

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 2669

Número de Repertorio: 6319

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

1.- Con fecha cinco de Octubre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2669 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1312179060	MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER	COMPRADOR
1706893680	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481331000	32366	COMPRAVENTA
LOTE DE TERRENO	4481325000	32363	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 05 octubre 2023

Fecha generación: jueves, 05 octubre 2023



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 003-004-000048275



20231308003P01715

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20231308003P01715						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, (12:21)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1706893680	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312179060	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	52000.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308003P01715
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, (12:21)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



AP: 06731-DP13-2023-GM

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES



2023	13	08	03	P01715
------	----	----	----	--------

ESCRITURA DE COMPRAVENTA
QUE OTORGA
PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ.
A FAVOR

EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL.

CUANTÍA: \$ 52.000,00

AVALUO MUNICIPAL: \$ 72.377,25

(DI: 2 COPIAS)

G.M.

Ab. Gustavo Patricio Macias Villacreces
NOTARIO PÚBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintinueve (29) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), ante mí **ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**, NOTARIO PUBLICO TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ**, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero seis ocho nueve tres seis ocho cero (1706893680), domiciliado en Manta, de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios y personales derechos, domiciliado en Edificio Las Joyas de esta ciudad, teléfono: 0999114988, parte en la que en adelante se denominará simplemente se le denominara **EL VENDEDOR**, y **DOS.-** El señor **EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL**, portador de la cédula de ciudadanía uno tres uno dos uno siete nueve cero seis cero (1312179060), de estado civil soltero y de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios y personales derechos, domiciliado en la Ciudadela La Aurora de esta ciudad, con número de



teléfono 0980576270, parte en la que en adelante se denominará simplemente se le denominara **“EL COMPRADOR”**. Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, capaces para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura voluntaria de enajenar, a la que proceden sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de las minutas, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sírvase insertar una Escritura de **COMPRAVENTA**, contenida al tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.- INTERVINIENTES:** Intervienen en la celebración, otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, libre y voluntariamente, por una parte el señor **PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ**, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero seis ocho nueve tres seis ocho cero (1706893680), domiciliado en Manta, de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, a quien para efectos de este contrato se denominará como **“EL VENDEDOR”**; y, por otra parte, el señor **EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL**, portador de la cédula de ciudadanía uno tres uno dos uno siete nueve cero seis cero (1312179060), domiciliado en Manta, de estado civil soltero y de nacionalidad ecuatoriana, parte a la que para efectos de este contrato se denominará **“EL COMPRADOR”**. **CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES: DOS.UNO) EL VENDEDOR** es propietario de los siguientes bienes inmuebles: **DOS.UNO.UNO) Lote No. 9-73 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por el Frente; 14,66 metros lineales con la Calle Camino del Sueño. Por Atrás: En 21,56 metros lineales con los lotes 9-74 y 9-75. Por el Costado Derecho; En 20.64 metros lineales**



con lote 9-72. Por la Izquierda: En 16,00 metros lineales con la calle Camino del Sueño. **Teniendo un Área total 327.85 M2.; DOS.UNO.DOS)** Lote No. 9-79 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita, cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente; En 4,27 metros lineales más 7.18 metros lineales en curva con la calle Riachuelo. Por Atrás; En 12,02 metros lineales con el lote 9-81. Por el Costado Derecho; En 19.71 metros lineales con el lote 9-78. Por el Costado Izquierdo; En 21,98 metros lineales con el lote 9-80. **Con un Área total 251.17 m2. Historia de Dominio:** Lotes adquiridos mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta el 2 de mayo de 2012, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 23 de mayo de 2012, con el número 1341. Bien inmueble Adquirido por el señor **PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ** en su estado civil soltero. **DOS.DOS)** EL COMPRADOR está interesado en adquirir los lotes de terreno descritos por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, el señor **PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ**, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL**, los inmuebles descritos en el numeral DOS.UNO de la Cláusula Segunda del presente instrumento, mismos que se detallan a continuación: **TRES.UNO)** Lote No. 9-73 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por el Frente; 14,66 metros lineales con la Calle Camino del Sueño. Por Atrás: En 21,56 metros lineales con los lotes 9-74 y 9-75. Por el Costado Derecho; En 20.64 metros lineales con lote 9-72. Por la Izquierda: En 16,00 metros lineales con la calle Camino del Sueño. **Teniendo un Área total 327.85 M2.; TRES.DOS)** Lote No. 9-



EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL
NOTARIO DEL CANTÓN MANTA



79 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita, cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente; En 4,27 metros lineales más 7.18 metros lineales en curva con la calle Riachuelo. Por Atrás; En 12,02 metros lineales con el lote 9-81. Por el Costado Derecho; En 19.71 metros lineales con el lote 9-78. Por el Costado Izquierdo; En 21,98 metros lineales con el lote 9-80. **Con un Área total 251.17 m2. CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** El precio que de común acuerdo han pactado las partes contratantes por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, es de **CINCUENTA Y DOS MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 52.000,00)**, que **EL COMPRADOR** ha pagado a **EL VENDEDOR**, en su totalidad y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente contrato y que **EL VENDEDOR**, declara haber recibido a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular. **CLÁUSULA QUINTA: TRANSFERENCIA.** – **EL VENDEDOR** declara estar conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de **EL COMPRADOR** el dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles antes descritos en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se le considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **CLÁUSULA SEXTA: CUERPO CIERTO.** – Sin embargo, de determinarse la cabida y dimensiones de los inmuebles materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de este instrumento. **CLÁUSULA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.** – **EL COMPRADOR** acepta la transferencia de dominio que **EL VENDEDOR** realiza a su favor, obligándose por tanto éste último al

Gustavo Macías Villacreses
AB. Gustavo Macías Villacreses
NOTARIO PÚBLICO MERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometidos los indicados inmuebles. **CLÁUSULA OCTAVA: DECLARACIÓN.-** EL VENDEDOR declara que el inmueble que vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el certificado del Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, EL VENDEDOR declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivos de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio. EL COMPRADOR acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **CLÁUSULA NOVENA: DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.-** EL COMPRADOR declara expresamente que los fondos con los cuales cancela los valores establecidos en este instrumento, tienen un origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, lavado de dinero o cualquier actividad ilegal o ilícita. **CLÁUSULA DÉCIMA: GASTOS.-** Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasionen la celebración del presente contrato serán cubiertos por EL COMPRADOR, excepto el pago de impuesto de plusvalía que de haberlo será de cuenta de EL VENDEDOR. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN.-** EL VENDEDOR autoriza a EL COMPRADOR para que procedan a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la propiedad del cantón Manta. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- ACEPTACION.-** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a

Ab. Gustavo Pizarro Velasco
NOTARIO PÚBLICO DEL CERO (E)
DESANTÓN MANTA

los jueces competentes de la ciudad de Manta. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez de este Instrumento. (fdo) **Ab. Javier Macías Carriel, Matr. 13-2010-90.-** HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observó todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ
C.C.N° 1706893680

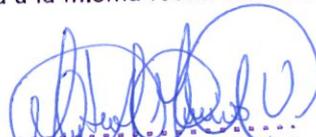


f) EDYS JAVIER MACÍAS CARRIEL
C.C.N° 1312179060



AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES
NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA (S)

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



Ab. Gustavo Patricio Macías Villacreces
NOTARIO PUBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

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



CÉDULA DE N.º 170689368-0
CIUDADANÍA
APELIDOS Y NOMBRES
**CALLE ENRIQUEZ
PEDRO MANUEL**
LUGAR DE NACIMIENTO
**PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA**
FECHA DE NACIMIENTO 1975-01-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ING. CIVIL

V2443V4422

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CALLE TEODORO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ENRIQUEZ SONIA MERCEDES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**MANTA
2013-01-29**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-01-29



[Signature]
FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN
ELECCIONES DE 30 DE AGOSTO DE 2023

170689368-0
N.º CÉDULA

Calle Enriquez
APELLIDOS

Pedro Manuel
NOMBRES

[Signature]
F. PRESIDENTE DE LA JUNTA RECEPTORA DEL VOTO

000448785



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1706893680

Nombres del ciudadano: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 8 DE ENERO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CERIZ VELEZ NANCY PRISCILLA

Fecha de Matrimonio: 14 DE NOVIEMBRE DE 2015

Datos del Padre: CALLE CABRERA TEODORO ALEJANDRO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ENRIQUEZ ESPINOSA SONIA MERCEDES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 234-937-72452



234-937-72452

Ing. Carlos Echeverría.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

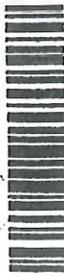




CERTIFICADO de VOTACIÓN
ELECCIONES DEL 20 DE AGOSTO DE 2023

CÉDULA DE IDENTIDAD

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



MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER

N° 28763055

PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
CANTÓN: **MANTA**
PARROQUIA: **TARQUI**
ZONA: **1**
JUNTA No. 0043 MASCULINO



cc nr: **1312179060**



APELLIDOS
MACIAS CARRIEL
NOMBRES
EDYS JAVIER
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
22 ENE 1987
LUGAR DE NACIMIENTO
LOS RIOS QUEVEDO QUEVEDO
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
005710217
FECHA DE VENCIMIENTO
17 JUN 2031
NAT:CAN
533849

NUI.1312179060



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACIAS MIELES EDYS VICENTE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARRIEL VILA JENNY MARIA
ESTADO CIVIL
SOLTERO

CÓDIGO DACTILAR
V4443V4442
TIPO SANGRE **O+**

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES DEL 20 DE AGOSTO DE 2023.

