

00099941

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de:** COMPRA VENTA**Naturaleza Acto:** COMPRAVENTA**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 3723**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 7622**Periodo:** 2018**Fecha de Repertorio:** lunes, 19 de noviembre de 2018**1.- Fecha de Inscripción:** lunes, 19 de noviembre de 2018 11.27**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1703732337	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	CASADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	1391850638001	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S A		MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato:

COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original

NOTARIA CUARTA

Nombre del Cantón

MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia

lunes, 12 de noviembre de 2018

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
4481209000	09/08/2018 16:35:16	67462	350m2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Lote N 9-09 DE LA MANZANA N-9 ubicado en CAMPO CLUB PLAYA ALTA de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, que tiene los siguientes medidas y linderos. Frente :13.98m. y lindera con calle Pacakí Nan camino del Amanecer. ATRAS : 14.00m. y lindera con lote 1-08 COSTADO DERECHO : 25.01m y lindera con lote 9-08. COSTADO IZQUIERDO : 25 00m y lindera con lote 9-10.AREA TOTAL DE 350.00M2

Dirección del Bien: URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA

Superficie del Bien 350m2

Solvencia. EL LOTE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

Compraventa- Clausula Especial- La Compañia Madison Inversiones del Sur S A, representada por Sra. Melba Janeth Rodríguez Rosales El comprador Sr José Ricardo Estupiñán Ruilova Casado con Disolución de sociedad Conyugal, lote de terreno signado con el No 9-09 del Núcleo 9 Urbanización denominada Campo Club Playa Alta. Clausula Especial Los comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta Compraventa, incluyéndose que "La Compradora" se impone la obligación de aceptar la forma, modo y condiciones de aprobación Municipal para el desarrollo del proyecto urbanístico donde se sitúa el inmueble que se vende, así como se obliga a aceptar toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas municipales que existan, respecto a las regulaciones que obligadamente haya que acogerse, el estilo de construcciones y alturas máximas permitidas y aprobadas legalmente por los copropietarios y condóminos del proyecto urbanístico según consta en el Reglamento Interno de la urbanización. Además se deja en claro que el Reglamento interno de la Urbanización "Playa alta" se entregará en el momento que la Compañia vendedora realice la correspondiente acta de entrega, y recepción del bien inmueble adquirido. Y si en el momento de la entrega se determinare que existen mas o menos metros de lo establecido, en la presente compraventa, las partes se comprometen a liquidar los metros que faltaren o que existan de más a un precio o valor por metro cuadrado al que se encontraba al momento de la presente compraventa.

Lo Certifico

DR. GEORGE MORA MENDOZA

Impreso por: yoyi_cvallos

Administrador

lunes, 19 de noviembre de 2018

Pag 1 de 2

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 3723

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 7622

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: lunes, 19 de noviembre de 2018

Registrador de la Propiedad



Factura: 002-002-000032077

00099942



20181308004P01331

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308004P01331						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE NOVIEMBRE DEL 2018, (13.22)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391850638001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703732337	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		43750.00					

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



00099943

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA; OTORGADA
2 POR LA COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR
3 S.A., A FAVOR DEL SEÑOR JOSE RICARDO ESTUPIÑAN
4 RUILOVA. CUANTÍA: CUARENTA Y TRES MIL
5 SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS
6 UNIDOS DE AMÉRICA. DOS COPIAS-----

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

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

NOTARIO: En el Protocolo de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sirvase insertar una de **COMPRAVENTA**, de acuerdo a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen en la celebración de

4 este contrato, por una parte, la Compañía **MADISON INVERSIONES DEL**
5 **SUR S.A.**, representada legalmente por la delegada señora **MELBA JANETH**
6 **RODRÍGUEZ ROSALES** debidamente autorizada por la Junta General
7 Extraordinaria de Accionistas celebrada el día dieciséis de Octubre del año dos
8 mil dieciocho, a quien más adelante se la llamará "**LA VENDEDORA**"; por otra
9 parte, el señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, quien comparece con
10 disolución de la sociedad conyugal debidamente marginada misma que se
11 adjunta a este contrato como documento habilitante, a quien más adelante se le
denominará "**EL COMPRADOR**" Los comparecientes en sus calidades y
representaciones ya invocadas declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, con
domicilio y residencia en esta Ciudad de Manta, legalmente capaces y hábiles
para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:- a).-** Declara la
16 Vendedora, a través de su Delegada, ser dueña de un área de terreno unificada,
17 ubicada en la zona de Jome, sitio la Travesía, Parroquia Rural de Santa
18 Marianita, Cantón Manta, misma que fue adquirida por la **COMPAÑÍA**
19 **MADISON INVERSIONES DEL SUR S. A.** mediante Escritura Pública
20 celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el siete de mayo del
21 dos mil ocho; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con
22 el número mil trescientos cuarenta y uno, el veintitrés de mayo del dos mil
23 ocho; cuerpo de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el
24 Norte, partiendo desde extremo nor-oeste, en 94,4 grados con rumbo S 53 grados
25 48 minutos E en 120 metros lineales 21 centímetros lineales, de allí girando
26 189,3 grados con rumbo S 63 grados 6 minutos E en 65,13 metros lineales, de allí
27 girando 191,2 grados con rumbo S 74 grados 21 minutos E en 25,96 metros
28 lineales, de allí girando 110,3 grados con rumbo S 4 grados 38 minutos E en

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00099944

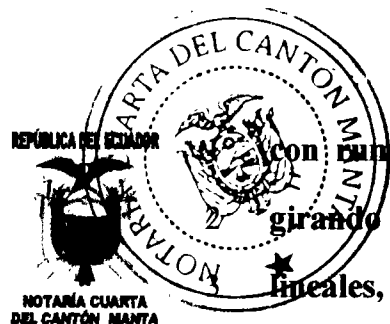
REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 24 metros lineales; Por el Sur: partiendo desde el extremo sur-este en 111
 2 grados con rumbo S 76 grados W en 30 metros lineales, de allí girando 70,5
 3 grados con rumbo N 5 grados 30 minutos W en 75 metros lineales, de allí
 4 girando 242 grados con rumbo N 56 grados 30 minutos W en 158 metros lineales,
 5 de allí girando 180 grados con rumbo N 56 grados 30 minutos W en 116 metros
 6 lineales, de allí girando 154,5 grados con rumbo N 31 grados W en 45
 7 metros lineales; Por el Este: Partiendo desde el extremo Nor-este en 141,7
 8 grados con rumbo S 33 grados 41 minutos W en 100,96 metros lineales, de allí
 9 girando 150,1 grados con rumbo S 64 grados 12 minutos E en 38,37 metros
 10 lineales, de allí girando 285,7 grados con rumbo S 41 grados 27 minutos E en
 11 49,29 metros lineales, de allí girando 179,6 grados con rumbo S 41 grados 0
 minutos E en 24,15 metros lineales, de allí girando 174 grados con rumbo S 35
 grados 0 minutos E en 53,25 metros lineales, de allí girando 172,5 grados con
 rumbo S 27 grados 32 minutos E en 77,91 metros lineales, de allí girando 171,2
 grados con rumbo S 36 grados 17 minutos E en 38,29 metros lineales, de allí
 16 girando 172,2 grados con rumbo S 44 grados 6 minutos E en 42,21 metros
 17 lineales, de allí girando 175,6 grados con rumbo S 47 grados 46 minutos E en
 18 61,85 metros lineales, de allí girando 175,3 grados con rumbo S 41 grados 30
 19 minutos E en 26,54 metros lineales, de allí girando en 169,5 grados con rumbo S
 20 31 grados 0 minutos E en 34,66 metros lineales, de allí girando 174,9 grados con
 21 rumbo S 25 grados 54 minutos E en 44,13 metros lineales, de allí girando 174,7
 22 grados con rumbo S 20 grados 33 minutos E en 7,60 metros lineales, de allí
 23 girando 107,5 grados con rumbo S 52 grados 0 minutos W en 37,79 metros
 24 lineales, de allí girando 93 grados con rumbo S 41 grados 30 minutos W en 276
 25 metros lineales, de allí girando 261,2 grados con rumbo S 57 grados 3 minutos W
 26 en 69,66 metros lineales, de allí girando 62,3 grados con rumbo N 5 grados 0
 27 minutos W en 210,22 metros lineales, de allí girando 290,4 grados con rumbo S
 28 63 grados 38 minutos W en 67,23 metros lineales, de allí girando 182,3 grados

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

con rumbo S 61 grados quince minutos W en 128,89 metros lineales, de allí
girando 214,7 grados con rumbo S 26 grados 34 minutos E en 35,78 metros
lineales, de allí girando 139,8 grados con rumbo S 66 grados 48 minutos W en

4 30,48 metros lineales, de allí girando 230,7 grados con rumbo S 16 grados 57
5 minutos E en 38,60 metros lineales, de allí girando 204,7 grados con rumbo S 7
6 grados 43 minutos E en 83,40 metros lineales, de allí girando 172,7 grados con
7 rumbo S 0 grados 56 minutos E en 157 metros lineales, de allí girando 172,1
8 grado con rumbo S 7 grados 0 minutos E en 72 metros lineales; Por El Oeste:

9 partiendo desde el extremo Sur-oeste con rumbo N 32 grados 0 minutos E en 110
10 metros lineales, de allí girando 172,9 grados con rumbo N 39 grados 11 minutos

E en 321, 26 metros lineales, de allí girando 177,6 grados con rumbo S 39 grados
24 minutos E en 239,43 metros lineales, Con una superficie total de doscientos un
mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con noventa y nueve
centímetros cuadrados; y, b) dentro del cuerpo de terreno aquí singularizado, la
compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A., ha procedido a delegar

16 las obras de urbanización; esto con la finalidad de constituir en dichos predios el
17 proyecto urbanístico denominado "Playa Alta"; aprobado mediante Sesión

18 Ordinaria de Concejo Municipal celebrada el día viernes 25 de julio del 2008, y
19 los correspondientes planos de la Urbanización "Playa Alta" se encuentran

20 legalmente inscritos en el Registro de la Propiedad de esta Ciudad de Manta con
21 el número de Inscripción trece (13); de fecha catorce (14) de Mayo del año dos

22 mil nueve, otorgada en la notaria primera del cantón Manta el 09 de enero del
23 2009.- Con fecha 14 de Mayo de 2009, consta inscrito en el Registro de la

24 Propiedad del Cantón Manta, Los Planos de la Urbanización Playa Alta con el
25 número de inscripción trece (13), otorgada ante la Notaría Primera del Cantón

26 Manta el 09 de Enero del año 2009.- Con fecha 21 de Diciembre de 2016, consta
27 inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el Rediseño del Plano

28 de la Urbanización Playa Alta con el número de inscripción cuarenta y uno (41),

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

00099945

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

1 otorgada ante la Notaría Séptima del Cantón Manta el 16 de Diciembre del año
2 2016. TERCERA: LINDEROS Y MEDIDAS DE LOS TERRENOS DE LA

3 COMPRAVENTA.- El bien raíz que se enajena por parte de la “ Vendedora”; y

4 que se adquiere por parte del “Comprador” señor JOSE RICARDO

5 ESTUPIÑAN RUILOVA, cuya descripción e individualización está de acuerdo

6 a la aprobación Autorización No 009562 de fecha 3 de Octubre de 2018;

7 concedida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del

8 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, es el

9 siguiente: Se trata del Lote de terreno signado con el número 9-09, del Núcleo 9,

