



# NOTARÍA 7

Cantón Manta Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Sello

4481341 ✓	4480615 ✓
40 ✓	16 ✓
43 ✓	21 ✓
44 ✓	17 ✓
45 ✓	20 ✓
4480425 ✓	18 ✓
4480714 ✓	19 ✓
	4481129 ✓
	06



Sello  
12/07/16

## TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS SOLICITADOS POR LA SEÑORA ABOGADA JANETH RODRIGUEZ ROSALES.-

De .....

Otorgado por .....

A favor de .....

INDETERMINADA.-

Cuantía .....

PRIMERA

Copia .....

**Autorizado por el Notario**

**Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem**

PROCOLO

20161308007P04165

Registro ..... N° .....

Manta, 23 de NOVIEMBRE de 2016

Factura: 002-002-000017123



20161308007P04165

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P04165

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE NOVIEMBRE DEL 2016, (10:42)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 63

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703732337

OBSERVACIONES:

PROTOCOLIZACIÓN 20161308007P04165

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE NOVIEMBRE DEL 2016, (10:42)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 1

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703732337

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) SUPLENTE JOSE VERDI CEVALLOS ALARCON

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

AP: 7116-DP13-2016-KP



SEÑOR NOTARIO:

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 numeral 2.º de la Ley Notarial vigente, solicito a usted se sirva protocolizar la documentación que adjunto y que contienen la Resolución Administrativa No. 004-ALC-M-JOZC-2018 que reforma a la Resolución número 001-ALC-M-JOZC-2015, el Plano y sus respectivos anexos .-

Hecho que sea, sirvase emitirme los testimonios necesarios para los fines legales consiguientes.

*Janeth Rodríguez*

Abg. JANETH RODRIGUEZ ROSALES  
Matrícula # 545 C.A.M.

*Janeth Rodríguez*  
Ab. Jane Pérez Cevallos Alvarado  
NOTARIO SÉPTIMO (E)  
DEL CANTÓN MANTA  
MANGI - EQUADOR



# Manta



No. 1247-SM-E-PGL  
Manta, Octubre 21 de 2016

Señor  
Ricardo Estupiñán Ruileva  
**REPRESENTANTE MADISON INVERSIONES DEL SUR**  
Ciudad

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, anexo un ejemplar original de la Resolución Administrativa No. 004-ALC-M-JOZC-2016 que Reforma a la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de la Urbanización "Playa Alta", emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta; documento que en su parte pertinente, señala:

**PRIMERO:** Reformar el Acto Administrativo de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 24 de junio del 2015, de rediseño de la Urbanización "Playa Alta", cuyo propietario es la Cia. Madison Inversiones del Sur S.A., ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta; en la que se hará constar la reforma solicitada con las siguientes áreas:

Área Total:	201.648.99m <sup>2</sup>	
Área de Protección	17.186,17m <sup>2</sup>	
Área Neta Urbanizable	184.462.82m <sup>2</sup>	100.00%
Áreas lotes:	117.680.71m <sup>2</sup>	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m <sup>2</sup>	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381.82m <sup>2</sup>	16.48%

Esto, al amparo de las normas expuestas y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos y Catastros; y, Asesoría Jurídica.

**SEGUNDO:** Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Avalúos y Catastros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

**TERCERO:** Notifíquese con esta resolución a la parte interesada y al Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Atentamente,

  
S.E. Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL



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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



# Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 004-ALC-M-JOZC-2016  
QUE REFORMA A LA RESOLUCIÓN No. 001-ALC-M-JOZC-2015  
DE LA URBANIZACIÓN "PLAYA ALTA"**

*Administración Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
2014-2019*

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, el Art. 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad”.

**Que, el Art. 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización** señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

**Que, el Art. 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, señala: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima

**Que**, mediante solicitud del Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur, mediante el cual requiere aprobación y rectificación del rediseño de la Urbanización Playa Alta, indicando que por el rediseño vial implantado en sitio, ciertos sectores como el acceso a la playa y redondel de ingreso han sufrido variaciones.

**Que**, mediante Oficio No. 0749-DACRM-JCM-GADM, de fecha 24 de agosto de 2016, el CPA. Javier Cevallos Morejón, Director (E) de Avalúos y Catastros, informa como antecedente, que en sesión ordinaria del concejo cantonal de Manta con fecha 25 de julio del 2008, se resolvió aprobar el proyecto de la Urbanización Playa Alta ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta, cuyo promotor es la Compañía Madison Inversiones S.A y su representante legal el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova; planos protocolizados mediante acta de entrega recepción de áreas sociales, verdes y en garantías a favor del GAD Manta con fecha 09 de enero del 2009, posteriormente inscrita el 14 de mayo del 2009. Los porcentajes de uso de suelo establecidos en esta aprobación fueron los siguientes:

Área Total de la Urbanización:	201.648.99m <sup>2</sup>	100.00%
Áreas de Vías:	38.943.29m <sup>2</sup>	19.31%
Áreas Verdes:	47.651.39m <sup>2</sup>	23.63%
Áreas lotes:	115.054.31m <sup>2</sup>	57.06%

Con fecha 24 de junio del 2015, se emite la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC. Aprobando el rediseño de la Urbanización Playa Alta, producto de la misma se crean los siguientes lotes:

Lote No. 9-87 (500.00m<sup>2</sup>), con código catastral No. 4481341000 ✓  
Lote No. 9-88 (500.00m<sup>2</sup>), con código catastral No. 4481340000



# Manta



4480425 Lote No. 1-24 (291.80m<sup>2</sup>), con código catastral No. 4480425000

Lote No. 6-14 (300.00m<sup>2</sup>), con código catastral No. 4480914000

Área Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m<sup>2</sup>) con código catastral No. 4481342000.