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 17 JUN 2021

DONANTE
No donante

F. Alvarado
DIRECTOR GENERAL



[Signature]
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

**I<ECU0057102171<<<<<<1312179060
8701222M3106176ECU<NO<DONANTE9
MACIAS<CARRIEL<<EDYS<JAVIER<<<**



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1312179060

Nombres del ciudadano: MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/LOS RIOS/QUEVEDO/QUEVEDO

Fecha de nacimiento: 22 DE ENERO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MACIAS MIELES EDYS VICENTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CARRIEL VILA JENNY MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE JUNIO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 238-937-72365



238-937-72365

Ing. Carlos Echeverria.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



TÍTULO DE PAGO

Nº 000470854

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	17xxxxxxx0	000004478	470854

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición	2023-09-22	Expiración	2023-10-22
-------------------	------------	-------------------	------------

Descripción	Detalles
--------------------	-----------------

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2023/10-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 4-48-13-25-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-09-22 12:30:53 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000470857

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	17xxxxxxx0	000004481	470857

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2023-09-22 Expiración 2023-10-22

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2023/10-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 4-48-13-31-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-09-22 12:35:34 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/187971
DE ALCABALAS**

Fecha: 27/09/2023

Por: 940.90

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 27/09/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Identificación: 1706893680 **Teléfono:** ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER

Identificación: 1312179060 **Teléfono:** N/A

Correo:

Detalle:



VE-281646



PREDIO: **Fecha adquisición:** 23/05/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-13-25-000	40,981.25	327.85	LT.973NUCLEO9URB.PLAYAALTA	72,377.50

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	723.77	0.00	0.00	723.77
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	217.13	0.00	0.00	217.13
Total=>		940.90	0.00	0.00	940.90

Saldo a Pagar

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2023/187972

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 27/09/2023

Por: 171.37

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 27/09/2023

Contribuyente: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1706893680

Teléfono: ND

Correo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 69099.0

VE-381646



Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Identificación: 1706893680

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER

Identificación: 1312179060

Teléfono: N/A

Correo:

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 23/05/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-13-25-000	40,981.25	327.85	LT.973NUCLEO9URB.PLAYAALTA	72,377.50

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	171.37	0.00	0.00	171.37
Total=>		171.37	0.00	0.00	171.37

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	72,377.50
PRECIO DE ADQUISICIÓN	3,278.50
DIFERENCIA BRUTA	69,099.00
MEJORAS	29,783.50
UTILIDAD BRUTA	39,315.50
AÑOS TRANSCURRIDOS	22,278.78
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	17,036.72
IMP. CAUSADO	170.37
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	171.37

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2023/187973

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 27/09/2023

Por: 126.17

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 27/09/2023

Contribuyente: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1706893680

Teléfono: ND

Correo:

Dirección: ND y NULL

Detalle:

Base Imponible: 28884.55

VE-481646



Tipo de Transacción:
COMPRVENTA

Tradente-Vendedor: CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Identificación: 1706893680

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: MACIAS CARRIEL EDYS JAVIER

Identificación: 1312179060

Teléfono: N/A

Correo:

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 23/05/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-13-31-000	40,981.25	251.17	LT.979NUCLEO9URB.PLAYAALTA	72,377.50

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	126.17	0.00	0.00	126.17
Total=>		126.17	0.00	0.00	126.17

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	31,396.25
PRECIO DE ADQUISICIÓN	2,511.70
DIFERENCIA BRUTA	28,884.55
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	28,884.55
AÑOS TRANSCURRIDOS	16,367.91
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	12,516.64
IMP. CAUSADO	125.17
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	126.17

N° 092023-101281

Manta, jueves 28 septiembre 2023

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 4-48-13-25-000 perteneciente a CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL con C.C. 1706893680 ubicada en LT.9-73 NUCLEO 9 URB.PLAYA ALTA BARRIO SAN MATEO PARROQUIA SANTA MARIANITA, con clave catastral 4-48-13-31-000 avalúo \$31.396,25 LT.9-79 NUCLEO 9 URB.PLAYA ALTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$40,981.25 CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES 25/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$72,377.50 SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES 50/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1102176THRI NGS

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



N° 092023-100723

Manta, jueves 21 septiembre 2023

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL** con cédula de ciudadanía No. **1706893680**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 21 octubre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101017NLGTWJB

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



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

N° 092023-100835

N° ELECTRÓNICO : 228996

Fecha: 2023-09-24

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-13-25-000

Ubicado en: LT.9-73 NUCLEO 9 URB.PLAYA ALTA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 327.85 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1706893680	CALLE ENRIQUEZ-PEDRO MANUEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 40,981.25

CONSTRUCCION: 0.00

AVALÚO TOTAL: 40,981.25

SON: CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES 25/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes. ESTE TERRENO TIENE SOBREPONICIÓN PREDIAL CON EL CODIGO CATASTRAL 4500401000

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101729PRNRGV9

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



Fecha de generación de documento: 2023-09-25 08:44:22

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

N° 092023-100892

N° ELECTRÓNICO : 229053

Fecha: 2023-09-24

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-13-31-000

Ubicado en: LT.9-79 NUCLEO 9 URB.PLAYA ALTA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 251.17 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1706893680	CALLE ENRIQUEZ-PEDRO MANUEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 31,396.25

CONSTRUCCION: 0.00

AVALÚO TOTAL: 31,396.25

SON: TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES 25/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101786TP3ZITD

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



Fecha de generación de documento: 2023-09-25 08:41:50

Ficha Registral-Bien Inmueble

32363

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027534
Certifico hasta el día 2023-09-21:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial: 4481325000

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Fecha de Apertura: jueves, 15 diciembre 2011

Parroquia: SANTA MARIANITA

Información Municipal:

Dirección del Bien: Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita



LINDEROS REGISTRALES:

Lote No. 9-73 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por el Frente; 14,66 metros lineales con la Calle Camino del Sueño. Por Atras: En 21,50 metros lineales con los lotes 9-74 y 9-75. Por el Costado Derecho, En 20,04 metros lineales con lote 9-72. Por la Izquierda. En 10,00 metros lineales con la calle Camino del Sueño, teniendo un Area total 327.85 M2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	numero y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1041 viernes, 23 mayo 2006	10446	10402
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 miércoles, 23 mayo 2012	25461	25500
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1642 miércoles, 07 noviembre 2012	31675	31708
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	747 lunes, 08 agosto 2016	26293	26324
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	454 miércoles, 24 julio 2019	2791	2795
EMBARGOS	EMBARGO	124 miércoles, 21 agosto 2019	1405	1415
EMBARGOS	CANCELACION DE GRAVAMENES	113 martes, 19 septiembre 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 9] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: miércoles, 17 enero 2007

Número de Inscripción : 202

Folio Inicial: 2587

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 301

Folio Final : 2607

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO ALAVA ANGEL BOLIVAR	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[2 / 9] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 20 mayo 2000

Número de Inscripción : 1041

Folio Inicial: 10440

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2585

Folio Final : 18462

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2000

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

Registro de : **PLANOS**

[3 / 9] PLANOS

Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009

Número de Inscripción : 13

Folio Inicial: 168

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2735

Folio Final : 187

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Rulova 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. 6-026.74m² Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M². Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M², Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M², Área comunal No. 5, Núcleo 2. Área total 1 083 20 m². Área comunal No. 6 núcleo 3. Área total No. 1 245,44 M². Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629 19M². Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m² Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M², Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M².Área comunal No. 1.Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M². Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m². Área comunal No.13.Área Verde General Área total 28.545,45 M². Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M² Areas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0.05 al 0.17 Con un área de 7.473,03m². Del núcleo 1. 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M². Del núcleo 8: 7 lotes que son desde el No. 8-01 al No. 8-03, No. 8-05, No. 8-06, No. 8-08 y No. 8-09 con un área de 8.273,39 m². Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M². Área total de los 60 lotes en Garantías 31.479.23 M². Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m².lote No. 0-07 con un área de 504,43 m². Lote No. 0-08. Con un área de 483,45m². Lote No. 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 715,00 M², Lote 9-70 Área de 407,52M², Lote 9-71 Área de 522,90 M², Lote 9-72 Área de 417,94M², Lote 9-73 Área de 327,05M², Lote 9-74. Área de 278,09 M², Lote 9-75 Área de 402,88 M². Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA . de fecha 17 de Octubre del 2013. en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención



a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR, propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son: Núcleo "O" (3 lotes) O-10, O-12 y O-13 con un área de 1.567,42 m². Núcleo "8" (2 lotes) 8-01 y 8-02 con un área de 3.074,28 m² y Núcleo "9" (7 lotes), 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501,19 m². total 8.143,49 m².

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 9] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 23 mayo 2012

Número de Inscripción : 1041

Folio Inicial: 25481

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2911

Folio Final : 25500

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. La Compañía Madison Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representada legalmente por su Presidente Sr. José Ricardo Estupiñán Rulova. Lotes de terrenos en la Urbanización denominada Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. Lote de terreno singularizado con el número 1-03 del núcleo 1 tiene una superficie de 350 metros²: Lote con el número 1-04 del núcleo 1 tiene una superficie de 350 metros². Lote número 9-72 del núcleo 9 tiene una superficie de 417.94 metros². Lote con el número 9-73 del núcleo 9 tiene una superficie de 327.85 metros². Lote con el número 9-77 del núcleo 9 tiene una superficie de 513.33 metros². Lote con el número 9-78 del núcleo 9 tiene una superficie de 526.67 metros²: lote con el número 9-79 del núcleo 9 tiene una superficie de 241.17m². Lote con el número 9-80 del núcleo 9 tiene una superficie de 241.39m². CLASIFICACIÓN ESPECIAL. La vendedora se compromete a entregar a la compradora los lotes de terreno motivo de esta compraventa; y las obras de los servicios básicos instalados, específicamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica, así como la construcción de una poza séptica, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que para el efecto se establezcan, mismas que serán realizadas a los 36 meses, contados a partir de la fecha de esta escritura, mismos que serán responsabilidad de la compañía Nirblan S. A, con quien la compañía vendedora el día seis de agosto del 2008 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta firmó contrato de prestación y asesoría de servicios, quien podrá por su cuenta y riesgo de ser el caso en su nombre elabora, planificar, organizar ejecutar y controlar las obras de infraestructura y dotación de servicio a realizarse en la Urbanización " Playa Alta" de propiedad del mandante

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 9] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: miércoles, 07 noviembre 2012