10 con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: 13.98 metros y

11 lindera con calle Pakari Ñan Camino del Amanecer; POR ATRÁS: 14.00

metros y lindera con el Lote No. 1-08; POR EL COSTADO DERECHO: 25.01

metros lindera con lote No 9-08; POR EL COSTADO IZQUIERDO: 25.00

metros y lindera con lote No 9-10; Teniendo un área total de TRESCIENTOS

CINCUENTA METROS (350.00mts²). Área de terreno que está especificada

de manera clara en la Urbanización denominada “Campo Club Playa Alta”,

ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Rural de Santa

Marianita de este Cantón Manta. CUARTA: DE LA COMPRAVENTA.- Con

los antecedentes indicados y por medio de este instrumento público, la

Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A., representada legalmente

por la delegada señora MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES, vende y

enajena a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor “Del Comprador”,

señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, quien a su vez adquiere el lote

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

precio de la venta del lote de terreno aquí descrito, se la realiza de acuerdo al

avalúo Municipal, es decir en la suma de USD\$ 43.750.00 (CUARENTA Y TRES

MIL SETECIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA), valor que el Comprador ha cancelado en efectivo y en



Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

moneda de libre circulación a satisfacción del vendedor. SEXTA:
SANEAMIENTO .- Se reitera que, la transferencia de dominio del inmueble

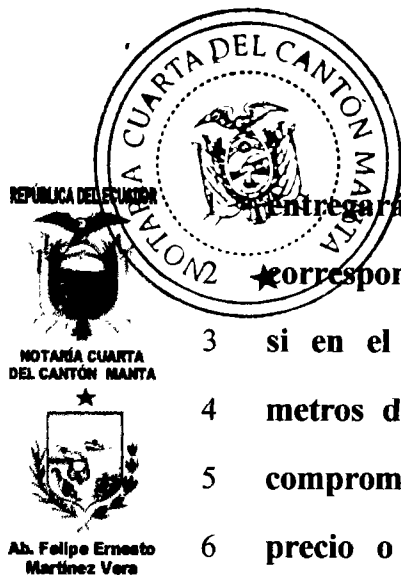
objeto de esta negociación se la realiza con todas sus servidumbres activas y
pasivas, usos y costumbres existentes al momento libre de gravamen, embargo,
prohibición de enajenar, ni limitación de dominio, de conformidad al certificado
conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta que se
agrega como documento habilitante, comprometiéndose “La Vendedora” al
saneamiento legal, en los términos del Art. 1777 del Código Civil vigente.

Además, los comparecientes de común acuerdo establecen, sin embargo que en
esta escritura se singulariza las medidas y linderos del lote de terreno, así
como su superficie total; en el evento de que existiera alguna variación en cuanto
a su cabida, no será objeto de objeción alguna para que esta venta se haga
efectiva, limitándose exclusivamente al pago de los bienes, en base a las
medidas y linderos aquí estipulados. SEPTIMA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN

Y COMPETENCIA.- Las partes contratantes renuncian domicilio, para el
evento de cualquier divergencia que pudiera producirse relativa a este contrato,
se someten a los jueces competentes donde se suscribe esta escritura y al
procedimiento ejecutivo o sumario. OCTAVA: CLAUSULA ESPECIAL.- Los

comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta Compraventa.
Incluyéndose que “La Compradora”, se impone la obligación de aceptar la
forma, modo y condiciones de aprobación municipal para el desarrollo del
proyecto urbanístico donde se sitúa el inmueble que se vende, así como se
obliga a aceptar toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas
municipales que existan, respecto a las regulaciones que obligadamente haya
que acogerse, el estilo de construcciones y alturas máximas permitidas y
aprobadas legalmente por los copropietarios y condóminos del proyecto
urbanístico según consta en el Reglamento Interno de la Urbanización. Además
se deja en claro que el Reglamento interno de la Urbanización “Playa Alta” se

00099946



entregará en el momento que la Compañía vendedora realice la correspondiente acta de entrega y recepción del bien inmueble adquirido; y, si en el momento de la entrega se determinare que existen más o menos metros de lo establecido en la presente compraventa, las partes se comprometen a liquidar los metros que faltaren o que existan de más, a un precio o valor por metro cuadrado al que se encontraba al momento de la presente compraventa. Es obligación del comprador notificar a la promotora cualquier tipo de canje, permuta o venta que se realice, y se obliguen a la entrega de una copia del Reglamento Interno de la Urbanización, a quienes efectúen la transferencia de dominio. NOVENA: GASTOS.- Los gastos e impuestos que demande la celebración del presente contrato, inclusive los honorarios por la elaboración de la minuta de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, serán pagados por LA PARTE COMPRADORA, a excepción del impuesto a la utilidad o plusvalía que será de cuenta y cargo de LA PARTE VENDEDORA. DECIMA: LO QUE DEBE SOMETERSE EL COMPRADOR Y AUTORIZACIÓN.- Las partes intervinientes, dejan claramente establecido; y, de manera especial "La compradora" que, siempre se respetarán las Ordenanzas Municipales, Reglamento Urbano de la Ciudad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Reglamento Interno de la Urbanización legalmente aprobado, sin que tenga "La Compradora" reconocer por el uso y habitación ningún valor; en virtud de aquello. DECIMA PRIMERA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que los fondos que ha utilizado para la presente negociación tiene origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. DECIMA SEGUNDA: INSCRIPCION.- De conformidad con lo

Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 establecido en el artículo cuarenta y uno de la Ley de Registro, cualquiera de los
2 otorgantes quedan facultados para realizar los trámites tendientes a la
3 inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato contenido en este
4 instrumento. LA DE ESTILO.- Usted Señor Notario se servirá agregar las
5 demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público.
6 (firmado) Abogada Janeth Rodríguez Rosales, con matrícula número 545.
7 COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta, que por
8 voluntad de los comparecientes queda elevada a la categoría de Escritura
9 Pública de COMPRA VENTA, previa lectura que yo el Notario, les di en alta y
10 clara voz de principio a fin, firmando conmigo el Notario Público, De lo cual doy
11 fe.....

12
13 



14 MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES

15 C.C. # 130230884-4.

16 DELEGADA.-

17 COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.

18 RUC: 1391850638001

19 VENDEDORA.-

20
21 



22 JOSE RICARDO ESTUPIÑÁN RUILOVA

23 C.C. # 170373233-7

24 COMPRADOR.-



25
26
27 

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

00099947



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001
MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: C56-527-000001113
Fecha: 26/10/2018 04:07:59

No. Autorización:
2610201801176818352000120565270000011132018160712

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

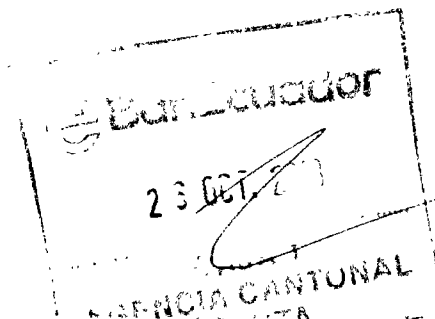
Descripción	Total
Recaudo	0.54
SubTotal USD	0.54
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.60

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

BanEcuador B.P.
26/10/2018 04:07:43 OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPT: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 054480573
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:KPOLIT
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA QUINTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Consignar Efectivo:	0.54
I.V.A	0.06
TOTAL:	1.60

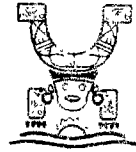
SUJETO A VERIFICACION



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00099948

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a CI.MADISON INVERSIONES DEL SUR. ubicada URB.PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT-9 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$43750.00 CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES 00/100.

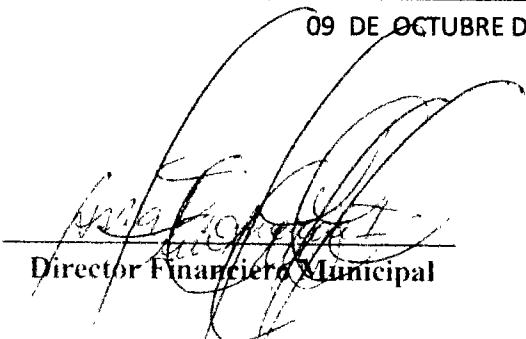
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA E HIPOTECA NO CAUSA UTILIDADES
POR SER ZONA RURAL

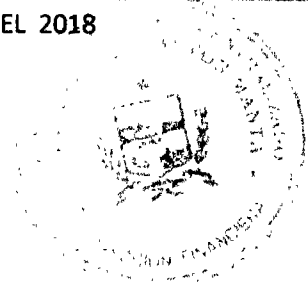
Elaborado: Jose Zambrano

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Manta,

09 DE OCTUBRE DEL 2018


Director Financiero Municipal



00099949

No. 36716

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

09/10/2018 08:42:11

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Uta escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia SANTA MARIANITA	4-48-12-09-000 ✓	350 00 ✓	43750.00 ✓	377041	36716

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
133 850638001	CI MADISON INVERSIONES DEL SUR	URB PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT-9	Impuesto principal	437,50
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	131,25
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	568,75
1733732337	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	S/N	VALOR PAGADO	568,75

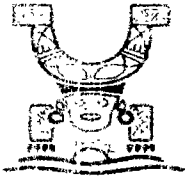
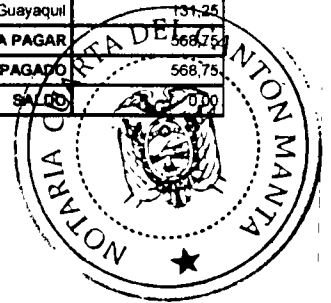
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Emisión 09/10/2018 08:42:09 MAYRA STEFANIE SOLÓRZANO
MENDOZA

CANCELADO

Fecha: Hora:

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento está firmado electrónicamente
Código de Verificación (CSV)

T533267721
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00099950

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICACION

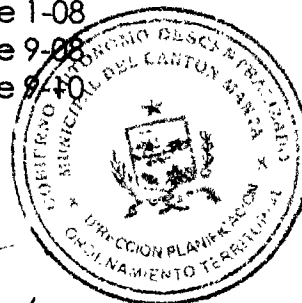


No. 0009562
Nº CONTROL DE TRÁMITE

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial certifica que el terreno propiedad de la Compañía Madison Inversiones Del Sur, ubicado en la "CAMPO CLUB PLAYA ALTA", signado como **Lote 9-09**, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, tiene las siguientes medidas y linderos:

Frente:	13,98m Lindera con Calle PAKARI ÑAN-CAMINO DEL AMANECER
Atrás:	14,00m Lindera con Lote 1-08
Costado Derecho:	25,00m Lindera con Lote 9-08
Costado Izquierdo:	25,00m Lindera con Lote 9-10
Área total:	350,00m2.

Manta, Septiembre 28 del 2017.



Arq. Robert Ortiz Zambrano.

**DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE CONTROL URBANO.**

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

ELABORADO

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00099951

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación 155478



No. Electrónico 61905

Nº

Fecha: 3 de octubre de 2018

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 4-48-12-09-000

Ubicado en: URB. PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT-9

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 350,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391850638001

C.I. MADISON INVERSIONES DEL SUR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	43750,00
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	43750,00

Son: CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2018 - 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Impreso por: GABRIELA SOLOZANO 10/10/2018 14:36:54



00099952

AUTORIZACION



No. 009562
CONTROL DE TRÁMITE

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA** Con C.I. No 170373233-7, para que celebre escritura de compra-venta del terreno propiedad de COMPAÑÍA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A., signado como **lote 9-09**, ubicado en la Urbanización CAMPO CLUB PLAYA ALTA, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 13,98m Lindera con Calle PAKARI ÑAN-CAMINO DEL AMANECER
Atrás: 14,00m Lindera con Lote 1-08
Costado Derecho: 25,01m Lindera con Lote 9-08
Costado Izquierdo: 25,00m Lindera con Lote 9-10
Área total: 350,00m².