Es de indicar que de acuerdo a la propuesta de rediseño que consta en el Oficio No. 334-DOPT-MJPS, de fecha abril 9 del 2016 se contemplarían las siguientes modificaciones.

1.-Cambio de la morfología (forma) y fraccionamiento del lote de terreno denominado Macro Lote B y prolongación del trazado de la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar.

Macro lote B, que consta ingresado con el código catastral No. 4480614000 con un área de terreno de 4377.25m<sup>2</sup>, el mismo que mantiene deuda correspondiente año 2016, cuya propuesta se crearían los siguientes lotes:

- 4480615 Lote B1, con un área de terreno de 1111.61m<sup>2</sup>
- 16 Lote B2, con un área de terreno de 532.84m<sup>2</sup>
- 21 Lote B3, con un área de terreno de 536.46m<sup>2</sup>
- 17 Lote B4, con un área de terreno de 538.65m<sup>2</sup>
- 20 Lote B5, con un área de terreno de 538.56m<sup>2</sup>
- 18 Lote B6, con un área de terreno de 579.95m<sup>2</sup>
- 19 Lote B7, con un área de terreno de 540.48m<sup>2</sup>

4480615	4480615
16	4480615
21	4480615
17	4480615
20	4480615
18	4480615
19	4480615

2.- Fraccionamiento del Lote 8-06 (1235.43m<sup>2</sup>) por condiciones topográficas y de accesibilidad se crearían los lotes denominados 8-06 y 8-19, es de indicar que en los archivos de esta Dirección consta la aprobación de subdivisión No. 163-1203 de fecha 08 de mayo, mediante la cual se crearon los lotes 8-06 (486.43m<sup>2</sup>) con código catastral No. 4481106000, el mismo que mantiene deuda por impuestos prediales desde el año 2013 hasta la presente fecha.

Lote 8-19 (749.00m<sup>2</sup>) con código catastral No. 4481129000, el mismo que mantiene deuda por impuestos prediales hasta el año 2013.

3.- En los terrenos identificados como Núcleo 9, que en la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC consta como lote No. 9-88 (500.00m<sup>2</sup>) se varían el área a 422.92m<sup>2</sup>, con código catastral No. 4481340000. Del lote como Área Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m<sup>2</sup>) con código catastral No. 4481342000, se crearían los lotes No. 9-89 (429.18m<sup>2</sup>), lote No. 9-90 (500.00) y lote No. 9-91 (182.50m<sup>2</sup>).

Por lo expuesto, una vez sea aprobado el rediseño de la Urbanización Playa Alta, esta Dirección en base al análisis técnico realizado, procederá a realizar las correcciones y a crear los respectivos códigos catastrales de los lotes producto de este rediseño; para lo cual los promotores deberán cancelar los respectivos impuestos prediales de los lotes antes detallados.

Que, con oficio No. 930-D-OO.PP, de fecha 29 de junio del 2016 suscrito por la Arq. Sara Delgado, Directora de Obras Públicas Municipal (e), manifiesta que en atención a oficio No. DOPT-MJPS de fecha 12 de abril del 2016 solicitando el informe técnico... al respecto informa: "De conformidad con lo descrito en el oficio mencionado en el párrafo



# Manta



que antecede en el cual se determina por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los porcentajes de uso de suelo con los que se aprobó la Urbanización Playa Alta, cuyo promotor es la Cia. Madison Inversiones del Sur S., es la siguiente:

• Área de Lotes	115.054,31m <sup>2</sup>	57.06%
• Área de Vías	38.943,29m <sup>2</sup>	19.31%
• Áreas Verdes	47.651,39m <sup>2</sup>	23,63%
<b>Área Total</b>	<b>201.648,99m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

Se plantea la propuesta de rediseño por parte de los promotores ya que por la topografía del terreno la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar, no era ejecutable con el diseño planteado originalmente, debido a este cambio también se han generado cambios en la configuración de varios lotes. Sin embargo revisado en sitio el área total del terreno se determina que existe un área dentro de los planos que figura como área verde general que da a la playa el cual no debe ser contabilizado como área neta a urbanizar debido a que área es un talud y se debe determinar cómo área de protección de conformidad con el Art. 269 de la Ordenanza de Urbanismo y Arquitectura (Área beta Urbanizable Art. 9 literal 14) 273 literal e de esta misma ordenanza; descontada el área verde general (talud) diríamos que los porcentajes seguirían cumpliendo con los porcentajes requeridos en el artículo 424 del COOTAD reformado, en concordancia con el artículo 265 de la Ordenanza antes mencionado.

<b>Área Total:</b>	<b>201.648.99m<sup>2</sup></b>	
Área de Protección	17.186,17m <sup>2</sup>	
Áreas lotes:	117.680.71m <sup>2</sup>	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m <sup>2</sup>	19.73%
Áreas Verdes:	30.381.82m <sup>2</sup>	16.48%
<b>Área Neta Urbanizable</b>	<b>184.462.82m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

Con este antecedente y tomando en consideración las variantes realizadas en el rediseño de la Urbanización no contrastan a los porcentajes determinados en el mismo artículo 424 del COOTAD, por consiguiente la solicitud de rediseño de la Urbanización debe ser acogida de manera favorable.