Número de Inscripción : 1642

Folio Inicial: 31675

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6913

Folio Final : 31708

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 septiembre 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, unos lotes de terreno ubicados en la Urbanización Playa Alta en la Zona Jome del Sitio la Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta - lote numero 1-03 del nucleo 1. con una area total de (350,00 m²) LOTE NUMERO 1-04 del Nucleo 1 con una area total de (350,00M².) LOTE NUMERO 9-72 del nucleo 9. con una area total de (417,94M²) LOTE NUMERO 9-73 del nucleo Nueve con una area total (327,85m²) LOTE NUMERO 9 77 del nucleo 9. con una area total de (513,33m²) LOTE NUMERO 9 78 del nucleo 9. con un area total de 526,67M²) LOTRE NUMERO 9-79 del nucleo 9 con una area total de (251,17M²) CON EL LOTE NUMERO 9- 80 del nucleo 9. con una area total de (241,39m²).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA



DEUDOR
HIPOTECARIO

CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

SOLTERO(A)

MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 9] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

Inscrito el: lunes, 08 agosto 2016

Número de Inscripción : 747

Folio Inicial: 26293

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4174

Folio Final : 26324

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 julio 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICION DE ENAJENAR. Hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 07 de Noviembre del 2012. * Ocho lotes de terrenos ubicados en la Urbanización Playa Alta, en la Zona Jome del Sitio La Travesía de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[7 / 9] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: miércoles, 24 julio 2019

Número de Inscripción : 454

Folio Inicial: 2791

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4431

Folio Final : 2795

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 marzo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Prohibición de enajenar bienes mediante oficio DZ4-COBOCVC19-00000509 de fecha 26 de Marzo del 2.019

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTOTIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : EMBARGOS

[8 / 9] EMBARGO

Inscrito el: miércoles, 21 agosto 2019

Número de Inscripción : 124

Folio Inicial: 1405

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5053

Folio Final : 1415

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 agosto 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Embargo de lote de terreno signado con el No. 9-73 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona Jome, sitio la Travesía de la parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, con una superficie total de 327,85M2. Inmueble de propiedad del Sr. Pedro Manuel Calle Enriquez. Of. DZ4-COBOCVC19-00001726 Portoviejo, Agosto 14 del 2019. Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC19-00000002

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : EMBARGOS

[9 / 9] CANCELACION DE GRAVAMENES

Inscrito el: martes, 19 septiembre 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIA NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Organismo/Providencia: miércoles, 13 septiembre 2023

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE GRAVAMENES Of. No. 13338-2023-00428-OFICIO-01440-2023 Montecristi, miércoles 13 de septiembre del 2023 Causa No. 13338-2023-00428 La UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIAS NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES DE MONTECRISTI, en ACCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR, RESUELVE. 1.- Se dispone que, de manera inmediata, mediante oficio, se suspenda la ejecución de los juicios coactivos números DZ4-COAUAPC19-00000002, No. DZ4-COAUAPC19-00000003 Y No. DZ4-COAUAPC19-00000005, Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000088, No. DZ4-COAUAPC21-00000089, No. DZ4-COAUAPC21-00000090, No. DZ4-COAUAPC21-00000091, No. DZ4-COAUAPC22-00000258 y DZ4-COAUAPC22-00000306 seguidos por el SERVICIO DE RENTAS INTERNAS a CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC, con RUC. 1391723032001. Por Secretaría elabórese y remítase oficios a los Registradores de la Propiedad respectivos, Quito, Manta, El Carmen, Gonzanamá, Espindola, Santa Rosa, Sucre, Montecristi, Portoviejo y a todos los Registradores de la propiedad de todos los cantones a fin de que se levante el embargo o prohibición de enajenar de los bienes inmuebles pertenecientes a la compañía CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC, con RUC, 1391723032001, en calidad de deudora principal y el señor PEDRO MANUEL CALLE ENRÍQUEZ con c.c. 1706893680, o de los señores BRAVO ESPINOZA WILLMANI LEONEL, con C.C. No. 0102030305, OCAÑA FLORES MARIA FERNANDA, con C.C. No. 1710200200, CHUCHUCA CASTILLO FERNANDO MISHEL con C.C. No. 0704224138, DELGADO INTRIAGO RODDY GONZALO, con C.C. No. 1310596406. DE ACUERDO A LO ANTES DISPUESTO. SE PROCEDE A CANCELAR LAS SIGUIENTES PROHIBICIONES DE ENAJENAR INSCRITAS: PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 17 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000002. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 22 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 24 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000002. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. JUICIO No. DZ4 COAUAPC19 00000003. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. Proceso Coactivo No. DZ4-COAUAPC19-00000002 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 13 AGOSTO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000003 y Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 31 DE AGOSTO 2021. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000088 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 30 DE AGOSTO 2021. Dentro del Juicio No. DZ4 COAUAPC21 -00000090 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 30 DE AGOSTO 2021. Dentro del Juicio No. DZ4-COAUAPC21- 00000091 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 30 DE AGOSTO 2021. Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000089 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 6 DE SEPTIEMBRE 2022. Juicio Coactivo No. DZ4-COAUAPC22-00000258 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 4 DE ENERO 2023. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactivo No. DZ4 - COAUAPC22 - 00000306 ASIMISMO, SE CANCELAN LOS SIGUIENTES EMBARGOS INSCRITOS: EMBARGO inscrito con fecha 21 DE AGOSTO 2019. Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000003 y No. DZ4-COAUAPC19-00000005. EMBARGO inscrito con fecha 21 DE AGOSTO 2019. Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000002. EMBARGO inscrito con fecha 22 DE AGOSTO 2019. Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000002. EMBARGO inscrito con fecha 2 DE FEBRERO 2021. Procedimientos de ejecución coactiva acumulados No. DZ4 COAUAPC19 00000002, No. DZ4-COAUAPC19-00000003, No. DZ4-COAUAPC19-00000005.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACCIONADO	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
ACCIONANTE	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL		MANTA
ACCIONANTE	BRAVO ESPINOZA WILLMAN LEONEL		MANTA
ACCIONANTE	OCAÑA FLORES MARIA FERNANDA		MANTA
ACCIONANTE	CHUCHUCA CASTILLO FERNANDO MISHEL		SANTA ROSA
ACCIONANTE	DELGADO INTRIAGO RODDY GONZALO		FORTOVIEJO
ACCIONANTE	CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A CONSTRUCPACIFIC		MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIAS NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES DE MONTECRISTI		MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS.

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
EMBARGOS	2



HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
Total Inscripciones >>	9

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

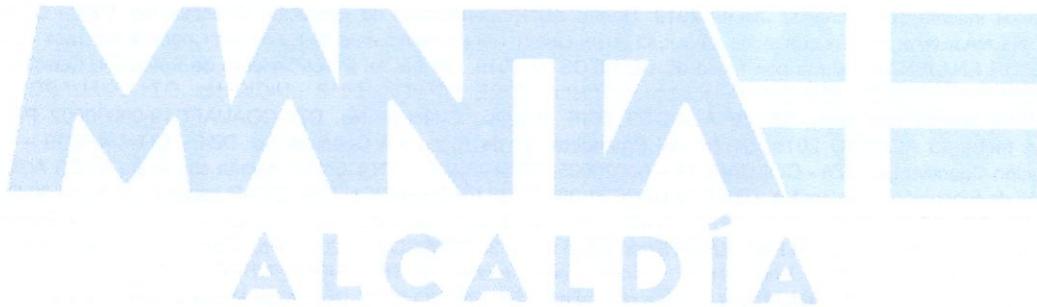
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emisión el 2023-09-21

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027534 certifico hasta el día 2023-09-21, la Ficha Registral Número: 32363.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

valida por 99 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Página 6/6- Ficha nro 32363

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



Z 1 1 8 5 3 8 K F 8 G U F H



Ficha Registral-Bien Inmueble

32366

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027537
Certifico hasta el día 2023-09-21:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial: 4481331000
Fecha de Apertura: jueves, 15 diciembre 2011
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Playa Alta

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote No. 9-79 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita, cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente; En 4,27 metros lineales más 7.18 metros lineales en curva con la calle Riachuelo. Por Atras, En 12,02 metros lineales con el lote 9-81. Por el Costado Derecho, En 19.71 metros lineales con el lote 9-78. Por el Costado Izquierdo; En 21,98 metros lineales con el lote 9-80. Con un Area total 251.17 m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	numero y fecha de inscripcion	Folio inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 viernes, 23 mayo 2006	16446	16402
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 miércoles, 23 mayo 2012	25461	25500
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1642 miércoles, 07 noviembre 2012	31675	31708
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR	747 lunes, 08 agosto 2016	26293	26324
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	438 lunes, 22 julio 2019	2419	2422
EMBARGOS	EMBARGO	121 miércoles, 21 agosto 2019	0	0
EMBARGOS	CANCELACION DE GRAVAMENES	113 martes, 19 septiembre 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 9] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR
Inscrito el: miércoles, 17 enero 2007
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 2006
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 202 Folio Inicial: 2587
Número de Repertorio: 301 Folio Final : 2607

De conformidad con el Certificado emitido por la Dirección de Planificación Urbana que se adjunta al protocolo como documento habilitante, y por



encontrarse contiguos, UNIFICAN los CUATRO predios descritos anteriormente, ubicados en la zona JOME, sitio LA TRAVESIA, de la Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta, de tal forma que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 9] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 23 mayo 2006