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Nota: Según la Ficha Registral – Bien Inmueble No 67462 Solvencia del Registro de la Propiedad, el predio descrito a la fecha 25 de Septiembre del 2018 se encuentra **LIBRE DE GRAVAMEN**

Manta, Octubre 03 del 2018.

Arq. Juvenal Zambrano Orejuela.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

ELAINE SOLÍS C

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

00099953

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº

00099953



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

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

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

Manta, _____ 17 de _____ OCTUBRE _____ de 20 _____ 2018

VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRAL :
4481209000 URB.PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT-9

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____



00099954



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000116644

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

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

NOMBRES: CIA.MADISON INVERSIONES DEL SUR

RAZÓN SOCIAL: URB.PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT. 9

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

594358

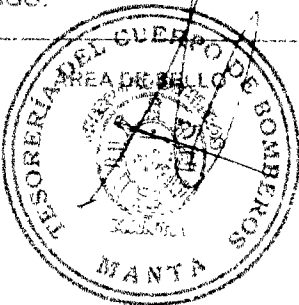
Nº PAGO:

VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA

CAJA

18/10/2018 14:59:47

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: miércoles, 16 de enero de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00099955

Ficha Registral-Bien Inmueble

67462



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf.052624758

www.registromanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18022659, certifico hasta el día de hoy 25/09/18 09:47:35, la Ficha Registral Número 67462.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXX

Fecha de Apertura: jueves, 09 de agosto de 2018

Parroquia : SANTA MARIANITA

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACION CAMPO CLUB PLAYA ALTA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote N. 9-09 DE LA MANZANA N-9 ubicado en CAMPO CLUB PLAYA ALTA de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta , que tiene los siguientes medidas y linderos. Frente :13.98m. y lindera con calle Pacaki Nan camino del Amanecer. ATRAS : 14.00m. y lindera con lote 1-08. COSTADO DERECHO : 25.01m. y lindera con lote 9-08. COSTADO IZQUIERDO : 25.00m. y lindera con lote 9-10.AREA TOTAL DE 350.00M2.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202	17/ene/2007	2,587	2,607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341	23/mayo/2008	18,448	18,462
PLANOS	PLANOS	13	14/mayo/2009	168	187
PLANOS	REDISEÑO	41	21/dic/2016	616	654

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 17 de enero de 2007

Número de Inscripción: 202

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 301

Folio Inicial:2,587

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Folio Final:2,607

Cantón Notaria: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1302280951	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1711390326	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final	HORA:

Certificación impresa por :kleire_salas1

Ficha Registral:67462

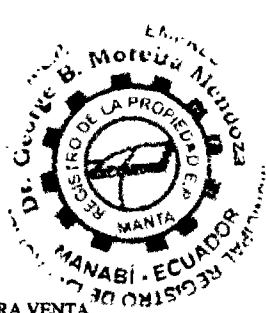
martes, 25 de septiembre de 2018 9:47

Pag 1 de 4



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

ES EL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



COMPRA VENTA	2111	26/ago/2005	28,832	28,838
FIDEICOMISO	45	06/nov/2006	1,441	1,480
COMPRA VENTA	1745	23/jul/2002	15,637	15,642
COMPRA VENTA	1701	02/ago/2006	22,807	22,818
FIDEICOMISO	13	07/jul/2003	378	422
COMPRA VENTA	295	24/ene/2006	3,540	3,549

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 23 de mayo de 2008

Número de Inscripción: 1341

Tomo:32

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2585

Folio Inicial:18,448

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Folio Final:18,462

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de mayo de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

Registro de : PLANOS

[3 / 4] PLANOS

Inscrito el : jueves, 14 de mayo de 2009

Número de Inscripción: 13

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2735

Folio Inicial:168

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Folio Final:187

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de enero de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

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

Certificación impresa por :kleire_santos1

Ficha Registral:67462

martes, 25 de septiembre de 2019 14:17

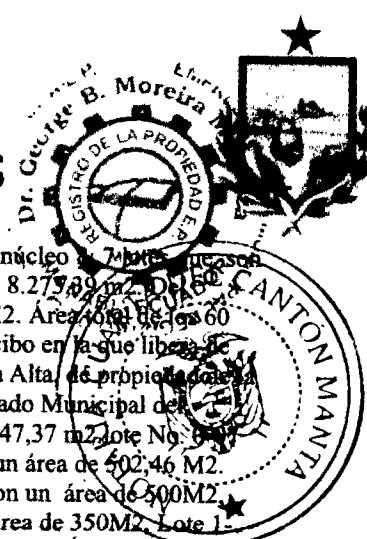
25 SEP 2019

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

00099956



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 solo 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 las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2, Lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483,45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área de 717,64M2, Lote 1.01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06. Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2. Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 415,60m2, Lote 9-55 Área de 212,83M2, Lote 9-56 Área de 191,84M2, Lote 9-57 Área de 257,26M2 Lote 9-58 Área de 290,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,86 M2, Lote 9-62 Área de 35,15M2, Lote 9-63 con un Área de 215,41M2, Lote 9-64 con un área de 307,73 M2, Lote 9-65 Área de 318,57m2, Lote 9-66 Área de 320,53M2, Lote 9-67 Área de 308,37M2, Lote 9-68 con un área de 312,50m2, Lote 9-69 Con un área de 715,08 M2, Lote 9-70 Área de 407,52M2, Lote 9-71 Área de 522,98 M2, Lote 9-72 Área de 417,94M2, Lote 9-73 Área de 327,85M2, Lote 9-74. Área de 278,09 M2, Lote 9-75 Área de 402,88 M2. Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA, de fecha 17 de Octubre del 2013, en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son. Nucleo "O" (3 lotes) O-10. O-12 y O -13 con un área de 1.567,42 m2. Nucleo " 8 " (2 lotes) 8-01 y 8-02 con un área de 3.074,28 m2 y Nucleo " 9 " (7 lotes) , 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501,79 m2. total 8.143,49 m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1391850638001	COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA	
URBANIZACIÓN	800000000026470	URBANIZACION PLAYA ALTA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

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

Registro de : PLANOS

[4 / 4] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 21 de diciembre de 2016

Número de Inscripción: 41

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7690

Folio Inicial: 616

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Folio Final: 654

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de diciembre de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

REDISEÑO DE LOTES DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA. El lote de terreno del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta el mismo que tiene una superficie total de dos mil catorce punto cincuenta y cinco metros (2014.55m2).. Con fecha 24 de Junio de 2015, se emite la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC, aprobando el rediseño de la Urbanización Playa Alta. producto de la misma se crean los siguientes lotes: Lote No. 9-87 (500.00ms), con código catastral No. 4481341000; Lote No. 9-88(500.00m2)/con código catastral No. 4481340000; Lote No. 1-24 (291.80m2), con código catastral No. 4480425000; Lote No. 6-14 (300.00m2), con código catastral No. 4480914000; Area Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m2) /con código catastral No. 4481342000. Se contemplarían las siguientes modificaciones, quedando ya establecida la nueva manzana, Macro Lote B, que consta ingresado con el código catastral No.4480614000 con un área de terreno de 4.577,25m2,

ESTÉL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

25 SEP 2015 3 HORA:



en el cual se crearían los siguientes lotes: Lote B-1, con un área de terreno de 1.111.61m²; Lote B-2, con un área de terreno de 532.84m²; Lote B-3, con un área de terreno de 536.46m²; Lote B-4, con un área de terreno de 538.65m²; Lote B-5, con un área de terreno de 538.56m²; Lote B-6, con un área de terreno de 579.95m²; Lote B-7, con un área de terreno de 540.48m²; Fraccionamiento del Lote 8-06 (1.235.43m²) por condiciones topográficas y de accesibilidad se crearían los lotes denominados 8-06 y 8-19, es de indicar que en los archivos de Planeamiento Urbano del GADM consta la aprobación de subdivisión No. 163-1203 de fecha 8 de mayo de 2013, mediante la cual se crearon los lote 8-06 (486.43m²) con código catastral N. 4481106000. Lote No. 8-19 (749.00ms) con código catastral No. 44811290000. En los terrenos identificados como Núcleo 9, que en la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC de fecha 24 de Junio de 2015, consta como Lote No. 9-88 (500.00m²) se varía el área a 422.92m², con código catastral No. 4481340000. Del Lote como Area Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m²) con código catastral No. 4481342000, se crearían los Lotes No 9-89 (429.18m²), Lote No. 9-90 (500.00m²) y Lote No. 9-91 (182.50m²).

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección	Domicilio
PROPIETARIO	1391850638001	COMPANIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA		



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	2
<<Total Inscripciones>>	4

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

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

Emitido a las : 9:47:35 del martes, 25 de septiembre de 2018

A petición de: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Elaborado por : KLEIRE SALTOS

1313163699.



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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

00099957

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN

CIUDADANA 130230884-4

RODRIGUEZ ROSALES MELBA JANETH
RODRIGUEZ ROSALES MELBA JANETH
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
1989-08-12
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO



INSTRUMENTO
SUPERIOR
ABOGADA
V4543N-0342

RODRIGUEZ JULIO ELOY
ROSALES MELBA
PORTOVIEJO
2014-12-08
2014-12-08

[Signature] *[Signature]*



CERTIFICADO DE VOTACION
CRE

037 **037 - 346** **1302308844**
NÚMERO CÉDULA

RODRIGUEZ ROSALES MELBA JANETH
APELLIDOS Y NOMBRES

MAMBA
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTÓN
12 DE MARZO
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
ZONA 1



[Signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Landry Rodriguez



Número único de identificación: 1302308844

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ ROSALES MELBA JANE

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 12 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: RODRIGUEZ JULIO ELOY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ROSALES MELBA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 9 DE DICIEMBRE DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 12 DE NOVIEMBRE DE 2018

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

N° de certificado: 184-171-60404



184-171-60404

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



00099958

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

En la ciudad de Manta, a los dieciséis días del mes de Octubre del año 2018, siendo las 18H00, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**, en el local donde mantiene sus oficinas ubicada en la Urbanización Playa Alta, Sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, con la concurrencia de JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA en su calidad de DIRECTOR PRESIDENTE, LILIAN VIVIANA CANO GARZON en su calidad de DIRECTORA, quienes constituyen el 100% del capital accionario,, por acuerdo de los asistentes actúa como Secretaria Ad-hoc de esta sesión la señora MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES. El señor Presidente, declara abierta la presente Junta General Extraordinaria de accionistas de conformidad, y pide que por Secretaria se ponga en conocimiento el único punto del orden del día a tratar en la presente sesión:

UNICO PUNTO: Delegar y a la vez autorizar a la secretaria Ad-hoc la señora MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES para realizar todos los trámites pertinentes para la venta del Lote de terreno No 9-09 del núcleo 9 ubicado en la Urbanización Campo Club Playa Alta, Sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, inmueble de propiedad de la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, a favor del señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA.