Que, con oficio No. 168-DPOT-JZO de fecha 15 de septiembre del 2016, el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica en su parte pertinente: informe técnico: "Analizada nuevamente la propuesta técnica presentada por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, Representante de Madison Inversiones del Sur ingresado el 13 de diciembre del 2014, se ha constatado que esta consiste en lo siguiente: Cambio geométrico y prolongación en su trazado de la vía denominada Jatuncocha o Camino del Mar. Eliminación de redondel ubicado en la intersección de las Vías denominada Intifian- Camino del Sol y la Jorge Estupiñán Didonato. Cambio de Morfología (forma) y fraccionamiento del lote de terreno denominado Macro Lote B, originado por el cambio y prolongación del trazado de la vía denominada Jatuconcha o Camino del Mar. Fraccionamiento del lote 8-06 (1235,43m<sup>2</sup>)

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](#) [@MunicipioManta](#)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



# Manta



por condiciones topográficas y de accesibilidad, quedando el área inicial dividida en dos lotes denominados 8-06 (486,43m<sup>2</sup>) y lote 8-19 (749,00m<sup>2</sup>). Que producto de las modificaciones y fraccionamiento del macro lote B, estos rediseño se han originado el incremento de 15 lotes de terrenos denominados 9-87 (500,00m<sup>2</sup>); 9-88 (422,92m<sup>2</sup>); 9-89 (429,18m<sup>2</sup>); 9-90 (500,00m<sup>2</sup>); 9-91 (182,50m<sup>2</sup>); 1-24 (291,80m<sup>2</sup>); 6-14 (300,00m<sup>2</sup>); lote B1 (1111,61m<sup>2</sup>); lote B2 (532,84m<sup>2</sup>); lote B3 (536,46m<sup>2</sup>); lote B4 (538,65m<sup>2</sup>); Lote B5 (538,56m<sup>2</sup>); Lote B6 (579,95m<sup>2</sup>); lote B7 (540,48m<sup>2</sup>) lote 8-19 (749,00m<sup>2</sup>) y la reducción del área del lote 8-06 a (486,43m<sup>2</sup>). De la documentación presentada por los promotores y habiendo analizado técnicamente la propuesta de rediseño se determina que existe una área, que de acuerdo al Art. 269 literal a) de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, debe ser considerada como área de protección o talud que será descontada del área total del proyecto estableciéndose así una nueva área útil urbanizable. Con las propuestas y modificaciones antes señaladas, los porcentajes de uso de suelo quedan de la siguiente manera:

Área Total:	201.648.99m <sup>2</sup>	
Área de Protección	17.186,17m <sup>2</sup>	
<b>Área Neta Urbanizable</b>	<b>184.462.82m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>
Áreas lotes:	117.680.71m <sup>2</sup>	63.79%
Áreas de Vías:	36.400.29m <sup>2</sup>	19.73%
Áreas Verdes y Comunales:	30.381.82m <sup>2</sup>	16.48%

4481341  
40  
43  
44  
45  
4480425  
4480914  
4480615  
16  
21  
27  
20  
18  
19  
4481129  
06

Del cuadro antes descrito se puede constatar que los porcentajes están acordes a lo que establece el COOTAD en su artículo 424...Con los antecedentes expuestos y en cumplimiento a lo que establece el artículo 224 del COOTAD; y, de lo señalado en el artículo 311 Trámite para la Aprobación de Planos Modificatorios de la Sección 3era de la Aprobación de Urbanizaciones de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, es procedente la solicitud de los promotores de la Urbanización Playa Alta; para lo cual remite los informes respectivos con el objetivo de realizar la Resolución Administrativa.

**Que**, con fecha 26 de septiembre del 2016 mediante memorando No. 1377-DGJ-AAV-2016, el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite informe con respecto a lo solicitado por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur, mediante el cual requiere aprobación y rectificación del rediseño de la Urbanización Playa Alta..., en los siguientes términos: "Acogiendo el informe presentado por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, del C.P.A Javier Cevallos Morejón, Director (e) de Avalúos y Catastros Municipal y el informe de la Arq. Sara Delgado Directora (e) de Obras Públicas, concerniente a la factibilidad de la solicitud de rediseño de la Urbanización Playa Alta, solicitada por el Sr. Ricardo Estupiñán Ruilova, representante de Madison Inversiones del Sur; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de

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

www.manta.gob.ec    alcaldia@manta.gob.ec  
@Municipio\_Manta    @MunicipioManta  
fb.com/MunicipioManta    youtube.com/MunicipioManta



# Manta



legitimidad o de oportunidad", y el art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, Trámite para Aprobación de Planos Modificatorios.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación, previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y, e.- Un juego de planos aprobados anteriormente. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme al Acto Administrativo de Resolución No. 001-ALC-M-JOZC, de la Urbanización Playa Alta, en la que se hará constar las nuevas modificaciones realizadas, quedando los porcentajes de uso de suelo de la siguiente manera:

Área Total:	201.648,99m <sup>2</sup>	
Área de Protección	17.186,17m <sup>2</sup>	
Área Neta Urbanizable	184.462,82m <sup>2</sup>	100.00%
Áreas lotes:	117.680,71m <sup>2</sup>	63.79%
Áreas de Vías:	36.400,29m <sup>2</sup>	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381,82m <sup>2</sup>	16.48%

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Reformar el Acto Administrativo de la Resolución No. 001-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 24 de junio del 2015, de rediseño de la Urbanización "Playa Alta", cuyo propietario es la Cia. Madison Inversiones del Sur S.A., ubicada en la vía Manta Santa Marianita Sitio Jome del Cantón Manta; en la que se hará constar la reforma solicitada con las siguientes áreas:

Área Total:	201.648,99m <sup>2</sup>	
Área de Protección	17.186,17m <sup>2</sup>	
Área Neta Urbanizable	184.462,82m <sup>2</sup>	100.00%
Áreas lotes:	117.680,71m <sup>2</sup>	63.79%
Áreas de Vías:	36.400,29m <sup>2</sup>	19.73%
Áreas Verdes y Comunes:	30.381,82m <sup>2</sup>	16.48%

Esto, al amparo de las normas expuestas y acogiendo los informes presentados por las Direcciones de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Obras Públicas; Avalúos y Catastros; y, Asesoría Jurídica.