Número de Inscripción : 1041

Folio Inicial: 10440

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2585

Folio Final : 18462

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2006

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

Registro de : PLANOS

[3 / 9] PLANOS

Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009

Número de Inscripción : 13

Folio Inicial: 168

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2735

Folio Final : 187

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Rulova 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. 6-026.74m² Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M². Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M², Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M², Área comunal No. 5, Núcleo 2 Área total 1.083,20 m² Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M² Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M². Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m² Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M², Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M².Área comunal No. 1.Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M². Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m². Área comunal No.13.Área Verde General Área total 28.545,45 M². Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M² Areas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0.05 al 0.17 Con un área de 7.473,03m². Del núcleo 1. 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M². Del núcleo 9: 7 lotes que son desde el No. 9-01 al No. 9-03, No. 9-05, No. 9-06, No. 9-08 y No. 9-09 con un área de 8.273,39 m². Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M². Área total de los 60 lotes en Garantías 31.479,23 M². Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m². lote no. 0-07 con un área de 504,43 m². Lote no. 0-08. Con un área de 483,45m². Lote no. 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 Area de 572,86 M², Lote 9-62 Area de 35,15M², Lote 9-63 con un Area 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 715,00 M², Lote 9-70 Área de 407,52M², Lote 9-71 Área de 522,90 M², Lote 9-72 Área de 417,94M², Lote 9-73 Área de 327,05M², 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 area 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 area de 3.501,79 m2. total 8.143,49 m2.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

**Registro de : COMPRA VENTA
[4 / 9] COMPRAVENTA**

Inscrito el: miércoles, 20 mayo 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA. La Compañía Madison Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representada legalmente por su Presidente Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova. Lotes de terrenos en la Urbanización denominada Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. Lote de terreno singularizado con el número 1-03 del núcleo 1 tiene una superficie de 350 metros². Lote con el número 1-04 del núcleo 1 tiene una superficie de 350 metros². Lote número 9-72 del núcleo 9 tiene una superficie de 417.94 metros². Lote con el número 9-73 del núcleo 9 tiene una superficie de 327.85 metros². Lote con el número 9-77 del núcleo 9 tiene una superficie de 513.33 metros². Lote con el número 9-78 del núcleo 9 tiene una superficie de 526.67 metros². Lote con el número 9-79 del núcleo 9 tiene una superficie de 241.17m². Lote con el número 9-80 del núcleo 9 tiene una superficie de 241.39m². CLASIFICA ESPECIAL. La vendedora se compromete a entregar a la compradora los lotes de terreno motivo de esta compraventa; y las obras de los servicios básicos instalados, específicamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica, así como la construcción de una poza séptica, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas que para el efecto se establezcan, mismas que serán realizadas a los 36 meses, contados a partir de la fecha de esta escritura, mismos que serán responsabilidad de la compañía Nirblan S. A, con quien la compañía vendedora el día seis de agosto del 2008 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta firmó contrato de prestación y asesoría de servicios, quien podrá por su cuenta y riesgo de ser el caso en su nombre elabora, planificar, organizar ejecutar y controlar las obras de infraestructura y dotación de servicio a realizarse en la Urbanización " Playa Alta" de propiedad del mandante

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[5 / 9] HIPOTECA ABIERTA**

Inscrito el: miércoles, 07 noviembre 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 septiembre 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, unos lotes de terreno ubicados en la Urbanización Playa Alta en la Zona Jome del Sitio la Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta - lote numero 1-03 del nucleo 1. con una area total de (350,00 m2) LOTE NUMERO 1-04 del Nucleo 1 con una area total de (350,00M2.) LOTE NUMERO 9-72 del nucleo 9. con una area total de (417,94M2) LOTE NUMERO 9-73 del nucleo Nueve con una area total (327,95m2) LOTE NUMERO 9 77 del nucleo 9. con una area total de (513,33m2) LOTE NUMERO 9 79 del nucleo 9. con una area total de (526,67M2) LOTRE NUMERO 9-79 del nucleo 9 con una area total de (251,17M2) CON EL LOTE NUMERO 9- 80 del nucleo 9. con una area total de (241,39m2).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA



DEUDOR
HIPOTECARIO

CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

SOLTERO(A)

MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[6 / 9] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

Inscrito el: lunes, 08 agosto 2016

Número de Inscripción : 747

Folio Inicial: 26293

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4174

Folio Final : 26324

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 julio 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICION DE ENAJENAR. Hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 0/ de Noviembre del 2012. * Ocho lotes de terrenos ubicados en la Urbanización Playa Alta, en la Zona Jome del Sitio La Travesía de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, provincia de Manabí.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PICHINCHA C.A.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[7 / 9] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: lunes, 22 julio 2019

Número de Inscripción : 438

Folio Inicial: 2419

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4362

Folio Final : 2422

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 22 marzo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR Lote No. 9-79 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Santa Marianita, cantón Manta, Oficio No. DZ4-COBOCVC19-00000505 Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000005

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : EMBARGOS

[8 / 9] EMBARGO

Inscrito el: miércoles, 21 agosto 2019

Número de Inscripción : 121

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5045

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 agosto 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

EMBARGO DZ4 - COBOCVC19 - 00001728 Auto de Embargo No. DZ4 - COAUZEC19 - 00000013 En relación a los Procedimientos de Ejecución Coactiva acumulados No. DZ4 - COAUAPC1900000003 y No. DZ4 - COAUAPC19-00000005 Lote No. 9-79 del Núcleo 9 Urbanización Playa Alta, ubicado en la Zona de Jome, sitio la Travesía de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta. Con un área total de 251.17 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA



DEUDOR CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL NO DEFINIDO MANTA

Registro de : EMBARGOS

[9 / 9] CANCELACION DE GRAVAMENES

Inscrito el: martes, 19 septiembre 2023

Número de inscripción : 113

Folio inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5883

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIA NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 septiembre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE GRAVAMENES Of. No. 13338-2023-00428-OFICIO-01440-2023 Montecristi, miércoles 13 de septiembre del 2023 Causa No. 13338-2023-00428 La UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIAS NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES DE MONTECRISTI, en ACCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR, RESUELVE. 1.- Se dispone que, de manera inmediata, mediante oficio, se suspenda la ejecución de los juicios coactivos números DZ4-COAUAPC19-00000002, No. DZ4-COAUAPC19-00000003 Y No. DZ4-COAUAPC19-00000005, Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000088, No. DZ4-COAUAPC21-00000089, No. DZA-COAUAPC21-00000090, No. DZ4-COAUAPC21-00000091, No. DZ4-COAUAPC22-00000258 y DZ4-COAUAPC22-00000306 seguidos por el SERVICIO DE RENTAS INTERNAS a CONSTRUCTORA DEL PACÍFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC, con RUC. 1391723032001. Por Secretaría elabórese y remítase oficios a los Registradores de la Propiedad respectivos. Quito, Manta, El Carmen, Gonzanamá, Espíndola, Santa Rosa, Sucre, Montecristi, Portoviejo y a todos los Registradores de la propiedad de todos los cantones a fin de que se levante el embargo o prohibición de enajenar de los bienes inmuebles pertenecientes a la compañía CONSTRUCTORA DEL PACÍFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC, con RUC, 1391723032001, en calidad de deudora principal y el señor PEDRO MANUEL CALLE ENRIQUEZ con c.c. 1706893680, o de los señores BRAVO ESPINOZA WILLMANI LEONEL, con C.C. No. 0102839305, OCAÑA FLORES MARIA FERNANDA, con C.C. No. 1713206280, CHUCHUCA CASTILLO FERNANDO MISHEL con C.C. No. 0704224138, DELGADO INTRIAGO RODDY GONZALO, con C.C. No. 1310586406 DE ACUERDO A LO ANTES DISPUESTO, SE PROCEDE A CANCELAR LAS SIGUIENTES PROHIBICIONES DE ENAJENAR INSCRITAS: PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 17 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000002. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 22 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 24 JULIO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000002. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. JUICIO No. DZ4-COAUAPC19-00000003. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 02 DE AGOSTO 2019. Proceso Coactivo No. DZ4-COAUAPC19-00000002 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 13 AGOSTO 2019. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000003 y Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000005. PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 31 DE AGOSTO 2021. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000088 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 30 DE AGOSTO 2021. Dentro del Juicio No. DZ4 COAUAPC21 -00000090 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 30 DE AGOSTO 2021. Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC21-00000089 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 6 DE SEPTIEMBRE 2022. Juicio Coactivo No. DZ4-COAUAPC22-00000258 PROHIBICIÓN ENAJENAR inscrita con fecha 4 DE ENERO 2023. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactivo No. DZ4 - COAUAPC22 - 00000306 ASIMISMO, SE CANCELAN LOS SIGUIENTES EMBARGOS INSCRITOS: EMBARGO inscrito con fecha 21 DE AGOSTO 2019. Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000002. EMBARGO inscrito con fecha 22 DE AGOSTO 2019. Juicio No. DZ4-COAUAPC19-00000002. EMBARGO inscrito con fecha 3 DE FEBRERO 2021. Procedimientos de ejecución coactiva acumulados No. DZ4-COA-UAPC19-00000002, No. DZ4-COA-UAPC19-00000003, No. DZ4-COA-UAPC19-00000005

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACCIONADO	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
ACCIONANTE	CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL		MANTA
ACCIONANTE	BRAVO ESPINOZA WILLMAN LEONEL		MANTA
ACCIONANTE	OCAÑA FLORES MARIA FERNANDA		MANTA
ACCIONANTE	CHUCHUCA CASTILLO FERNANDO MISHEL		SANTA ROSA
ACCIONANTE	DELGADO INTRIAGO RODDY GONZALO		PORTOVIEJO
ACCIONANTE	CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC		MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN MATERIAS NO PENALES Y ADOLESCENTES INFRACTORES DE MONTECRISTI		MANTA



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro: Número de Inscripciones:



COMPRA VENTA	3
EMBARGOS	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	1
Total Inscripciones >>	9

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

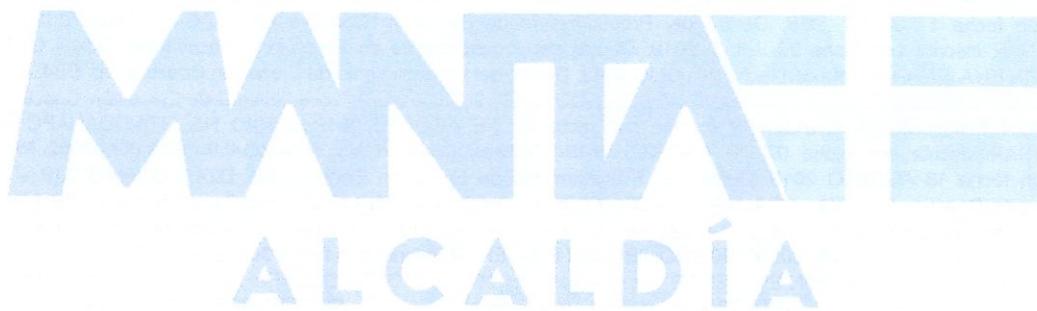
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2023-09-21

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CALLE ENRIQUEZ PEDRO MANUEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027537 certifico hasta el día 2023-09-21. la Ficha Registral Número: 32366.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 6/6- Ficha nro 32366

válido por 99 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



Z 1 1 8 5 4 1 3 5 U H M A Q

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





Manta, 28 de septiembre 2023

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que el Sr. Pedro Manuel Calle Enríques con C.I. 1706893680 propietario del lote 9-73, dicho lote tiene un área total de 327.85 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta Septiembre 2023.