La Señora LILIAN VIVIANA CANO GARZON, pide la palabra y considera necesario se proceda con la compraventa de Lote de terreno No 9-09 propiedad de la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A. a favor de **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA.**

Los accionistas de la Compañía aprueban y ratifican el único punto del orden del día resuelven por unanimidad aceptar la delegación conferida a la secretaria Ad-hoc la señora MELBA JANETH RODRIGUEZ ROSALES para realizar la venta del lote de terreno No-9-09 ubicad en la Urbanización Campo Club Playa Alta, propiedad de la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR y celebre y suscriba la escritura pública de compraventa a favor de **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA.**

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


José Ricardo Estupiñan Ruilova
DIRECTOR-PRESIDENTE


ES FIEL COPIA DEL ORIGINA.
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Liliana Cano
Lilian Viviana Cano Garzón
DIRECTORA-SECRETARIA

Melba Janeth Rodríguez Rosales
Melba Janeth Rodríguez Rosales
SECRETARIA AD-HOC



00099959



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

SRI
...le hace bien al país

NUMERO RUC: 1391850638001
RAZON SOCIAL: MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
CONTADOR:



FEC. INICIO ACTIVIDADES: 07/03/2017 **FEC. CONSTITUCION:** 07/03/2017
FEC. INSCRIPCION: 07/03/2017 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

TITULAR DE DERECHOS:

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: SANTA MARIANITA (BOCA DE PACOCHE) Ciudadela: URBANIZACION
PLAYA ALTA Número: LOTE 8-03 Referencia ubicación: A TRES CUADRAS DEL AREA SOCIAL Celular: 0990020896 Email:
vcano30@hotmail.com

DOMICILIO ESPECIAL:

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
JURISDICCION: \ ZONA 4\ MANABI **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC)

Usuario: RCERAZO **Lugar de emisión:** MANTA/CALLE 23 S/N Y AV. **Fecha y hora:** 07/03/2017 13:05:15



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391850638001
RAZON SOCIAL: MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 07/03/2017

NOMBRE COMERCIAL:

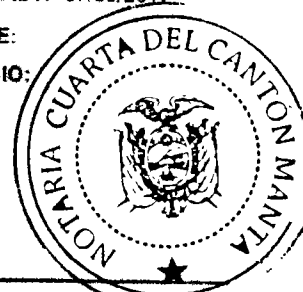
FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

TITULAR DE DERECHOS:

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:



Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: SANTA MARIANITA (BOCA DE PACOCHE) Ciudadela: URBANIZACION PLAYA
ALTA Número: LOTE 8-03 Referencia: A TRES CUADRAS DEL AREA SOCIAL Celular: 0990020896 Email: vcano30@hotmail.com

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: RCERAZO

Lugar de emisión: MANTA/CALLE 23 S/N Y AV.

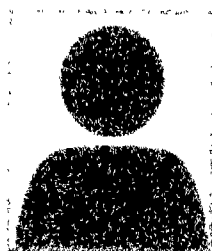
Fecha y hora: 07/03/2017 13:05:15

EMIGRATORIA*****
 ESE 4312222
 LILIAN VIVIANA CARGO GARCIA
 EMPLEADO PRIVADO
 JUNE ESTUPICAN
 GLADYS MERCEDES RUILOVA
 18/05/2007
 REN 0645666
 PULGAR DERECHO

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



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1703732337

Nombres del ciudadano: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: CHILE/CHILE

Fecha de nacimiento: 12 DE AGOSTO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LILIAN VIVIANA CANO GARZON

Fecha de Matrimonio: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2001

Nombres del padre: JORGE ESTUPIÑAN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: GLADYS MERCEDES RUILOVA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE MAYO DE 2007

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha: 12 DE NOVIEMBRE DE 2018

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



N° de certificado: 186-171-60436



186-171-60436

Ing. Jorge Troya Fuentes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00099961

REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y FELICACION

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

7-A

Pag 182

2526

QUITO

Paseo de FICHINCHA

Tercera PRECI

SEPTIEMBRE

DOS MIL UNO

En este día presentamos ante el Registrador Civil

NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS CONTRAYENTES

JOSE RICARDO ESTUPLIAN RUILOVA

NILE

12

AGOSTO

de 1970

de nacionalidad ECUATORIANA

profesion EMPLEADO PRIVADO

Identificación

170373233-7

domicilio QUITO

estado civil DIVORCIADO

Nombre

JORGE ESTUPLIAN

GLADYS RUILOVA

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE

STO DGO. OLDS-FICHIN

LILIANA VIVIANA CANO GARZON

QUITO

de 1974

de nacionalidad ECUATORIANA

Profesion

E. PUBLICA

Cédula N. 130532216-4

Domicilio

QUITO

de estado civil

Soltera

Signos ROS MARTINEZ

FELICACION DEL MATRIMONIO

QUITO

FECHA

13 DE SEPTIEMBRE DE 1971

En este día presentamos ante el Registrador Civil

Nombre

GABRIELA ESTUPLIAN CANO



OBSERVACIONES:

FIRMAS:

10 - 4711962

Disuelto por sentencia de Divorcio del Juez

con fecha

cuya copia se archiva

Jefe de Oficina

La separación conyugal judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fue declarada mediante sentencia del Juez

con fecha

cuya copia se archiva

de

de

Jefe de Oficina

Se declaró la nulidad de este matrimonio mediante sentencia de Juez

con fecha

de

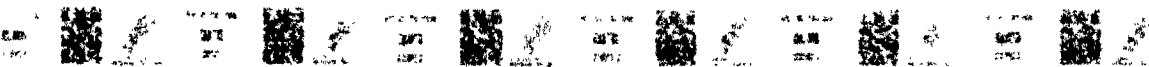
de

Jefe de Oficina

Mediante Escritura Pública celebrada ante el NOTARIO PÚBLICO DECIMO SEXTA DEL CANTON QUITO, a 12 de octubre del 2003, se declara DISUELTA LA SOCIEDAD CONYUGAL existente entre: JOSA RICARDO ESTUPINAN ANILOVA con LILIAN VIVIANA CARGO GANZON. De conformidad con el numeral 13 del art. 18 de la Ley Notarial, reformada el 5 de noviembre de 1996. Cuya copia se archiva con nº 2002-024. Quito, 14 de mayo del 2004. JEFE DE REGISTRO CIVIL DE PICHINCHA, J.A.



ESPACIO PARA TIMBRES



Ing. Danny Roche Ruiz
SECCIÓN PÚBLICA DE LEYES DE
COORDINACIÓN ZONAL 4 DE MANABI

2006-02-09

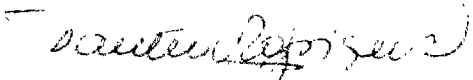
00099962

SAKAIRI S.A.

CERTIFICACION

Certifico: Que la Compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**, propietario del **Lote No 9-09, 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 Noviembre /2018.

La Compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**, puede hacer uso de esta certificación, como mejor convenga a sus fines.


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

SAKAIRI S.A.

Manta, Octubre 26 de 2018

Guayaquil, 21 de Julio del 2016

Señora

Rodríguez Rosales Melba Janeth
Ciudad.

De mis consideraciones:

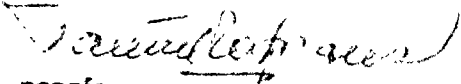
Cúpleme llevar a su conocimiento que la sociedad denominada **SAKAIRI S.A.** en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de designarla **GERENTE GENERAL** de la compañía por el lapso de **CINCO AÑOS** contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil.

En el ejercicio de sus funciones Usted ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma individual, Tendrá las más amplias facultades administrativas y podrá celebrar toda clase de gestiones, actos y contratos y demás deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo de conformidad con el artículo Vigésimo Cuarto de los Estatutos Sociales de la Compañía y que consta en la Escritura Pública de Constitución autorizada por la Notaria TRIGESIMA del Cantón Guayaquil, Dr. PIERO AYCART VINCENZINI el 01 de Septiembre del 2011. E inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 12 de Octubre del 2011.

Atentamente,

Darwin Byron Coox Pin
Secretario Ad-hoc de la Junta

Dedaro que acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **SAKAIRI S.A.** que antecede y que me he posesionado en esta fecha. - Guayaquil, 21 de Julio del 2016.


RODRÍGUEZ ROSALES MELBA JANETH

C.C. 1302308844

GERENTE GENERAL

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección: Av. Flavio Reyes entre calle 28 y 29.
Edif. Platinum 9 piso Ofic. 901
Teléfono: (593) 53905033



LOS DATOS DE ESTA
DECLARACIÓN SON
VERDADEROS Y EXACTOS
Y SE FIRMAN EN PRESENCIA DE
TESTES.

00099963

REGLAMENTO INTERNO



URBANIZACION
"PLAYA ALTA"

00099964

ÍNDICE GENERAL



CONTENIDO

PREAMBULO	1
CAPITULO PRIMERO.....	1
DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO	
ARTICULO PRIMERO	1
ARTICULO SEGUNDO	1
ARTICULO TERCERO	2
ARTICULO CUARTO.- de los bienes particulares	2
ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares	2
ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes	3
ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas Comunes	4
ARTICULO OCTAVO: tránsito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro de la urbanización.....	4
CAPITULO SEGUNDO	7
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS	
ARTICULO NOVENO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios	7
ARTICULO DECIMO.- de la responsabilidad.....	8
ARTICULO UNDECIMO : sujetos del reglamento.....	8
ARTICULO DUODECIMO de las normas de convivencia.....	8
CAPITULO TERCERO.....	11
DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION	
ARTICULO DECIMO TERCERO	11
CAPITULO CUARTO	13



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

ARTICULO DECIMO CUARTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación	14
ARTICULO DECIMO QUINTO: fondo común de reserva	14
ARTICULO DECIMO SEXTO: seguro obligatorio.....	14
ARTICULO DECIMO SEPTIMO: del pago de las contribuciones y expensas.....	14
ARTICULO DECIMO OCTAVO: de las sanciones	15
CAPITULO QUINTO.....	16
DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO DECIMO NOVENO: cobro de valores	16
ARTICULO VIGESIMO : servidumbres	16
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: normas de construcción y diseño	16
ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: domicilio	19
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	19
PRIMERA: de la vigencia y de la publicidad del reglamento.....	19
SEGUNDA: de la reforma del reglamento	19
TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento.....	19
CAPITULO SÉXTO: REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO	20
PRIMERA: Normas de ocupación del suelo y reglamentación de retiros	
SEGUNDA: Normas de diseño y construcción en los lotes destinados para edificios.....	28
CAPITULO SÉPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO.....	29

ARTICULO TERCERO:

00099965



Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se ha dividido la Urbanización, o de propietarios de unidades habitacionales que se construyan sobre los mismos, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley de los bienes particulares y comunes.

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

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

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

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

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

ARTICULO QUINTO: DEL USO Y DESTINO DE LOS BIENES PARTICULARES.-

Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo recreativo familiar y de conformidad con los derechos del propietario determinados en la cláusula novena de este reglamento.

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

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

Para cambiar el destino de los bienes particulares se requerirá la aprobación favorable del 75% de todos los propietarios de la Urbanización reunidos en

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"



PREAMBULO

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

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

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO:

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

ARTICULO SEGUNDO:

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

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

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

00099966



ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.

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

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

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

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

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Como la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", es del tipo cerrado y sus calles y avenidas atraviesan el predio, pero no tienen comunicación con las vías de otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de lotes, los miembros de las familias residentes en él y sus invitados, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

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

DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Para el diseño y cálculo de estacionamientos se lo determinará de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento Urbano Municipal vigente, el cual indica:

Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el siguiente cuadro.



Asamblea Universal más el voto de la directiva.

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

ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

Se consideran bienes de urbanismo comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefónica y seguridad que forman parte de la urbanización y destinadas para dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, siendo de propiedad de la urbanización hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los lotes de la urbanización.

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

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

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

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

00099967



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

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

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

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

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

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

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

- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

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

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



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

Notas: Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.

AU= Área útil total de construcción.

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

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

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

- **Estacionamientos en la vía pública**

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

- **Estacionamientos en sitios específicos abiertos**

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

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



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

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

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

ARTICULO DECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-

El propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de dolo, imprudencia, impericia o negligencia de sus dependientes, invitados o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.

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

ARTICULO UNDECIMO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos 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 DUODECIMO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

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

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

c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo



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

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

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

- **Protección contra incendios**

Los estacionamientos públicos o privados, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Manta para cada caso en particular.

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

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

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

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

00099969



las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

s) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus inmuebles y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general de la Urbanización

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

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

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

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



responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la Urbanización.

- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar la basura en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine. Para el efecto los copropietarios destinarán contenedores que identifiquen la basura orgánica, inorgánica, plástico – vidrio, y otros contaminantes tóxicos. La administración capacitará y controlará el cumplimiento de esta disposición, la misma que de contrariarse, el administrador sancionará al contraventor hasta con el equivalente al cincuenta por ciento del salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia hasta con el cien por ciento del salario mínimo vital unificado.
- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alicuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.
- f) Comunicar a la persona u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente Reglamento.
- g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, áreas verdes de la urbanización.
- h) No hacer uso de armas de fuego dentro de la Urbanización.
- i) No permitir que los menores de edad manejen vehículos motorizados dentro de la Urbanización, excepto vehículos tipo motocicletas o cuadrones de hasta 150 cc, previa autorización y responsabilidad de todo riesgo de sus representantes legales, notificada al administrador y aprobado por este.
- j) *Impedir que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08h00 ni pasadas las 17h00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibidas que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.*
- k) *Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo. Para la realización de eventos sociales, el administrador destinará el lugar apropiado.*
- l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamable o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición, los productos de uso doméstico,



Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.

- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la Urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la Urbanización.
- Autorizar o negar la realización de toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la Urbanización.
- Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios de acuerdo a los parámetros autorizados por la Junta o Asamblea de Copropietarios y/o Condóminos.
- Intervenir como Procurador Común de los copropietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.
- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes
- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea
- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea o Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento Interno.
- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a



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

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

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

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO TERCERO:

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

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

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

- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la Urbanización.
- Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la Urbanización.
- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios
- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la

00099971



gestión y mantenimiento de la Urbanización Privada, la cual será de 0.26 centavos de dólar por cada metro cuadrado de terreno, por lote vendido, su falta de pago oportuno, impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la urbanización.

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

ARTICULO DECIMO SEXTO: SEGURO OBLIGATORIO.-

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

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

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

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades habitacionales en su caso, ubicados en la Urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas necesarias para la administración, seguridad, conservación y reparación de bienes comunes, el pago de la prima del seguro, así como todas las demás contribuciones y expensas a cobrarse por parte de la entidad administradora de la Urbanización, establecida en el artículo décimo quinto del presente reglamento.

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

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

El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciará al contratarse la entidad o corporación administradora de la Urbanización, o desde que el lote sea entregado a su propietario, o desde que se haya firmado la escritura pública de transferencia



entidades públicas y privadas.

- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.
- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea ésta natural o jurídica.
- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación de la Urbanización.
- Contratar, siguiendo las instrucciones de la Asamblea o Junta, el Seguro General obligatorio estipulado en el artículo décimo sexto de este reglamento.
- Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de la Urbanización, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la Urbanización. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea.

CAPITULO CUARTO

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

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

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

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

Los propietarios deberán cancelar a la Administración una cuota mensual, para



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

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

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO DECIMO NOVENO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará de conformidad a lo que establece el Artículo 356, literal 3, según disposiciones del Código Orgánico General de Procesos y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

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

ARTICULO VIGESIMO: SERVIDUMBRES.-

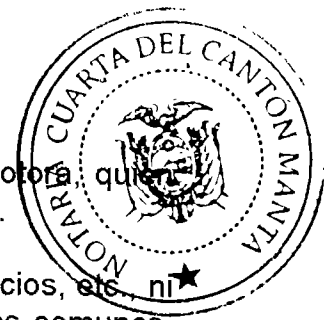
Expresamente se obligan todos y cada uno de los propietarios a cumplir las limitaciones administrativas de dominio que constan en el presente Reglamento Interno, tales como: uso de suelo, retiros, alturas, entre otros.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO

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

- Todo propietario de lote, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Administración, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en el Gobierno Autónomo descentralizado de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de

de dominio, lo que ocurra primero. En éste último caso, será la Promotora, quien establezca el monto y fecha para el primer pago, a través de una circular.



Ningún propietario podrá eludir el pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etc., ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber construido sobre el lote u ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunales. El propietario del lote se obliga a construir sobre el mismo las edificaciones que hubieren sido aprobadas conforme al presente reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario pagará el cincuenta por ciento de recargo del valor establecido como expensa ordinaria por gastos comunes del conjunto residencial por cada mes de retraso y hasta que se concluya la construcción.

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

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

ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS SANCIONES.-

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

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

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

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

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



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

- Emplear detergentes biodegradables.
 - Evitar el uso de productos de limpieza con cloro.
 - No arrojar papeles, ni colillas, ni toallas, ni condones, ni comida, ni cualquier solido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento.
 - Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.
- Para acceder al servicio de fibra óptica de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el track, ubicado junto a las cajas de medidores de luz.
 - Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización
 - Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.
 - La Promotora se reserva el derecho de Inspeccionar los solares vecinos y cercanos tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.
 - Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US\$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.
 - Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 mt. de ancho por 1.20 mt. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO.



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

- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.
- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.
- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de \$5000.00 por año.
- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de \$1000.00 por año.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.
- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles, como lo indica el Catalogo Arquitectónico.
- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capítulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.
- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia la calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para este fin
- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de

00099974

REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO**URBANIZACION PRIVADA “PLAYA ALTA”****PREAMBULO**

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

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE RETIROS.

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

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1004,12	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-02	1003,66	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-03	1005,075	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-04	1005,44	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-05	1007,44	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-06	1006,69	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-07	1007,7	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-08	1009,1	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-09	929,11	10	4,50	3,00	0,00	3,00	60%	600%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	1111,61	3	3,50	3,00	3,00	3,50	60%	170%
	B-02	583,04	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	170%
	B-03	580,46	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	180%
	B-04	586,85	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-05	582,50	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-06	579,95	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-07	540,48	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%



ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DOMICILIO.-

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

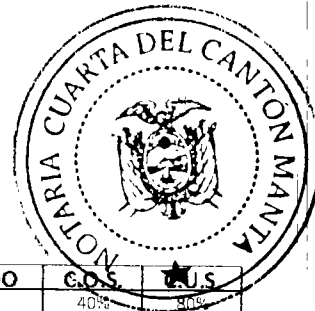
SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-

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

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

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

00099975



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

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4-01	400	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-03	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-04	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-05	557,99	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-06	558,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-09	522,69	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-10	367,53	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

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

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
6	6-01	390,21	2	4,00	1,50	3,00	1,50	40%	80%
	6-02	438,41	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-03	390	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-04	508,49	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-06	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-09	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-11	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-12	402,72	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-13	651,33	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-14	300,00	2	3,00	3,00	0,00	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7-01	730,23	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-05	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-06	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-08	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-10	361,05	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-11	415,63	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.D.S.	C.U.S.
0	0-01	646,19	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-02	722,51	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-03	989,53	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-04	928,05	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-05	614,14	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-06	547,37	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-07	504,43	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-08	483,45	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-09	502,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-10	608,12	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-11	717,64	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-12	547,59	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-13	411,71	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-14	454,26	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-15	417,82	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-16	767,75	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-17	896,28	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
1	1-01	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-02	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-03	500	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-04	550	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-05	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-06	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-07	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-08	550	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-09	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-10	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-11	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-12	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-13	501,71	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-14	510,62	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-15	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-16	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-17	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-18	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-19	615,33	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-20	1139,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-21	479,31	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-22	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-23	572,64	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-24	291,5	2	4,00	1,50	3,00	5,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
2	2-01	495,55	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-02	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-03	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-04	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-06	395,45	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-08	585,56	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-09	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-10	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-11	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-12	590,85	2	4,00	4,00	4,50	2,00	40%	80%
	2-13	426,58	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-14	542,35	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	2-15	466	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2-16	300	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	2-17	479,71	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2-18	302,19	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-19	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-20	200	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-21	442,12	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%

00099976



NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	50%
	9-46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	50%
	9-47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	50%
	9-48	364,06	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	50%
	9-49	521,82	2	4,00	4,00	3,00	5,00	40%	50%
	9-50	444,16	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	20%
	9-51	355,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-52	342,58	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-53	515,21	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-54	415,6	2	4,50	3,00	4,00	3,00	40%	50%
	9-55	212,38	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	50%
	9-56	191,34	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-57	257,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-58	290,89	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-59	304,03	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-60	313,5	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	50%
	9-61	572,86	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	50%
	9-62	535,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-63	215,41	2	4,00	3,50	1,50	1,50	40%	50%
	9-64	297,72	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	50%
	9-65	313,57	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	50%
	9-66	320,58	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	50%
	9-67	303,87	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	50%
	9-68	312,5	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	50%
	9-69	715,03	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	50%
	9-70	407,62	2	4,00	2,00	4,00	4,00	40%	50%
	9-71	522,95	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	50%
	9-72	417,94	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	50%
	9-73	227,85	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	50%
	9-74	279,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-75	402,38	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	50%
	9-76	357,29	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	50%
	9-77	513,33	2	4,00	3,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-78	526,67	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	20%
	9-80	241,39	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	50%
	9-81	493,14	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	200%
	9-82	404,11	5	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	200%
	9-83	427,94	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	9-84	520,94	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	9-85	710,43	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	9-86	537,39	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	200%
	9-87	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-88	422,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-89	423,13	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-90	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	9-91	132,5	2	3,00	3,00	1,50	1,50	40%	50%

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

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

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

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



NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1694,55	10	5,00	5,00	3,00	3,00	30%	30%
	8-02	1373,73	10	5,00	5,00	3,00	3,00	30%	30%
	8-03	1598,04	10	5,00	5,00	3,00	4,00	30%	30%
	8-04	514,45	2	4,00	4,00	5,00	4,00	40%	40%
	8-05	555,44	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	20%
	8-06	436,43	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	20%
	8-07	905,2	2	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	30%
	8-08	605,2	2	4,00	1,50	1,50	3,00	40%	30%
	8-09	704	4	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	160%
	8-10	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	50%
	8-11	750	2	4,00	4,00	5,00	3,00	40%	20%
	8-12	540,03	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	20%
	8-13	675,44	1	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	40%
	8-14	675,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	30%
	8-15	913,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	20%
	8-16	500	4	5,00	4,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-17	446,91	4	3,00	5,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-18	1143,42	4	4,00	4,00	3,00	4,50	60%	240%
	8-19	749	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	20%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-01	332,88	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	60%
	9-02	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	60%
	9-03	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	60%
	9-04	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-05	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-06	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-07	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-08	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-09	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-10	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-11	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-12	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-13	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	60%
	9-14	553,51	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	20%
	9-15"A"	379,42	2	4,00	3,00	4,00	1,50	40%	20%
	9-16	385,74	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	20%
	9-17	336,56	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	30%
	9-18	260,64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	30%
	9-19	247,4	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-20	294,72	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	30%
	9-21	274,29	2	4,00	2,00	1,50	1,50	40%	30%
	9-22	240,16	2	4,00	2,00	1,00	2,00	40%	30%
	9-23	270	2	4,00	3,00	1,50	2,50	40%	30%
	9-24	315,37	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	30%
	9-25"A"	379,44	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	30%
	9-27	363,71	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-28	537,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-29	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-30	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-31	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-32	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-33	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-34	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-35	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-36	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-37	499,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	30%
	9-38	613,14	2	4,00	4,00	3,00	4,50	40%	20%
	9-39	492	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-40	467,96	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-41	419,66	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-42	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-43	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-44	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%
	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	30%

