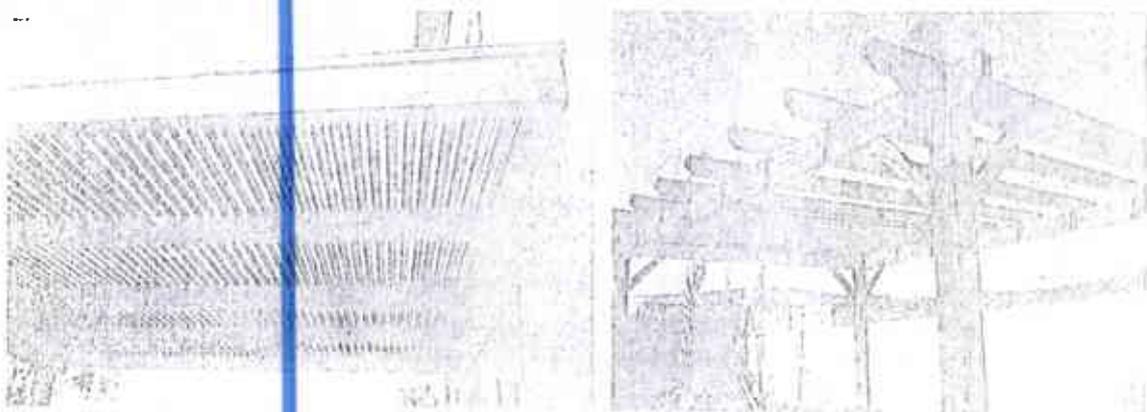


5. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



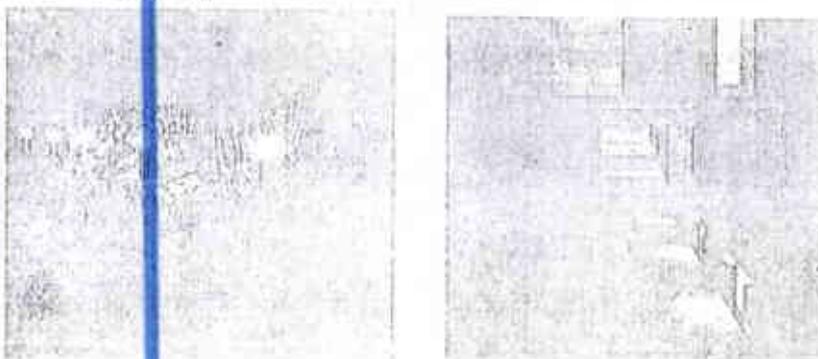
VOLUMETRIA

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



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

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



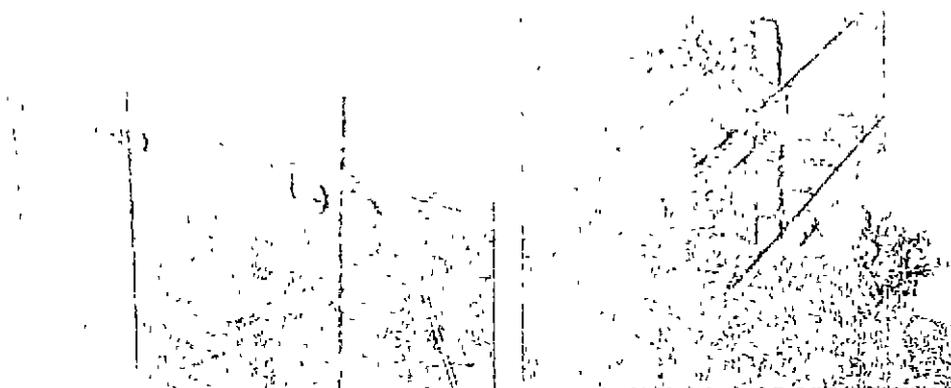
- Los voladizos no podran estar sobre los refinos.
- No se permiten cupulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y ningún orden arquitectónico gótico o romano.



- Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clasico, gótico, barroco, o cualquier arquitectónico historico como friso, canchillos, volutas apliques, bordillos en alféjago o encarna de balcones, puertas o ventanas.



- Los antepechos de los balcones exteriores deben ser de vidrio con estructura de acero inoxidable o madera segun el siguiente detalle explicativo



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



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

CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

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

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

* Tono directo.

** Tono combinado.



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

DOY FE QUE La Presente Instrumento es Igual A Su Original
MANABÍ

Ab. Víctor B. ...
NOTARIO PÚBLICO EN SU ATO
CANTÓN MANABÍ

Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido eléctrico y áreas de servicios en general. Estas áreas son inaccesibles sobre los 3.00 metros de altura.

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

PERFILES

El tipo de perfil para un caso puede ser variante, se recomienda usar metal (aluminio) o PVC. Los colores de la perfiles deben estar dentro de la cromática estándar:

	BLANCO
	HUESO
	BEIGE
	NATURAL
	BRONCE

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

	BICOLOR
	CLARO
	TRANSLUCIDO
	GRIS
	BRONCE
	BRONCE OSCURO
	NEGRO OPACO

Se prohíbe el uso de vidrios en tonos azulados, verdes o cualquier tono que no cumpla con las muestras expuestas y también vidrios altamente reflectivos (vidrio espejo).

Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su aplicación puede reducir el consumo de calefacción y refrigeración.

También usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto visual para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.

BanEcuador B.P.
24/06/2020 03:50:11 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1101275861
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:kdovlet
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA TERCERA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	3.00
Comision Efectivo:	0.54
I.V.A.:	0.06
TOTAL:	3.60

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000001459
Fecha: 24/06/2020 03:50:31 p.m.

No. Autorización:
2406202001176818352000120565140000014592020155018

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

Descripción	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



GALIA I
AGENCIA CANTONAL
MANTA



ESPACIO
EMERSONICO

ESPACIO
EMERSONICO