Es así como, a petición de la parte interesada, se expide la presente certificación de no adeudo de expensas.

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

Atentamente:



SAKAIRI S.A
Administración
Urbanización Playa Alta



SAKAIRI S.A.

Contacto: 0987504925

inmobsakairi@gmail.com

Dir.: Urbanización Playa Alta
MANTA-ECUADOR



Manta, 28 de septiembre 2023

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que el Sr. Pedro Manuel Calle Enriques con C.I 1706893680 propietario del lote 9-79, dicho lote tiene un área total de 251.17 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta septiembre 2023.

Es así como, a petición de la parte interesada, se expide la presente certificación de no adeudo de expensas.

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

Atentamente:



SAKAIRI S.A
Administración
Urbanización Playa Alta



SAKAIRI S.A.

Contacto: 0987504925

inmobsakairi@gmail.com

Dir.: Urbanización Playa Alta

MANTA-ECUADOR



REGLAMENTO INTERNO



URBANIZACION PRIVADA

"PLAYA ALTA"

ÍNDICE GENERAL



CONTENIDO

PREAMBULO	1
CAPITULO PRIMERO.....	1
DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO	
ARTICULO PRIMERO.....	1
ARTICULO SEGUNDO	1
ARTICULO TERCERO.....	2
ARTICULO CUARTO.- de los bienes particulares.....	2
ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares.....	2
ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes.....	3
ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas publicas.....	4
ARTICULO OCTAVO: transito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro de la urbanización.....	4
ARTICULO NOVENO: de las normas de ocupación del suelo y reglamentación de retiros.....	7
ARTICULO DECIMO: Del Área de Playa.....	11
CAPITULO SEGUNDO	12
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS	
ARTICULO UNDECIMO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios	12
ARTICULO DUODECIMO.- de la responsabilidad.....	12
ARTICULO DECIMO TERCERO: sujetos del reglamento.....	13
ARTICULO DECIMO CUARTO: de las normas de convivencia.....	13
CAPITULO TERCERO.....	16
DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION	
ARTICULO DECIMO QUINTO	16

CAPITULO CUARTO	18
DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD y DEL FONDO DE RESERVA	
ARTICULO DECIMO SEXTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación	18
ARTICULO DECIMO SEPTIMO: fondo común de reserva	19
ARTICULO DECIMO OCTAVO: seguro obligatorio.....	19
ARTICULO DECIMO NOVENO: del pago de las contribuciones y expensas	19
ARTICULO VIGESIMO: de las sanciones	20
CAPITULO QUINTO	21
DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: cobro de valores	21
ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: servidumbres.....	21
ARTICULO VIGESIMO TERCERO: normas de construcción y diseño.....	22
ARTICULO VIGESIMO CUARTO: domicilio	26
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	26
PRIMERA: de la vigencia y de la publicidad del reglamento.....	26
SEGUNDA: de la reforma del reglamento	26
TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento	26
CAPITULO SEXTO: DEL USO DE PLAYA.....	26
DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Fundamentos y Vigencia	27
ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Definiciones.....	27
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Del Control	27
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: De las normas de uso y prohibiciones	28
ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Normas de carácter higiénico sanitario.....	29
ARTICULO TRIGESIMO: De las sanciones	31
CAPITULO SÉPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO.....	32





REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA ""PLAYA ALTA""

PREAMBULO

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

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

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO:

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

ARTICULO SEGUNDO:

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

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

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

ARTICULO TERCERO:

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

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

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

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

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

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

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

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

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

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



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



ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

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

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

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

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

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

ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.-

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

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.

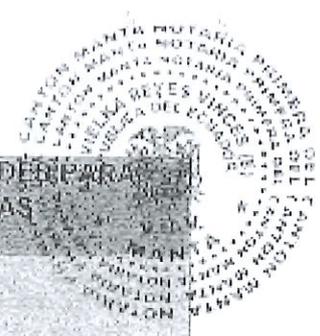
Como la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", es del tipo cerrado y sus calles y avenidas atraviesan el predio, pero no tienen comunicación con las vías de otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de lotes, los 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.



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

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

AU= Área útil total de construcción

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

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

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

- *Estacionamientos en la vía pública*

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

- *Estacionamientos en sitios específicos abiertos*

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

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

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

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

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	6,00	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 las puestas

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

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

- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.





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

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

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

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

- **Protección contra incendios**

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

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

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

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

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

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1064,12	3	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-02	1003,66	3	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-03	1005,07%	3	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-04	1025,46	3	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-05	1007,44	3	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-06	1006,69	3	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-07	1007,7	3	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	50%
	A-08	1007,1	3	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	50%
	A-09	980,23	3	4,50	1,00	0,00	3,00	60%	50%

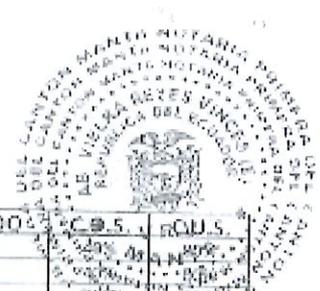
NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	4377,25	10	4,00	4,00	3,00	3,00	60%	60%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	Nº PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
0	0-01	646,19	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-02	723,51	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-03	909,53	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	483,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-09	392,06	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	712,64	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	454,36	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-15	412,83	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-16	367,75	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-17	295,28	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%



NUCLEO	LOTE	AREA m ²	Nº PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
1	1-01	300	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-02	300	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-03	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-04	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-05	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-06	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-07	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-08	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-09	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-10	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-11	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-12	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-13	504,71	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-14	510,82	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	645,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-20	1139,45	2	6,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-21	479,91	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-22	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-23	572,64	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	Nº PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
2	2-01	495,55	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-02	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-03	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-04	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-06	395,46	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-08	586,56	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-09	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-10	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-11	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-12	990,85	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-13	429,58	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-14	542,35	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-15	466	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-16	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-17	479,71	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-18	304,39	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-19	300	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-20	300	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-21	442,32	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.
3	3-01	468,07	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-02	375	2	4,00	4,00	1,50	1,50	40%	80%
	3-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-05	552,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-06	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3-07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3-08	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3-09	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3-10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3-11	422,84	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4-01	400	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-03	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-04	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-05	557,89	2	4,00	4,00	5,50	1,50	40%	80%
	4-06	558,08	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	527,69	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-10	367,51	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	268,82	2	4,00	4,00	1,50	1,50	40%	80%
	5-02	375,86	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5-03	360,32	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5-04	736,79	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	3,50	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	508,59	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-05	375	2	4,00	1,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-06	375	2	4,00	1,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-07	375	2	4,00	1,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-08	375	2	4,00	1,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-09	375	2	4,00	1,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-11	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-12	402,72	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-13	651,83	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7-01	732,28	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-05	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-06	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-08	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-10	481,05	2	4,00	4,00	1,50	1,50	40%	80%
	7-11	415,68	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1694,55	15	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	8-02	1379,73	15	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	8-03	1538,04	15	5,00	1,00	3,00	4,00	60%	200%
	8-04	814,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-05	856,64	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	8-06	866,43	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	8-07	805,2	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-08	805,2	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-09	704	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-10	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-11	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-12	840,03	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-13	875,44	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	8-14	673,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-15	913,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-16	508	4	5,00	4,00	3,00	3,00	60%	200%
	8-17	446,91	4	3,00	3,00	3,00	3,00	60%	200%
	8-18	1143,48	4	4,00	4,00	3,00	1,50	60%	200%
	8-19	769	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-01	383,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-02	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-03	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-04	450	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-05	450	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-06	450	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-07	450	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-08	450	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-09	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-10	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-11	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-12	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-13	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-14	553,51	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-15A'	419,43	2	4,00	3,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-16	353,74	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-17	326,26	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-18	200,64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-19	347,4	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-20	254,72	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-21	273,49	2	4,00	2,00	1,50	1,50	40%	80%
	9-22	240,36	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-23	270	2	4,00	3,00	1,50	2,50	40%	80%
	9-24	315,87	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-25A'	329,44	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-27	481,71	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%
	9-28	337,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-29	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-30	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-31	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-32	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-33	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-34	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-35	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-36	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-37	499,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-38	618,14	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-39	452	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-40	467,86	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-41	418,69	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-42	375	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%
	9-43	375	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%
	9-44	375	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%
	9-45	375	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%
	9-46	375	2	4,00	4,00	4,50	4,50	40%	80%





NUCLEO	LOTE	AREA m ²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	
9	9-46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-48	364,08	2	4,00	4,00	1,30	4,50	40%	80%
	9-49	523,82	2	4,00	4,00	1,00	3,00	40%	80%
	9-50	440,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-51	375,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-52	342,55	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-53	518,34	2	4,50	5,00	3,00	3,00	40%	90%
	9-54	435,6	2	4,50	5,00	3,00	3,00	40%	90%
	9-55	212,81	2	4,00	3,00	1,00	3,00	40%	80%
	9-56	191,84	2	4,00	3,00	1,00	2,00	40%	80%
	9-57	252,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-58	290,69	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-59	304,08	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-60	312,5	2	4,00	4,00	2,00	1,50	40%	80%
	9-61	572,86	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-62	525,35	2	4,00	4,00	1,00	4,00	40%	80%
	9-63	215,41	2	4,00	3,50	1,00	3,00	40%	80%
	9-64	307,35	2	4,00	4,00	6,00	1,50	40%	80%
	9-65	348,52	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-66	320,58	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-67	308,37	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-68	312,5	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-69	215,08	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	80%
	9-70	407,52	2	4,00	2,00	4,00	3,00	40%	80%
	9-71	522,88	2	4,00	1,50	4,00	4,00	40%	80%
	9-72	417,04	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-73	327,95	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9-74	278,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-75	402,88	2	4,00	4,00	1,50	1,50	40%	80%
	9-76	352,29	2	4,00	4,00	1,50	1,50	40%	80%
	9-77	511,33	2	4,00	5,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-78	526,52	2	4,00	4,00	1,00	3,00	40%	80%
	9-79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-80	241,39	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-81	481,14	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-82	404,11	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-83	422,94	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-84	520,59	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-85	210,41	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
9-86	587,89	2	5,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%	

ARTICULO DECIMO: DEL AREA DE PLAYA

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

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.