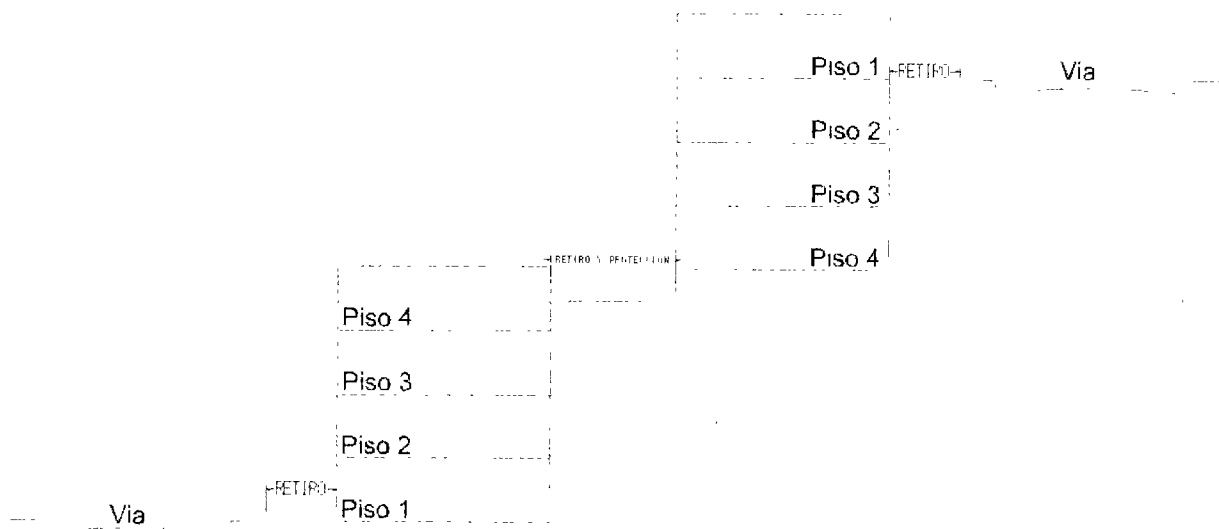
00099977



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

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

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



EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7

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

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

- Del lote A-01 al A-09 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 980,00m².
- Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 500,00m².
- Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo) lotes mínimos de 490,00m².



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

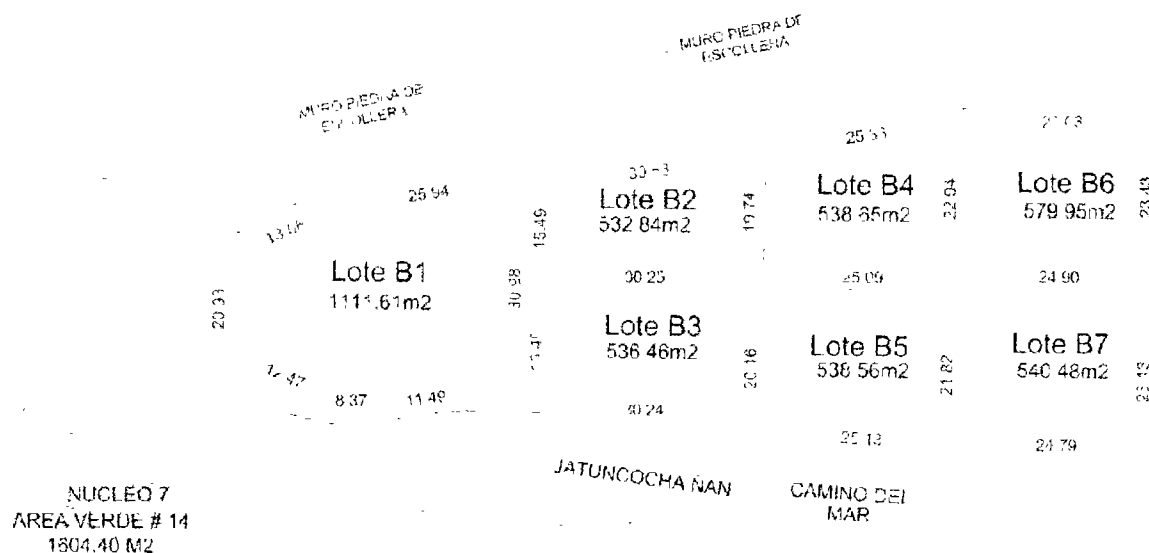
El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad, cumpliendo con las ordenanzas municipales, antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

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

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

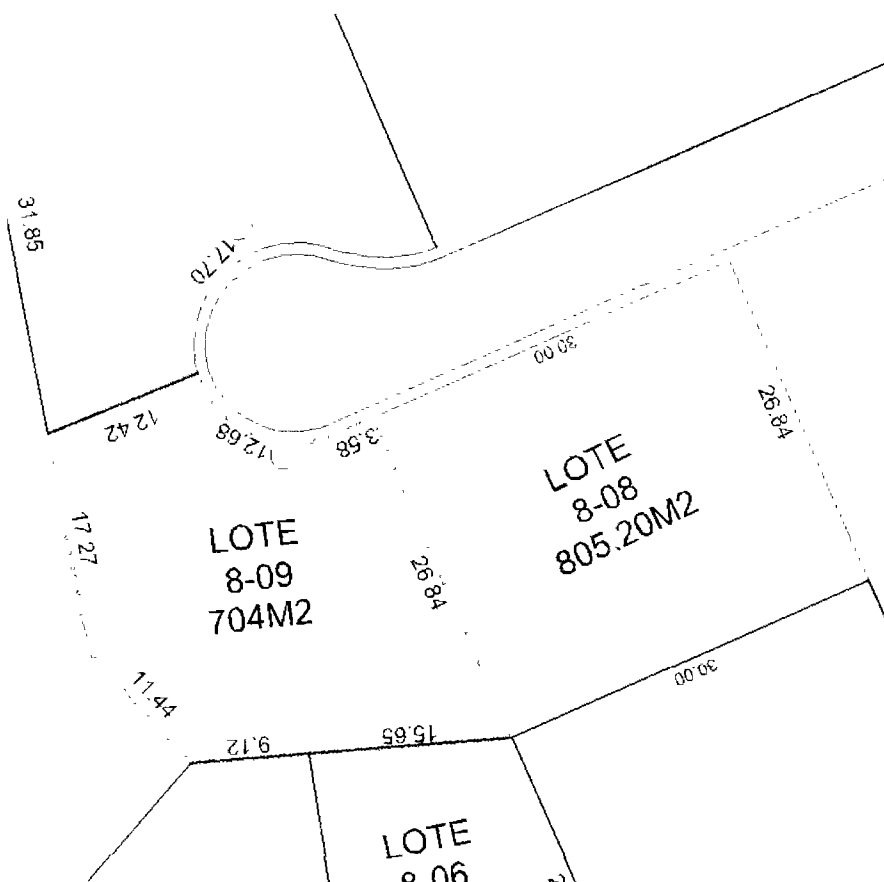
Para el diseño Eléctrico, el proyecto de edificio deberá contar con su propio transformador de energía, que cumpla con la demanda que presente el proyecto. Conjuntamente deberán cumplir con las normas de diseño de estacionamientos establecidas en el presente reglamento.

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



00099978

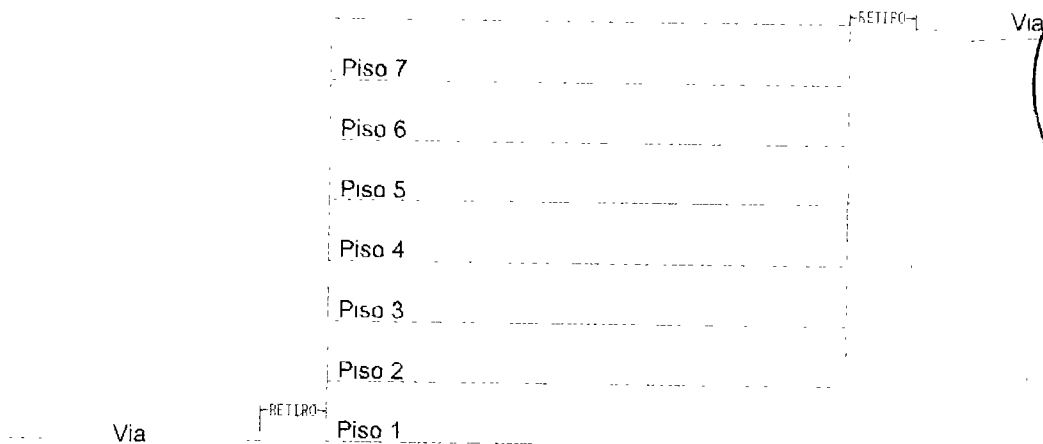
NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN DEL LOTE 8-09



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

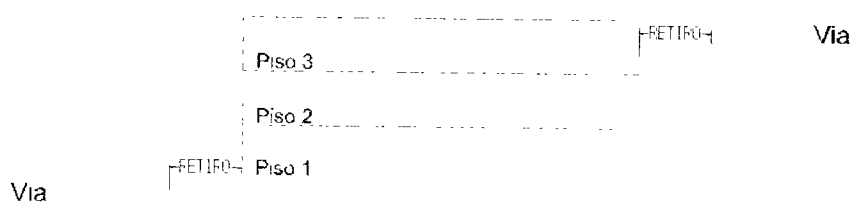
Este Lote será destinado para la construcción de Edificación Multifamiliar no debe sobrepasar el número de pisos y respetar las condiciones establecidas según su ubicación, los cuales se detallan a continuación:

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

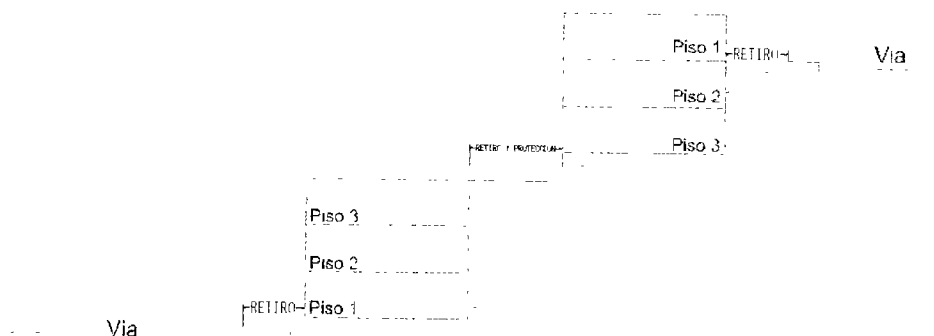


EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7 - UNIFICACION

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



EDIFICACION EN LOTE - B1



EDIFICACION EN LOTE - B2 Y B3

00099979

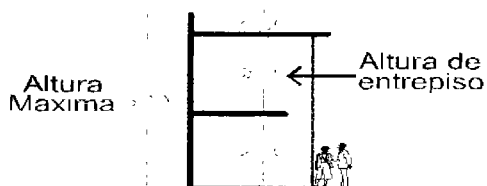


no podrán ubicarse en los terrenos que han sido destinados a viviendas bifamiliares y multifamiliares, los cuales se indican en la implantación.

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.