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



# Manta



**SEGUNDO:** Que, las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Avalúos y Catastros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

**TERCERO:** Notifíquese con esta resolución a la parte interesada y al Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los diecisiete días del mes de octubre del dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADMC-MANTA



7

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

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec) [alcaldia@manta.gob.ec](mailto:alcaldia@manta.gob.ec)  
[@Municipio\\_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





NOTARIA PUBLICA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PUBLICA DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO (2,151) -----

Por la cual la sociedad anónima denominada "MADISON INVERSIONES DEL SUR, S.A." CONFIERE un Poder General a favor del señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA

----- Panamá, 29 de MARZO de 2012 -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los Veintinueve (29) días de marzo de dos mil doce (2012), ante mi ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS, Notario Noveno del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- cien- mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-1144), compareció personalmente ELOY ABDIEL BONILLA , varón, mayor de edad, panameño, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y ocho- Cuatrocientos noventa y cinco (8-258-495), a quien conozco, en representación de la sociedad anónima denominada MADISON INVERSIONES DEL SUR,S.A., inscrita en el Registro Público, y debidamente facultado para este acto, conforme Acta de la Junta General de accionistas de la sociedad el día veintiocho (28) de marzo de 2012, para hacer constar que me entrega, para su protocolización en esta Escritura pública y al efecto protocolizo, acta mediante la cual se otorga un Poder General a favor del señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA. - Leída como le fue al compareciente la presente Escritura en presencia de los testigos instrumentales, señores JAIME OMAR ESPINOSA RIOS, con cédula de identidad personal número cuatro-doscientos setenta y siete- Novecientos cincuenta y seis (4-277-956) y NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos ochenta y nueve setecientos noventa y uno (8-789-971), ambos mayores de edad, panameños, hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman por ante mi el Notario, que doy fe. - - ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO (2,151)-

(firmado) ELOY ABDIEL BONILLA - Jaime Omar Espinosa Ríos - Nataly Lisette Ramírez Coronado  
 --- ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS Notario Público Noveno del Circuito de Panamá. -----

- - - - ACTA DE LA SESION DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A - Una reunión de la Junta General de Accionistas de MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A. sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público, se celebró en la ciudad de Panamá el día 28 de marzo de 2012, a las 10:30 a.m. Se encontraban presentes los señores LIDIA NAVARRO representando la totalidad de las acciones emitidas, pagadas y en circulación de la sociedad, y ELOY ABDIEL



Y SELLO, EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, A LOS VEINTINUEVE- 29 - DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE (2012).

Ldo. ROBERTO R. ROJAS C.  
Notario Público Noveno



**APOSTILLE**

( Convention de la Haye du 5 octobre 1961 )

- 1. En Panamá el presente documento público
- 2. Ha sido firmado por: ROBERTO R. ROJAS C.
- 3. Quien actúa en calidad de: NOTARIO
- 4. Y esta revestido del sello/timbre de: NOTARIA PUBLICA NOVENA  
DEL CIRCUITO DE PANAMA

**certificado**

- 5. En el Ministerio de Relaciones Exteriores 6. El día: 02/04/2012



DEPARTAMENTO DE AUTENTICACION Y LEGALIZACION

Bajo el número 74-D J-CH / # Rec.: 415962

Finna del funcionario: *[Signature]*

Dorinda del Carmen Corio de Zanetti  
SUBJERA DE AUTENTICACION  
Y LEGALIZACION  
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES





## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2016.09.08 19:51:34 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

No. 693756

25232-52524

REPUBLICA DE PANAMA

12.9.16

POSTALIA 41967

Este documento ha sido firmado con firma electrónica calificada por EDUARDO ANTONIO ROBINSON ORELLANA



La autenticidad de este documento puede ser verificada en el Servicio Web de Verificación: <https://www.registro-publico.gob.pa/>

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

406618/2016 (0) DE FECHA 08/09/2016

QUE LA SOCIEDAD

MADISON INVERSIONES DEL SUR, S.A.  
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA  
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 596770 (S) DESDE EL MIÉRCOLES, 26 DE DICIEMBRE DE 2007

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON  
SUSCRIPTOR: ERICA FERNANDEZ  
SUSCRIPTOR: GUILLERMO SERGEI CALVO PAZ  
DIRECTOR: JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA  
DIRECTOR: ELOY ABDIEL BONILLA  
DIRECTOR: LILIAN VIVIANA CANO GARZON  
PRESIDENTE: JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA  
TESORERO: ELOY ABDIEL BONILLA  
SECRETARIO: LILIAN VIVIANA CANO GARZON  
AGENTE RESIDENTE: SOLIS, ENDARA, DELGADO Y GUEVARA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:  
EL PRESIDENTE EN SU AUSENCIA EL SECRETARIO Y EN AUSENCIA DEL SECRETARIO LO SERA EL TESORERO

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS  
- DETALLE DEL CAPITAL:  
EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD ES DE 10,000.00 DOLARES AMERICANOS DIVIDIDOS EN 100 ACCIONES DE 100 DOLARES CADA UNA

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA  
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMA

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO  
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL JUEVES, 08 DE SEPTIEMBRE DE 2016A LAS 06:41 PM.**

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1401011795



REPUBLICA DE PANAMÁ

**APOSTILLE**

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

En Panamá el presente documento público  
ha sido otorgado por **Eduardo Antonio Robinson Orellana**  
de quien se es en calidad de **Asistente**  
de vece el sello número de **Registro Público - Sección de**  
**Certificados de Personas Jurídicas**