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

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

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

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



ARTICULO DUODECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-

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

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



ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios, o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato

ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamable o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición, los productos de uso doméstico, las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.

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

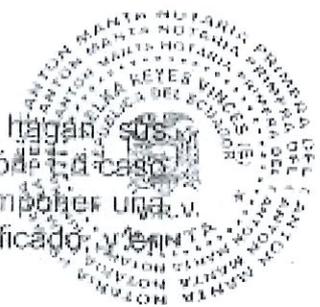
n) No instalar dentro de los predios que comprenden la Urbanización antena de radio o parabólicas con fines de lucro comercial.

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



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



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

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

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

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

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

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

w) Señalar domicilio de residencia, trabajo, dentro del territorio ecuatoriano, y dirección electrónica para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su unidad habitacional y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiere conocido y/o en la dirección electrónica reportada por el condómino o copropietario.

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

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

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO QUINTO:

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

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

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

- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la Urbanización.
- Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la Urbanización.
- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios
- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria
- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.





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

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

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

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

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

CAPITULO CUARTO

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

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

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

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

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



ARTICULO DECIMO SEPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

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



ARTICULO DECIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO VIGESIMO: DE LAS SANCIONES.-

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

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

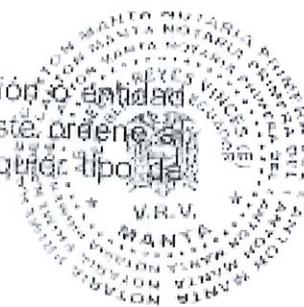
b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.

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

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



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



CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

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

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

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

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

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

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO

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

- Todo propietario de lote, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Administración, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en el Gobierno Autónomo descentralizado de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de construcción correspondiente; permiso de construcción que pondrá a conocimiento de la Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.
- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.
- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.
- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de \$5000.00 por año.
- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de \$1000.00 por año.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.





- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles como lo indica el Catalogo Arquitectónico
- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capitulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.
- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia la calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para este fin
- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de biodigestores, para lograr un optimo desempeño de los mismos se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:
 - Emplear detergentes biodegradables.
 - Evitar el uso de productos de limpieza con cloro
 - No arrojar papeles, ni colillas, ni toallas, ni condones, ni comida, ni cualquier sólido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento
 - Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.
- Para acceder al servicio de fibra óptica de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el track, ubicado junto a las cajas de medidores de luz.
- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización
- Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.
- La Promotora se reserva el derecho de Inspeccionar los solares vecinos y cercanos tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición

- Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US\$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.
- Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 mt. de ancho por 1.20 mt. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO.

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

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

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

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

Para el diseño de Edificios, el área mínima de construcción por unidad habitacional será de 40m², respetando el 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 Biorectores adoptado por la Urbanización, no pudiendo conectarse al sistema de aguas servidas de la Urbanización, diseñado únicamente para las viviendas.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO VIGESIMO CUARTO; DOMICILIO.-

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-

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

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

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

CAPITULO SEXTO: USO DE PLAYA

DISPOSICIONES GENERALES

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



ARTICULO VIGESIMO QUINTO: FUNDAMENTOS Y VIGENCIA

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

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

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: DEFINICIONES

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

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

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

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

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

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: DEL CONTROL

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

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: DE LAS NORMAS DE USO Y PROHIBICIONES

- La utilización de la playa será libre, para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquéllas, tales como pasear, estar, bañarse, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes, reglamentos, así como el presente Reglamento.
- El paseo, la estancia y el baño pacífico en la playa, el área de playa comunal y en el mar, tienen preferencia sobre cualquier otro uso.
- En orden al artículo anterior, queda prohibido en las zonas y aguas de baño, tanto en la arena de la playa, área de playa comunal como en el agua del mar, la realización de actividades, juegos o ejercicios que puedan molestar al resto de usuarios.
- Se podrán realizar las actividades prohibidas en el punto anterior, siempre que se haga a una distancia tal del resto de los usuarios que se eviten las molestias y nunca a menos de 6 metros.
- Se exceptúan de la prohibición contenida en el número 1 del presente artículo aquéllas manifestaciones de carácter deportivo o lúdico organizadas o autorizadas por la Administración, sin perjuicio de la necesidad de autorización por parte de otras Administraciones cuando sea preceptivo. Las mismas se realizarán siempre en lugares debidamente señalizados y balizados.
- Asimismo, quedan exceptuadas de la prohibición, las actividades deportivas y lúdicas que los usuarios pueden realizar en las zonas que con carácter permanente tiene dedicadas el Municipio a la práctica de diversos deportes, juegos infantiles, etc., contenidas en el Plan de Manejo de Playas, y que estarán debidamente balizadas y serán visibles al resto de usuarios. Esta excepción lo es exclusivamente al uso normal y pacífico de la zona de que se trate.
- Se prohíbe la utilización en la playa, área de playa comunal de aparatos de radio, cassettes, discos compactos, o similares, instrumentos musicales o cualquier otros artefactos, de forma que emitan ruidos que produzcan molestias a los demás usuarios y siempre que no superen los niveles máximos establecidos en la ley frente a la contaminación por ruidos, vibraciones y otras formas de energía. No obstante, en circunstancias especiales, se podrán autorizar estas actividades siempre que no superen los niveles mencionados a una distancia de 15 metros desde el foco emisor.
- Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulo en la playa por los particulares, quedando dicha atribución reservada para la Administración con competencia para ello y debiendo realizarse, en todo caso, mediante modelos normalizados.





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

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: NORMAS DE CARÁCTER HIGIÉNICO-SANITARIO

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

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





- o La basura, antes de ser depositada en el contenedor, 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 o materias orgánicas.

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

ARTICULO TRIGESIMO: DE LAS SANCIONES

1. Se consideran infracciones conforme al presente Reglamento la vulneración de cualquiera de las prohibiciones o prescripciones contenidas en la misma.
2. Las infracciones se clasifican en leves y graves.
3. Serán infracciones leves aquéllas que no sean calificadas como graves por el presente Reglamento.
4. Serán infracciones graves:
 - a) El vertido y depósito de materias que puedan producir contaminación o riesgo de accidente.
 - d) El depósito en los contenedores de basuras de materiales en combustión.
 - e) La tenencia de animales sueltos en las playas.
 - h) Hacer fuego en la playa.
 - i) Usar bombonas de gas o líquidos inflamables en la playa.
 - j) Jugar contraviniendo los términos establecidos en el artículo 6.
 - k) Limpiar los enseres de cocinar en las duchas, deteriorar de algún modo las duchas, lavapiés, aseos o mobiliario urbano ubicado en las playas, así como el uso indebido de los mismos

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

CAPITULO SEPTIMO CATALOGO ARQUITECTONICO

ANTECEDENTES

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

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

APROBACIÓN DE PLANOS

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

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

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



USO

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

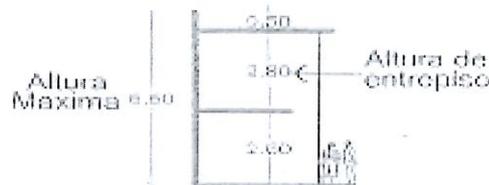


ZONIFICACIÓN

1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen aéreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.
2. COS TOTAL: La superficie máxima de construcción incluyendo áreas habitables y garajes, será máximo del 70% del lote.
3. Las Viviendas Unifamiliares pueden emplazarse en lotes de cualquier área, solo no podrán ubicarse en los terrenos que han sido destinados a viviendas bifamiliares y multifamiliares, los cuales se indican en la implantación.
4. Viviendas Multifamiliares (construcciones verticales) que están debidamente señaladas en el plano de implantación de la urbanización.