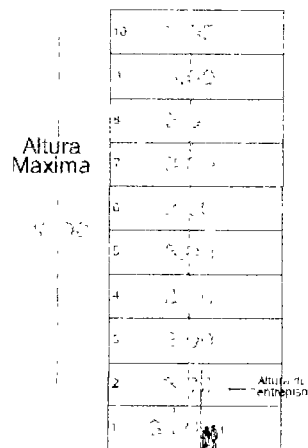
- 2 La altura mínima de entepiso se regula según la normativa municipal.
3. Solo se podrán construir edificios hasta 10 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

Del lote 8-01 al 8-03 (10 pisos máximo)

Del lote A-01 al A-09 (10 pisos máximo)

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

Del lote 9-81 al 9-86 (5 pisos máximo)



CATALOGO ARQUITECTONICO



REVISIÓN DE PLANOS

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

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

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

USO

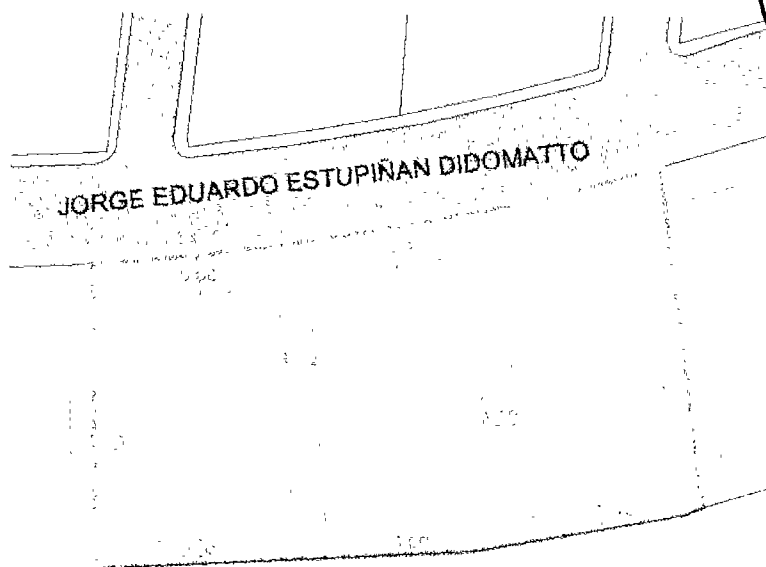
El uso exclusivo de la urbanización es residencial, no se podrá realizar actividades con fines de lucro (comercial, industrial, artesanal) en el lote o vivienda, con el fin de mantener el carácter y la privacidad de la urbanización, excepto las áreas destinadas para este fin ubicadas en la zona social que está determinada en los planos de la Urbanización y debidamente aprobada por la municipalidad.

ZONIFICACIÓN

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

00099980

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



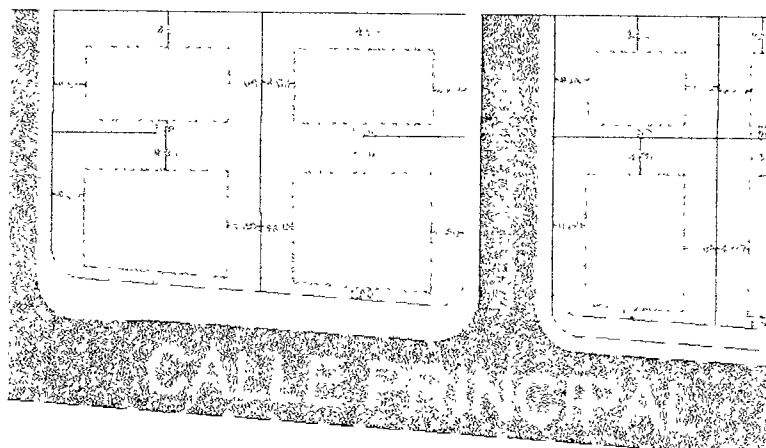
- Frontal: 5.00 m mínimo
 - Laterales izquierdo y derecho: 3.00m mínimo
 - Posterior: 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)
 - Retiro entre bloques: mínimo 4.00m
- 1 En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guardianía, o cualquier otra construcción que no esté destinada a áreas de recreación.
 - 2 Para los lotes esquineros ubicados sobre la vía Jorge 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.

RETIROS

Los retiros en lotes



a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



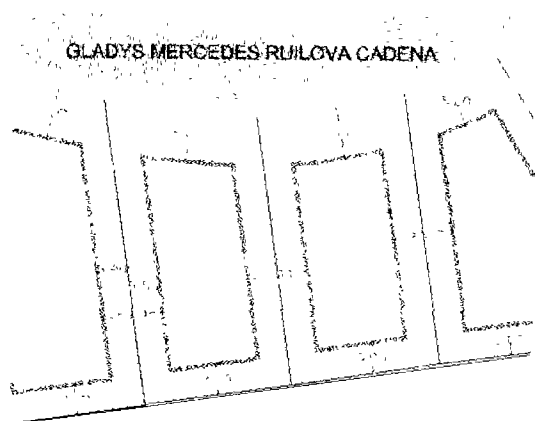
Frontal: 4 m

Laterales: Máximo 5m y mínimo 1.50m (según cada caso)

Posterior: Máximo 4.00 (según cada caso)

b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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



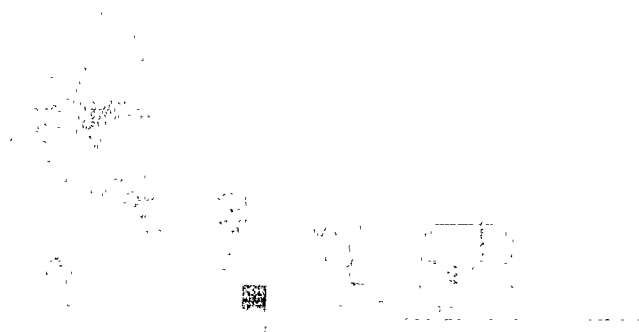
- Frontal 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho 3.00m mínimo (según cada caso)
- Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

00099981

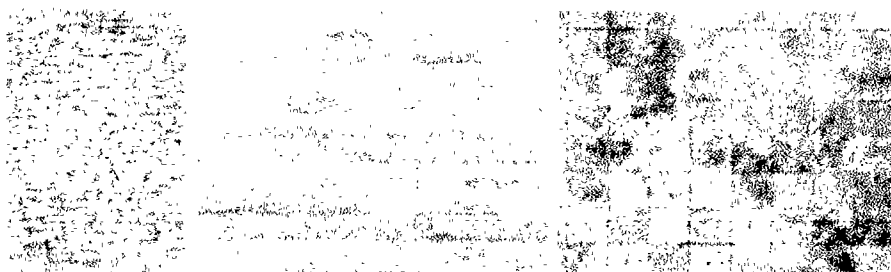


CERRAMIENTOS

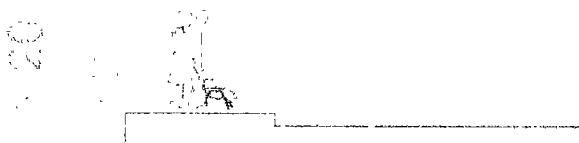
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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

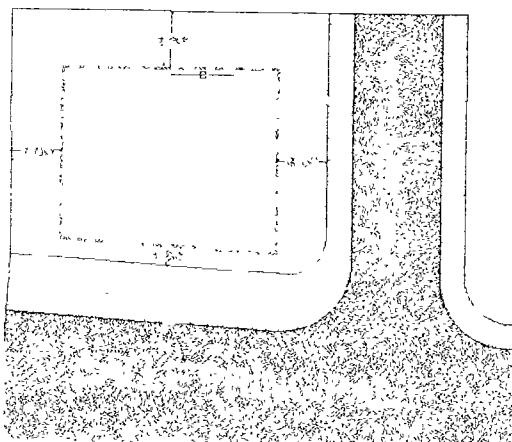


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura



4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será en compañía de sus dueños quienes se harán responsables de la recolección de sus desechos y que no realicen sus necesidades fisiológicas en vías, aceras o áreas comunales.
5. En el caso de que el terreno tenga desnivel positivo sobre la acera, se puede construir un talud en la línea de la acera, de la altura necesaria para contener

VIAS Y ACCESIBILIDAD

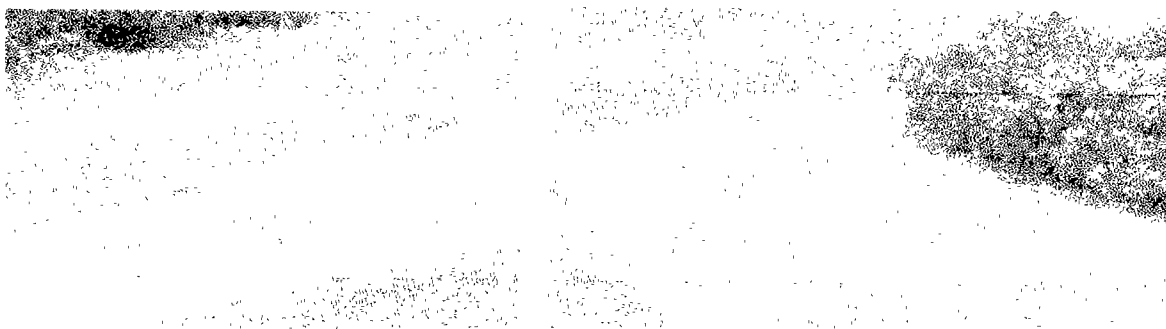


El ingreso a los parqueaderos se lo hará siempre por la calle secundaria correspondiente a cada lote (según el caso se realizara lo contrario).

- 1 El ancho permitido para circulación vehicular o estacionamientos es del 30% del frente del lote.
2. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.
- 3 Se dispondrán de aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas.

ESPACIOS PÚBLICOS

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



3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

AREAS VERDES

00099982

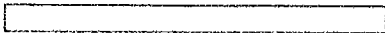


1. Para implantar el área verde en planta baja se tomará como referencia al COS (40%), con una relación de 1 a 0.5 es decir, por cada m2 construido en planta baja debe existir por lo menos 0.5 m2 de área verde o jardines.
2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera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

RECUBRIMIENTOS

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

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

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

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

* Tono **directo**.

** Tono combinado

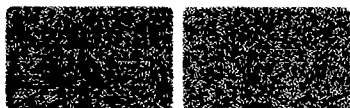
3. Los colores para fachadas en edificaciones multifamiliares usarse tonos podrán.

AZUL OSCURO

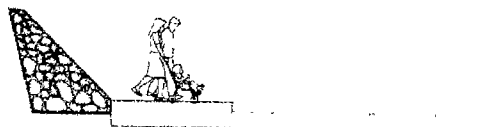
AZUL BRILLANTE

AZUL CLARO

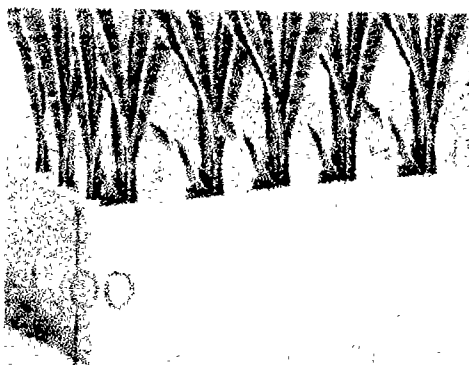
AZUL TURQUESA



el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.



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



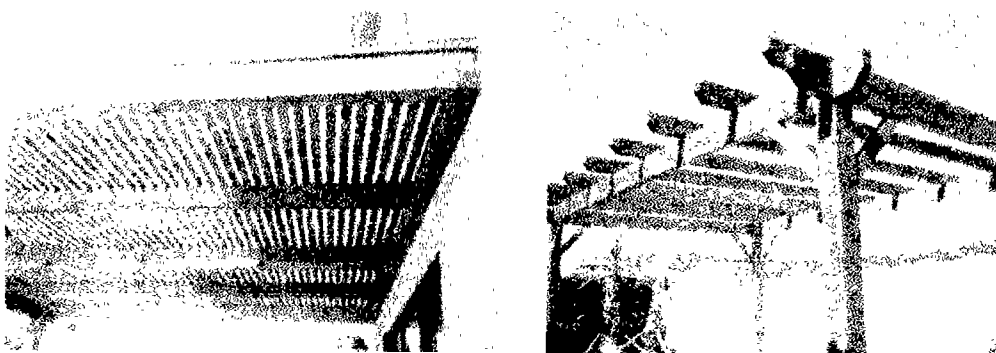
00099983

hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.