**Certificado**

de **Membresía de Relaciones Exteriores**  
a saber: **12 de septiembre de 2016**  
por **Departamento de Autenticación y Legalización**  
Número: **2016-25232-52324**  
Señ / Lembre: **IC. Firma del funcionario**



*[Handwritten Signature]*

**José Pérez Guevara**

**CERTIFICADOR**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CIUDADANIA 170372337 -7  
ESTUPINAN KUILOVA JOSE RICARDO  
/CHILE/  
12 AGOSTO 1970  
009 00100 H  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ GONZALEZ 1970  
*Estupinan*



REPUBLICA DEL ECUADOR  
LILIAN VEYRANA GARCIA GARCIA  
EMPLEADO  
ESTUPINAN  
ESTUPINAN KUILOVA  
18/05/2007  
REN 0645666  
MBO  
REGISTRADO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE  
CERTIFICADO DE MUTACION  
037  
037 - 0281 1703732337  
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA  
ESTUPINAN KUILOVA JOSE RICARDO  
BARAHN  
PROVINCIA MANTA CIRCUNSCRIPCION 1  
MANTA MANTA 1  
CANTON PARRISOLMA ZONA 1  
*Estupinan*  
PRESIDENTE DE LA BARRIA



2540  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avenida 3 y Calle 12

Conforme a la solicitud Número: 55675, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 2540:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Escritura: viernes, 23 de mayo de 2008  
Parroquia: Santa Marianita

Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 4480101XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Varios lotes de terrenos Unificados ubicados en Zona Jome Sitio La Traversia, Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta,

Por el Norte: Partiendo desde el extremo Nor-Oeste en noventa y cuatro coma cuatro grados con rumbo S cincuenta y tres grados cuarenta y ocho minutos E en ciento veinte metros lineales veintidós centímetros lineales, de allí girando ciento ochenta y nueve coma tres grados con rumbo S sesenta y tres grados seis minutos E en setenta y cinco coma trece metros lineales, de allí girando ciento noventa y un coma dos grados con rumbo S setenta y cuatro grados veintidós minutos E en veinticinco coma noventa y seis metros lineales, de allí girando ciento diez coma tres grados con rumbo S cuatro grados, treinta y ocho minutos E en setenta y cuatro coma veinticuatro metros lineales;

Sur: Partiendo desde el extremo sur-este en ciento once grados con rumbo S setenta y seis grados W en treinta metros lineales, de allí girando setenta coma cinco grados con rumbo N cincuenta y dos grados con rumbo W en setenta y cinco metros lineales, de allí girando doscientos cincuenta y ocho metros lineales: de allí girando ciento ochenta grados con rumbo N cincuenta y seis grados treinta minutos W en ciento dieciséis metros lineales, de allí girando ciento cincuenta y cuatro coma cinco grados con rumbo N treinta y un grados W en cuarenta y cinco metros lineales,

Este: Partiendo desde el extremo Nor-este en ciento cuarenta y un coma siete grados con rumbo S treinta y tres grados cuarenta y un minutos W en cien coma noventa y seis metros lineales, de allí girando ciento cincuenta coma un grados con rumbo S sesenta y cuatro grados doce minutos E en treinta y ocho coma treinta y siete metros lineales, de allí girando doscientos ochenta y cinco coma siete grados con rumbo S cuarenta y un grados veintisiete minutos E en cuarenta y nueve coma veintinueve metros lineales, de allí girando ciento setenta y nueve coma seis grados con rumbo S cuarenta y un grados cero minutos E en veinticuatro coma quince metros lineales, de allí girando ciento setenta y cuatro grados con rumbo S treinta y cinco grados cero minutos E en cincuenta y tres coma veinticinco metros lineales, de allí girando ciento setenta y dos coma cinco grados con rumbo S veintisiete grados treinta y dos minutos E en setenta y siete coma noventa y un metros lineales, de allí girando ciento setenta y un coma dos grados con rumbo S treinta y seis grados diecisiete minutos E en treinta y ocho coma veintinueve metros lineales, de allí girando ciento setenta y dos coma dos grados con rumbo S cuarenta y cuatro grados seis minutos E en cuarenta y dos coma veintidós metros lineales, de allí girando ciento setenta y cinco coma seis grados con rumbo S treinta y siete grados cuarenta y seis minutos E en sesenta y uno coma ochenta y cinco metros lineales, de allí girando ciento setenta y cinco coma tres grados con rumbo S cuarenta y un grados treinta y seis minutos E en veintiséis coma cincuenta y cuatro metros lineales; de