ALTURAS

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



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

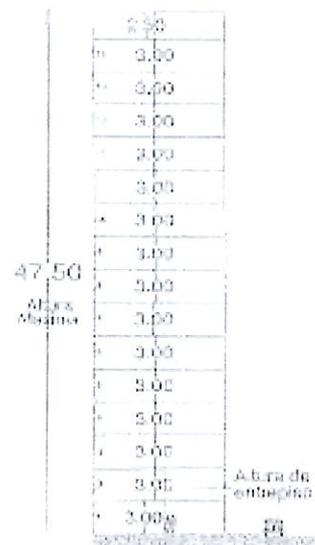
Del lote 8-01 al 8-03 (15 pisos máximo)

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

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

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

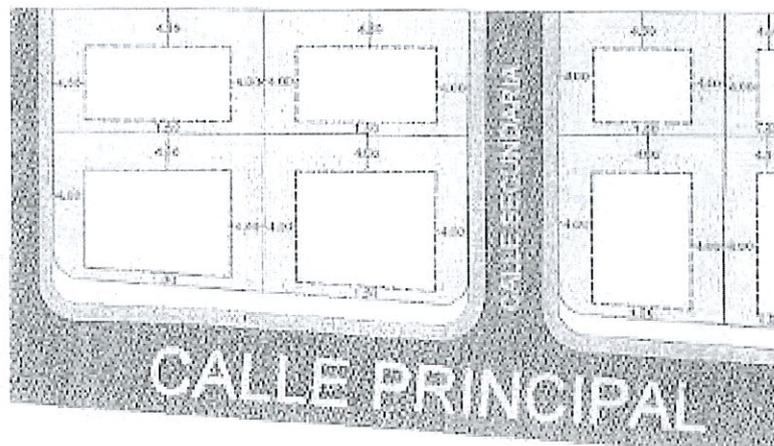
Y el lote B (10 pisos máximo)



RETIROS

Los retiros en lotes

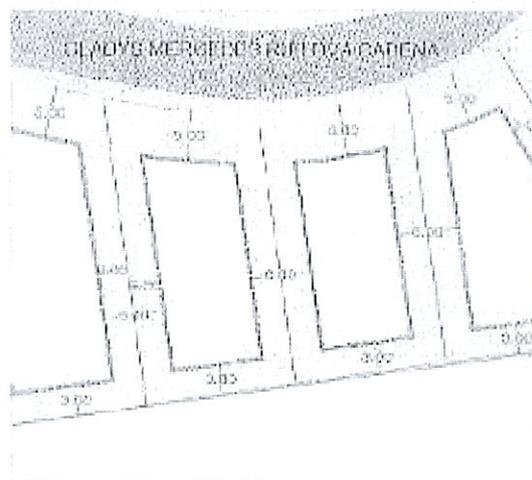
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



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

b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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



Frontal 5.00 m mínimo

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

Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

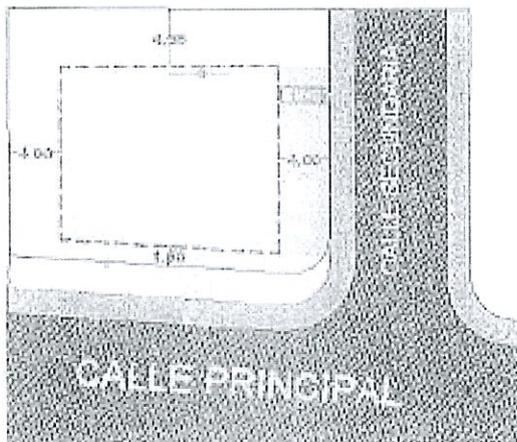


b.2.- Retiros entre edificios Multifamiliares en un mismo lote:



- Frontal 5,00 m mínimo
 - Laterales izquierdo y derecho 3,00 m mínimo
 - Posterior 3,00m (mínimo 3,00m, máximo 4,00m)
1. En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guardiana, o cualquier otra construcción que no esté destinada a aéreas de recreación.
 2. Para los lotes esquineros ubicados sobre la vía Jorge Estupiñan, se toma como retiro frontal el que este frente a la calle secundaria (análisis previo según cada lote).
 3. En el área del retiro frontal están prohibidas, puentes, estatuas, piletas y demás elementos decorativos
 4. En retiros se pueden plantar árboles, arbustos y plantas, siempre y cuando no interfieran con el lote contiguo, ya sea en altura o en raíces.

VIAS Y ACCESIBILIDAD



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

1. El ancho permitido para circulación vehicular o estacionamientos es del 30% del frente del lote.
2. Los parqueaderos no podrán adosarse ni formar parte de los retiros laterales ni frontales (según cada caso).
3. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.
4. Se dispondrán de aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas.

ESPACIOS PÚBLICOS

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



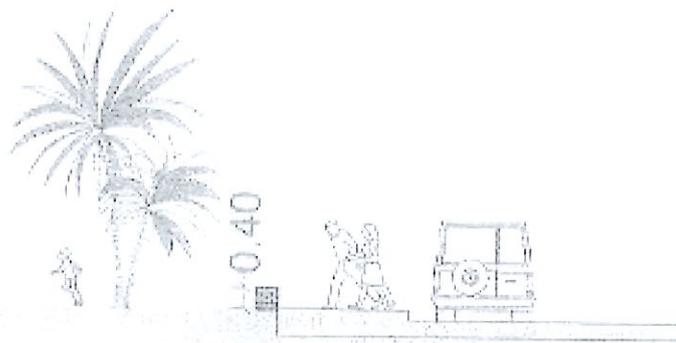
3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

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

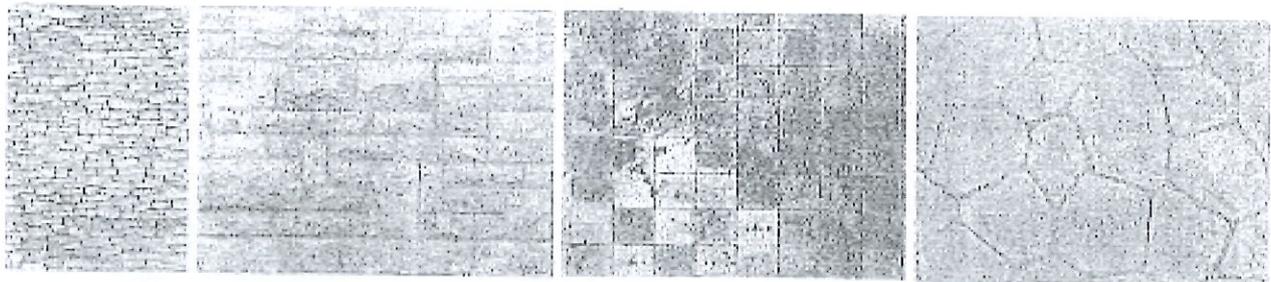


CERRAMIENTOS

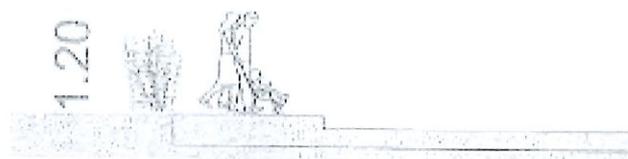
- Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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



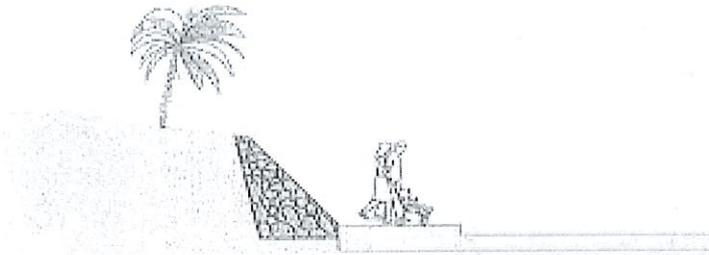
- También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura



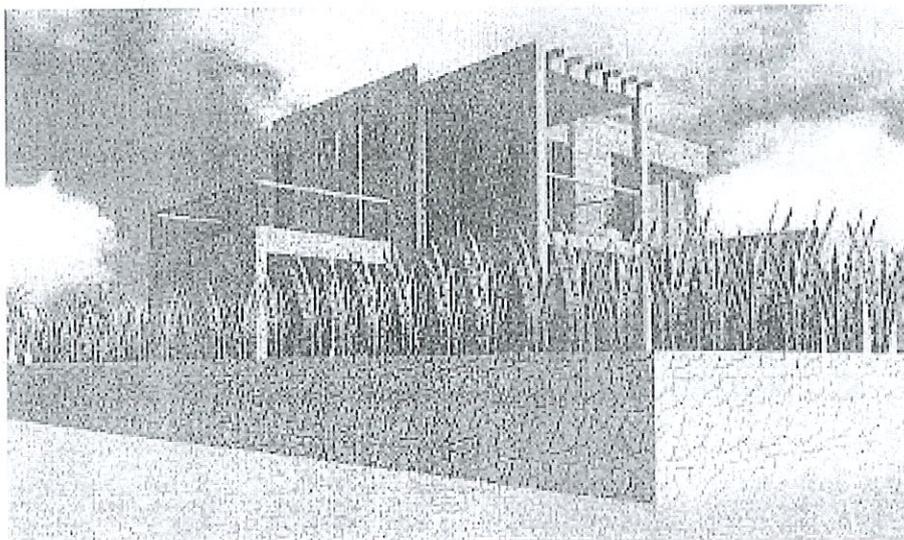
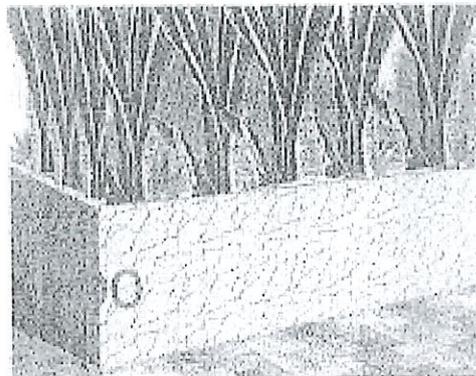
- Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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

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

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



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



AREAS VERDES

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

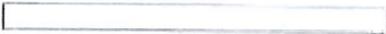
ESTRUCTURA

El método Constructivo a utilizarse es libre.

RECUBRIMIENTOS

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

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

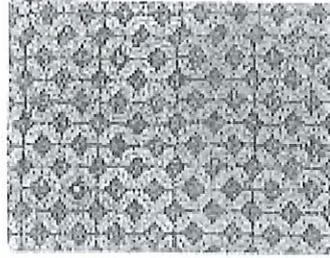
	NUEZ:	2112 - 0018009 *
	ALFUMN BROWN:	26B - 2T **
	CAFÉ NOIR:	26A - 1A **
	HARVEST TAN:	24B - 3D **
	TABACO:	2129 - 50018504 *
	AVELLANA:	2119 - 0018502 *
	OCRE:	2128 - 50018503 *
	CANELA:	2148 - 50018603 *

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

* Tono directo.