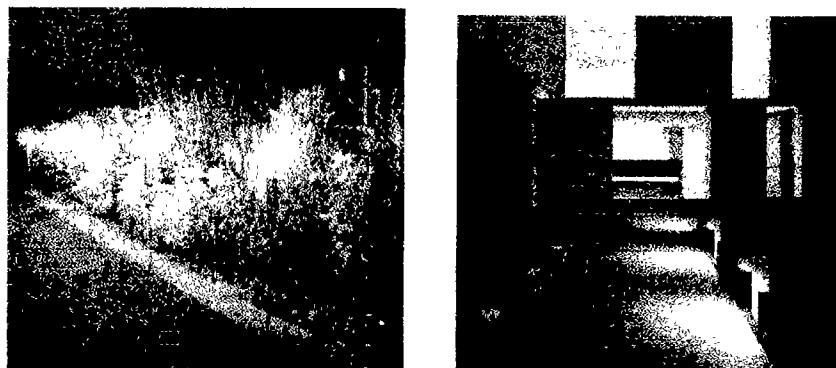


VOLUMETRIA

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

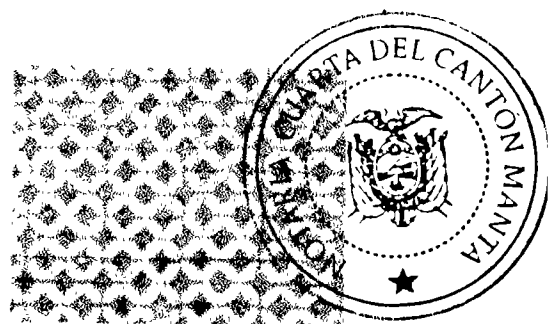


- 2 Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.
- 3 Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad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



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

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



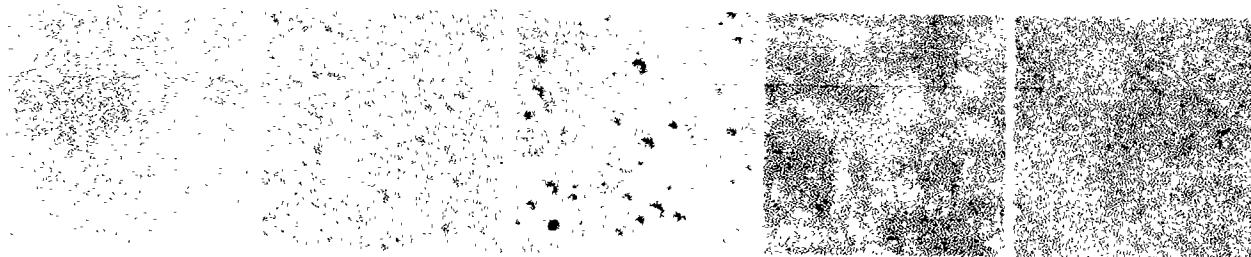
5. A continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

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

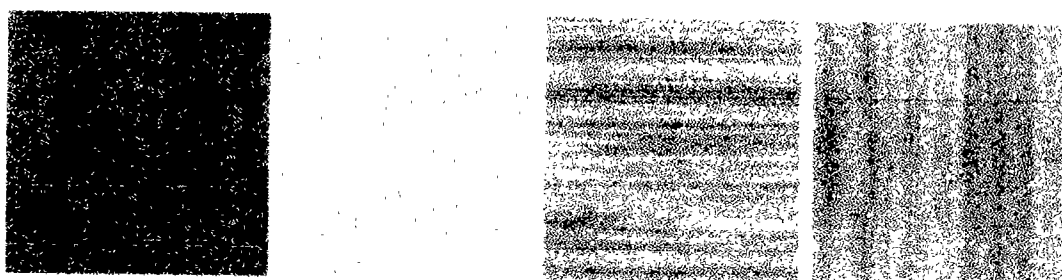


Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



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



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

00099984



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

CUBIERTAS

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

BLANCO MATE: 400M – 50101001*

NUEZ: 2112 – 0018009 *

SOAPSTONE: 05 – 31 **

AUTUMN BROWN: 26B – 2T **

DEEP TAUPE: 02 – 21 **

CAFÉ NOIR: 26A – 1A **

- 2 Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

HARVEST TAN: 24B – 3D **

TABACO: 2129 – 50018504 *

AVELLANA: 2119 – 0018502 *

OCRE: 2128 – 50018503 *

CANELA: 2148 – 50018603 *

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

* Tono directo

** Tono combinado

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

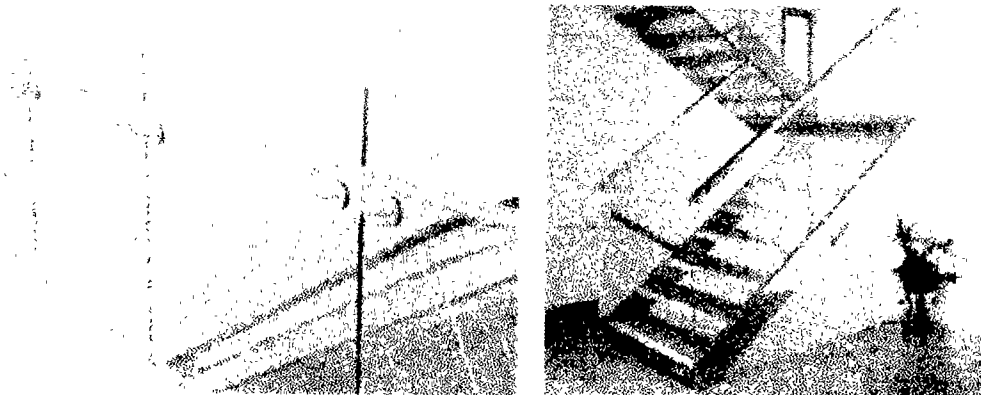
ningún orden arquitectónico griego o romano.



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



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



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

USO DE PLAYA

DISPOCISIONES GENERALES

00099985



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

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

- La **utilización de la playa será libre**, para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquéllas, tales como pasear, estar, bañarse, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con el presente Reglamento.
- El paseo, la estancia y el baño pacífico en la playa, el área de playa comunal y en el mar, tienen preferencia sobre cualquier otro uso.
- Se prohíbe la utilización en la playa, área de playa comunal de **aparatos de radio, cassettes, discos compactos, o similares, instrumentos musicales** o cualquier otros artefactos, de forma que emitan ruidos que produzcan molestias a los demás usuarios y siempre que no superen los niveles máximos establecidos en la ley frente a la contaminación por ruidos, vibraciones y otras formas de energía. No obstante, en circunstancias especiales, se podrán autorizar estas actividades siempre que no superen los niveles mencionados a una distancia de 15 metros desde el foco emisor.
- Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulo en la playa por los particulares, quedando dicha atribución reservada para la Administración con competencia para ello y debiendo realizarse, en todo caso, mediante modelos normalizados.
- Se prohíbe el **estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos** por la playa y área de playa comunal.
- Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
- Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquéllos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las



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

VENTANAS

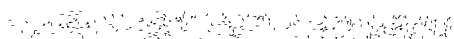
- 1 El tipo de perfilería a usarse puede ser variable, se recomienda usar ~~metal~~ (aluminio) o PVC. Los colores de la perfilería deben estar dentro de la cromática permitida.

_____ BLANCO

 HUESO

BEIGE

NATURAL



BRONCE

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

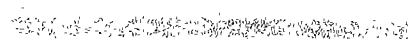
INCOLORO

CLARO

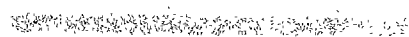
TRASLUCIDO

GRIS

BRONCE



BRONCE OSCURO



NEGRO ONIX

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

00099986



prohibida, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador.

- Queda prohibido arrojar en la playa, área de playa comunal o en el agua del mar cualquier tipo de **residuos** como papeles, restos de comida, latas, vidrios, botellas, restos de frutos secos, colillas, etc., así como dejar abandonados en la misma muebles, carritos, palés, cajas, embalajes, etc.
- Dichos vertidos habrán de realizarse en los contenedores que al efecto se encuentren distribuidos por la arena de la playa.
- Para el uso correcto de dichos contenedores habrán de seguirse las siguientes normas:
 - o No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
 - o No se depositarán en ellos materiales en combustión.
 - o Las basuras se depositarán en el interior del contenedor, evitando su desbordamiento y la acumulación de residuos a su alrededor, por lo que, en caso de encontrarse lleno, habrá de realizarse el depósito en el contenedor más próximo.
 - o Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.
 - o La basura, antes de ser depositada en el contenedor, habrá de disponerse en una bolsa perfectamente cerrada.
- Se prohíbe limpiar en la arena de la playa o en el agua del mar los enseres de cocinar o los recipientes que hayan servido para portar alimentos u otras materias orgánicas.
 - o Queda prohibido el **realizar fuego** directamente en el suelo de la playa, área de playa comunal, arena, piedras o rocas.
 - o Queda prohibido el uso de bombonas de gas y/o líquidos inflamables en las playas,
 - o Queda prohibido **cocinar en la playa**

precauciones que deben adoptar los propios minusválidos y/o personas que asistan en orden a la seguridad del resto de usuarios.



- Están prohibidos los **campamentos y acampadas** en la playa y área de playa comunal.
- Quienes vulneren esta prohibición deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, el dominio público ocupado, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
- Queda prohibida la **publicidad** en las playas a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. En su caso, los Agentes de Seguridad girarán parte de denuncia a la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.

• **NORMAS DE CARÁCTER HIGIÉNICO-SANITARIO**

- Queda prohibido el acceso de **animales domésticos** a las aguas y zonas de baño, con excepción del que resulte preciso para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas por la autoridad sanitaria competente.
- En el caso de animales abandonados que deambulen por la playa y área de playa comunal serán responsables de los mismos sus propietarios.
- Los copropietarios podrán llevar a sus perros siempre con correa, y deberán recoger lo que ensucien los mismos.
- Queda autorizada la presencia en la playa y área de playa comunal de perros lazarillos en compañía de la persona a quien sirvan, sin perjuicio de la responsabilidad de su poseedor y/o propietario ni de las medidas que el mismo deba adoptar para evitar molestias o riesgos para el resto de usuarios.
- Queda prohibida la **evacuación fisiológica** en el mar o en la playa.
- Queda prohibido **lavarse en el agua del mar utilizando jabón, gel, champú** o cualquier otro producto similar, los usuarios que deseen asearse podrán hacerlo en las duchas y lavapies que la Urbanización disponga en las **distintas áreas**.
- Queda prohibido dar a las **duchas, lavapies, aseos y mobiliario urbano** en general, ubicados en el área de playa comunal, un uso diferente al que les es propio; así, se sancionará conforme al presente Reglamento, a los usuarios que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos cometidos
- Quienes vulneren estas prohibiciones deberán cesar de inmediato la actividad

00099987

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera



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

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

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

00099988

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción: 3723

Número de Repertorio: 7622

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 Diecinueve de Noviembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3723 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1703732337	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	COMPRADOR
1391850638001	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	VENDEDOR

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

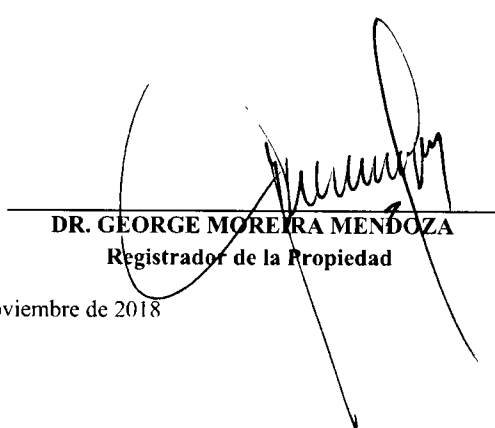
Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481209000	67462	COMPRAVENTA

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 19-nov./2018

Usuario: yoyi_cevallos


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, lunes, 19 de noviembre de 2018