allí girando en ciento sesenta y nueve coma cinco grados con rumbo S treinta y un grados cero minutos E en treinta y cuatro coma sesenta y seis metros lineales; de allí girando ciento setenta y cuatro coma nueve grados con rumbo S veinticinco grados cincuenta y cuatro minutos E en cuarenta y cuatro coma trece metros lineales; de allí girando ciento setenta y cuatro coma siete grados con rumbo S veinte grados treinta y tres minutos E en siete coma sesenta metros lineales; de allí girando ciento siete coma cinco grados con rumbo S cincuenta y dos grados y tres minutos W en treinta y siete coma setenta y nueve metros lineales; de allí girando noventa y tres grados con rumbo S cuarenta y un grados treinta minutos W en doscientos setenta y seis metros lineales; de allí girando doscientos sesenta y uno coma dos grados con rumbo S cincuenta y siete grados tres minutos W en sesenta y nueve coma sesenta y seis metros lineales; de allí girando sesenta y dos coma tres grados con rumbo N cinco grados cero minutos W en doscientos diez coma veintidós metros lineales; de allí girando doscientos noventa coma cuatro grados con rumbo S sesenta y tres grados treinta y ocho minutos W en sesenta y siete coma veintitrés metros lineales; de allí girando ciento ochenta y dos coma tres grados con rumbo S sesenta y un grados quince minutos W en ciento veintiocho coma ochenta y nueve metros lineales; de allí girando doscientos catorce coma siete grados con rumbo S veintiséis grados treinta y cuatro minutos E en treinta y cinco coma setenta y ocho metros lineales; de allí girando ciento treinta y nueve coma ocho grados con rumbo S sesenta y seis grados cuarenta y ocho minutos W en treinta coma cuarenta y ocho metros lineales; de allí girando doscientos treinta coma siete grados con rumbo S dieciséis grados cincuenta y siete minutos E en treinta y ocho coma sesenta metros lineales; de allí girando doscientos cuatro coma siete grados con rumbo S siete grados cuarenta y tres minutos E en ochenta y tres coma cuarenta metros lineales; de allí girando ciento setenta y dos coma siete grados con rumbo S cero grados cincuenta y seis minutos E en ciento cincuenta y siete metros lineales; de allí girando ciento setenta y dos coma un grados con rumbo S siete grados cero minutos E en setenta y dos metros lineales.

Oeste: Partiendo desde el extremo Sur- Oeste con rumbo N treinta y dos grados cero minutos E en ciento diez metros lineales; de allí girando ciento setenta y dos coma nueve grados con rumbo N treinta y nueve grados once minutos E en trescientos veintiún coma veintiséis metros lineales de allí girando ciento setenta y siete coma seis grados con rumbo S treinta y nueve grados veinticuatro minutos E en doscientos treinta y nueve coma cuarenta y tres metros lineales.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	202 17/01/2007	2,587
Compra Venta	Compraventa	1,341 23/05/2008	1

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1 / 2 Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el : miércoles, 17 de enero de 2007  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 2,587 - Folio Final: 2,607  
 Número de Inscripción: 202 Número de Repertorio: 301  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 de diciembre de 2006  
 Escritura/Juicio/Resolución:



**Fecha de 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 CHATRES predios descritos anteriormente, ubicados en la zona JOME, sitio LA TRAVESIA, de la Parroquia San Juan de Santa Marianita, del Cantón Manta, de tal forma que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto

**h.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Propietario 17-11390326 Erbs Estupiñan Jorge Luis Soltero Manta  
 Propietario 13-02280951 Zambrano Alava Angel Bolivar Soltero Manta



2 / 2 **Compraventa**  
 Inscrito el 25 de mayo de 2008  
 Tomo: 1 - Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1  
 Número de Inscripción: 1.341 Número de Repertorio: 2.585  
 Oficina donde se otorgó: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lotés de terrenos que unidos entre si forman uno solo, ubicado en la Zona Jome, sitio La Travesía, parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. La Compañía Compradora representada por la Srta. Josefina Meria Genti le Cuesta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000003209	Compañía Madison Inversiones Del Sur S A		Manta
Vendedor	17-11390326	Erbs Estupiñan Jorge Luis	Soltero	Manta
Vendedor	13-02280951	Zambrano Alava Angel Bolivar	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	202	17-ene-2007	2587	2607

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 16:53:04 del lunes, 26 de mayo de 2008



2008-56671

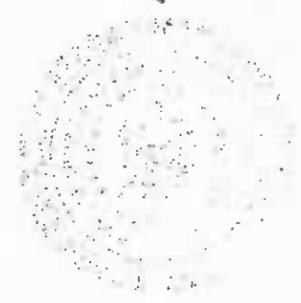


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

  
 Dr. Patricio F. Garcia Villavicencio  
 Firma del Registrador.

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

Una vez que la Presencia del comprador es  
 26 05 2008  
 MANTA  
 [Signature]





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipio del Centro Montevideo  
R.U.C.: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Tel.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0527935

11/22/2015 2:46

CÓDIGO CATASTRAL	Área	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
4-48-13-41-000	500,00	\$ 15.000,00	URB PLAYA ALTA NUCLEO 9 LT 9-07	2016	253285	527935
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	MEJORAS (-) RECHARGOS (+)	VALOR A PAGAR
CIA MADISON INVERSIONES DEL SUR			Coste Judicial			\$ 12,28
11/22/2015 12:00 ALARCÓN SANTOS BRUNO DE JUSITH			IMPUESTO PREDIAL	\$ 11,25	\$ 1,03	
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			\$ 2,44
			MEJORAS 2012	\$ 2,44		\$ 7,07
			MEJORAS 2013	\$ 7,07		\$ 7,47
			MEJORAS 2014	\$ 7,47		\$ 20,00
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 30,00		\$ 59,26
			TOTAL A PAGAR			\$ 59,26
			VALOR PAGADO			\$ 0,00
			SALDO			\$ 0,00

CANCELADO



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Santa Elena  
R.U.C.: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0527936

11/22/2016 2:46

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO
4-48-13-40-000	422,92	\$ 15.000,00	URB. PLAYA ALTA NUCLEO 911-9-88	2016	253285	527936
<b>ARRENDOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES REP. DE MEJORAS</b>						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR FONCIA	REBALANZO (RECAUDOS)	VALOR A PAGAR
CIA MADISON INVERSIONES DEL SUR			Costa Judicial		\$ 1,09	\$ 12,78
14/22/2016 12:36 ALARCÓN SANTIAGO MERCENES JUSTIN			IMPUESTO PREDIAL	\$ 11,25		\$ 3,50
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			\$ 11,18
			MEJORAS 2012	\$ 3,50		\$ 11,81
			MEJORAS 2013	\$ 11,18		\$ 25,38
			MEJORAS 2014	\$ 11,81		\$ 64,15
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 25,38		\$ 64,15
			TOTAL A PAGAR			\$ 64,15
			VALOR PAGADO			\$ 0,00
			SALDO			\$ 64,15