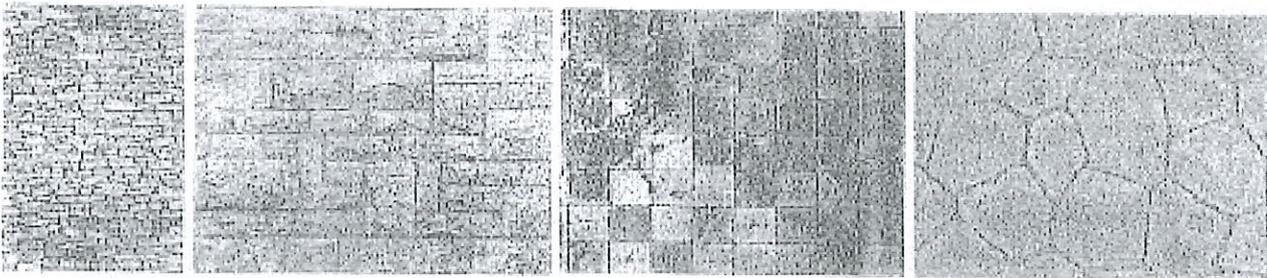
** Tono combinado.

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



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

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

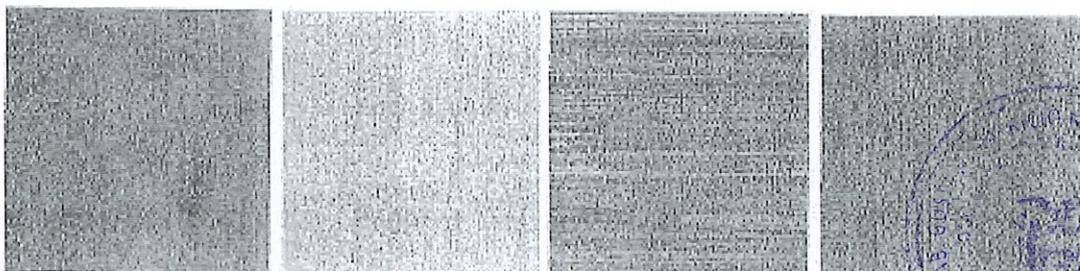


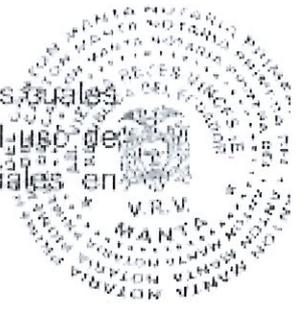
Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.

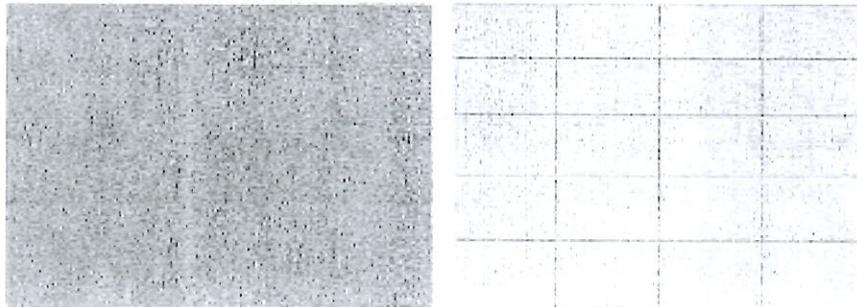


- Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul verde y rojo



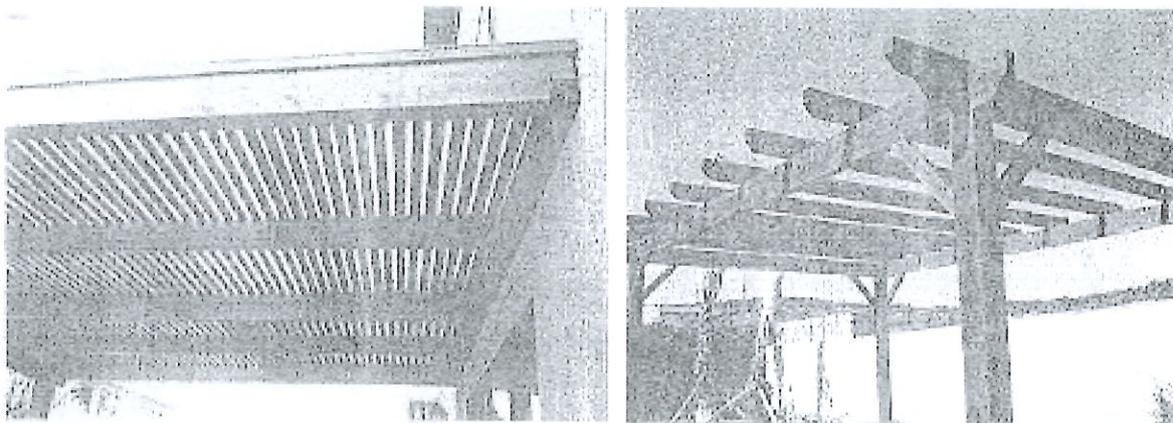


5. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adaptan a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



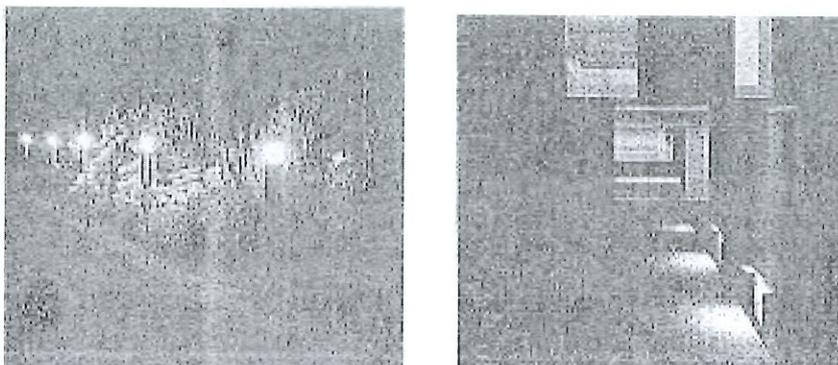
VOLUMETRIA

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

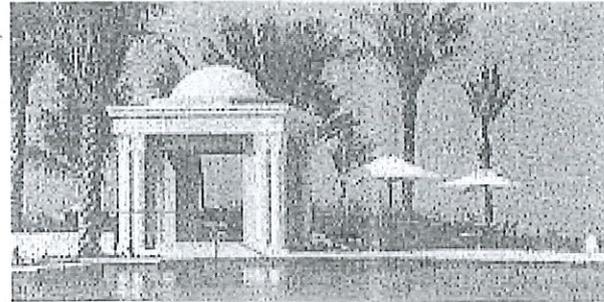
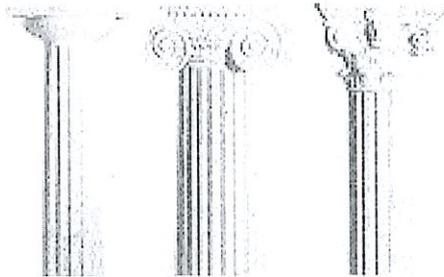


2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.

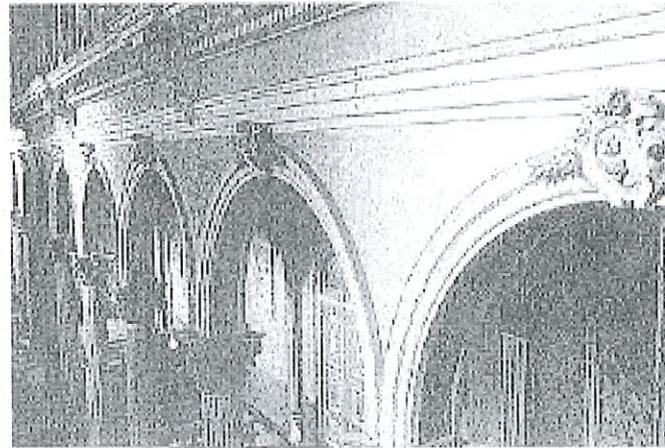
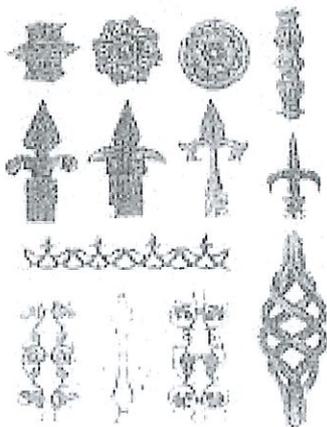
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad que emitan, evitando las de tipo farol y postes altos.



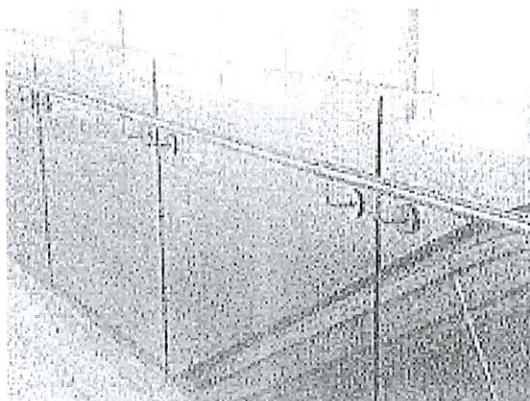
4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.
5. No se permiten cúpulas y arcos visos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y ningún orden arquitectónico griego o romano.

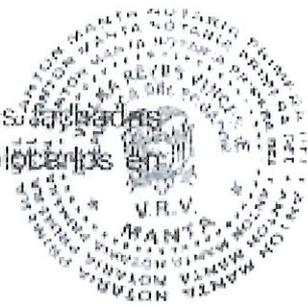


6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bordillos etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



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





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



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

CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

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

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

* Tono directo,

** Tono combinado.

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

DOY FE QUE La Presente Fotocopia Es Igual A Su Original
 MANTA 11 DE 12 DE 2013
 Ab. Victoria Reyes Viquez
 NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
 CANTÓN MANTA

4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.
5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán colocarse en las cubiertas, solamente si se las instala en lugares poco visibles.

VENTANAS

1. El tipo de perfilaría a usarse puede ser variable, se recomienda usar metal (aluminio) o PVC. Los colores de la perfilaría 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.