A



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Montecristina  
R.U.C.: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0527937

11/22/2016 2:48

CÓDIGO CATASTRAL	Área	VALOR COMERCIAL	DELEGACIÓN	AÑO	CONTABIL	TÍTULO N°
4-48-13-43-000	429.18	\$ 12.875,40	URBANIZACION PLAYA ALTA NUCLEO 9 LOTE 9-59	2016	253287	527937
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES SOB. DE MEJORAS			
CIA. MADISON INVERSIONES DEL SUR			C.C. / R.U.C.			
11/22/2016 10:00 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	MEJORAS (-) RESGATOS (+)	VALOR A PAGAR
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR AMBULACIONES DE LEY			Costa Judicial		\$ 0,89	\$ 10,55
			IMPUESTO PREDIAL	\$ 9,66		
			Interes por Mora			\$ 2,00
			MEJORAS 2012	\$ 2,00		\$ 5,71
			MEJORAS 2013	\$ 5,71		\$ 6,03
			MEJORAS 2014	\$ 6,03		\$ 25,75
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 25,75		\$ 50,04
			TOTAL A PAGAR			\$ 60,04
			VALOR DEBIDO			\$ 0,00
			SALDO			

CANCELADO  
MONTECRISTINA



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipio del Cantón Manabí  
R.U.C.: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0527938

11/22/2016 2:47

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVANZO COMERCIAL	CONCEPTO	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
4-48-13-45-000	182,50	\$ 5.475,00	URBANIZACION PLAYA ALTA NUCLEO 9 LOTE 9-91	2016	263288	527938
			IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES GRU. DE MEJORAS			
NOMBRE O RAYÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	MEJORAS (+) REBAJOS (-)	VALOR A PAGAR
CIA. MADISON INVERSIONES DEL SUR			Costa Judicial			
11/22/2016 12:00 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH			Interes por Mora			\$ 1,18
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2012	\$ 1,18		\$ 3,83
			MEJORAS 2013	\$ 3,83		\$ 3,83
			MEJORAS 2014	\$ 3,83		\$ 14,95
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 14,95		\$ 23,59
			TOTAL A PAGAR			\$ 23,59
			VALOR PAGADO			\$ 0,00
			SALDO			\$ 0,00

CANTÓN MANABÍ  
MUNICIPIO DEL CANTÓN MANABÍ



11/29/2016 2:47

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO GENERAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
4-48-13-44-000	500,00	\$ 16.000,00	URBANIZACION PLAYA ALTA NUCLEO 9 LOTE 9-00	2016	253289	527839
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJOS(-) RECHARGOS(+)	VALOR A PAGAR
CIA. MADISON INVERSIONES DEL SUR			Costa Judicial			
19/02/2013 12:00 ALABRÓN SANTOS WENDESS JUDITH			IMPUESTO PREDIAL	\$ 11,25	\$ 1,00	\$ 12,28
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR RESOLUCIONES DE LEY			Interes per Mora			\$ 2,31
			MEJORAS 2012	\$ 2,31		\$ 6,58
			MEJORAS 2013	\$ 6,58		\$ 6,95
			MEJORAS 2014	\$ 6,95		\$ 30,00
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 30,00		\$ 58,12
			TOTAL A PAGAR			\$ 58,12
			VALOR PAGADO			\$ 0,00
			SALDO			\$ 0,00

*[Handwritten signature and stamp]*

## **ADENDUM DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA**

Conste por el presente documento, un **ADENDUM DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN "PLAYA ALTA"**, que otorga la Promotora, Compañía **MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.**, debidamente representada por el señor José Ricardo Estupiñan Ruilova, en calidad de Apoderado de la mencionada Compañía, y como Presidente del Directorio de Copropietarios de la Urbanización Playa Alta, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PROPIETARIA** en los términos y cláusulas siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** LA PROPIETARIA, tiene dominio sobre el inmueble ubicado en el Sitio La travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta, Provincia de Manabí, donde se encuentra implantada la Urbanización "Playa Alta", la misma que se desarrolla sobre un macro lote de aproximadamente de 20.1 hectáreas, el Proyecto de la Urbanización fue aprobado mediante Resolución Administrativa No 001-ALCM-JOZC-2015, de fecha 25 de Julio del 2008, por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, cuyo promotor es la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A. y su representante legal es el señor José Ricardo Estupiñan Ruilova.

Mediante Resolución Administrativa No 001-ALCM-JOZC-2015, de fecha 24 de Junio del 2015, es aprobado el rediseño de la Urbanización Playa Alta, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta.

Mediante Resolución Administrativa No 004-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 21 de Octubre de 2016, se emite Resolución de aprobación y rectificación del rediseño de la Urbanización Playa Alta, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, señalando que por el rediseño vial implantado en sitio, ciertos sectores como el acceso a la playa y redondel de ingreso han sufrido variaciones, misma que reforma la Resolución No. 001-ALCM-JOZC-2015, de Junio 24 de 2015.

El área que será destinada como área comercial de uso exclusivo en la Urbanización Playa Alta está ubicada en el núcleo 8 y signados con el No 8-05, 8-06, 8-09 y 8-10.

**SEGUNDA: OBJETO DEL ADENDUM.-** Se ha convenido en celebrar el presente adendum y anexarlo al Reglamento Interno de la Urbanización Playa Alta, para que forme parte integral del mismo, quedando todos los artículos que no hayan sido modificados expresamente, vigentes en toda su extensión y objeto; y referente al Reglamento Interno Constructivo y Catálogo Arquitectónico se realizan los cambios por la modificación y creación de lotes, áreas verdes, subdivisión de lotes y retiros, según consta de la Aprobación y Rectificación del Rediseño aprobado por el GADM de lo siguiente:

Creación de los siguientes Lotes:  
Núcleo 9  
Lotes No 9-87, 9-88, 9-89, 9-90 y 9-91



Núcleo 1 No 1-24  
Núcleo 6  
Lote No 6-14

Rediseño de Macro Lote B  
Subdivisión del Lote B en: No B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7  
Áreas verdes y áreas de protección  
Rectificación en retiros de Lotes (Detallado en el cuadro de retiros).

**TERCERA: ADENDUM DEL REGLAMENTO INTERNO.-** Por el presente acto, LA PROPIETARIA, conviene en constituir un ADENDUM al Reglamento Interno de la Urbanización "Playa Alta" en donde se hace constar la reforma aprobada por el GADM, mediante Resolución Administrativa No 004-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 21 de Octubre de 2016, con las siguientes áreas:

Área total:	201.648.99m2
Área de Protección	17.186.17m2
Área Neta Urbanizable	184.462.82m2
Área Lotes	36.400.29m2
Área Verdes y Comunales	30.381.82m2

**CUARTA: VIGENCIA DE LA LEY "COGEP".-** El Código Orgánico General de Procesos, publicado en el Registro Oficial el 22 de Mayo de 2015, entró en vigencia en la Provincia de Manabí y Esmeraldas a partir del 24 de Octubre del presente año.

En su Artículo primero dice: "...Este Código regula la actividad procesal en todas las materias, excepto la constitucional, electoral y penal, con estricta observancia del debido proceso..."

**QUINTA: MODIFICACION DE ARTICULOS DEL REGLAMENTO INTERNO.-**

**ARTICULO DECIMO NOVENO.-** Las partes resuelven modificar como en efecto se modifica lo constante en el Capítulo Quinto, Artículo Décimo Noveno del Reglamento Interno de la Urbanización Playa Alta: 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..."

Se sustituye la frase que dice "Se hará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal" por "**Se hará de conformidad a lo que establece el Artículo 356, literal 3, según disposiciones del Código Orgánico General de Procesos.**"

**ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-** El inciso tercero dice "... 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."

Se adiciona el inciso cuarto el mismo que dirá "...Exceptuando el caso de que el lote se encuentre dentro del área comercial de uso exclusivo."

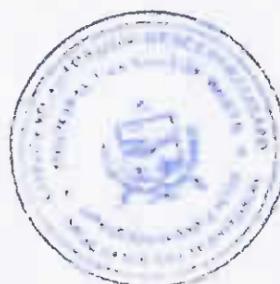
**QUINTA: VIGENCIA.**- Es expresamente acordado que todos y cada uno de los artículos contemplados en el Reglamento Interno de la Urbanización Playa Alta, que no han sido expresamente modificados por el presente adendum, o que no resultaren contrarios al mismo se mantienen vigentes en toda su extensión, así mismo como lo constante en el reglamento Interno constructivo y catálogo arquitectónico.

Como constancia de lo expuesto se firma el presente adendum en dos ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Manta a los quince días del mes de Noviembre de 2016.

  
**José Ricardo Estupiñán Ruilova**  
**MADISON INVERSIONES DEL SUR**

# REGLAMENTO INTERNO

## URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"

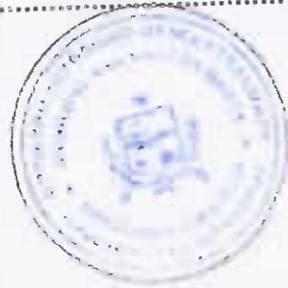


REGLAMENTO INTERNO URBANIZACION "PLAYA ALTA"

## 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 Comunaies .....	4
ARTICULO OCTAVO: tránsito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro de la urbanización.....	4
CAPITULO SEGUNDO .....	7
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS	
ARTICULO NOVENO: derechos, obligaciones y prohibiciones de ios propietarios 7	
ARTICULO DECIMO.- de la responsabilidad.....	8
ARTICULO UNDECIMO : sujetos del reglamento.....	8
ARTICULO DUODECIMO de las normas de convivencia.....	8
CAPITULO TERCERO .....	11
DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION	
ARTICULO DECIMO TERCERO .....	11
CAPITULO CUARTO.....	13



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



**REGLAMENTO INTERNO**  
**URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"**

**PREAMBULO**

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

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

**CAPITULO PRIMERO**

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

**ARTICULO PRIMERO:**

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

**ARTICULO SEGUNDO:**

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

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

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



### ARTICULO TERCERO:

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

### ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asamblea Universal más el voto de la directiva.

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

#### ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

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

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

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

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

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



#### **ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.-**

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

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

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

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

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

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

#### **DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

Para el diseño y cálculo de estacionamientos se lo determinará de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento Urbano Municipal vigente, el cual indica:  
**Cálculo del número de estacionamientos.-** El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el siguiente cuadro.



USOS	Nº DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES PARA VISITAS
<b>RESIDENCIAL</b>		
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
<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>		
Unidades de Comercio menores a 50 m2	No requiere	
Comercios desde 52 hasta 250 m2	1 c/50 m2 de AU	
Comercios desde 251 m2 hasta 500 m2	1 c/25 m2 de AU	
Comercios desde 501 m2 hasta 1000 m2	1 c/20 m2 de AU	
Comercios mayores a 1000 m2	1 c/15 m2 de AU	
Oficinas en general	1 c/50 m2 de AU	1 c/200 m2 de AU

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

AU= Área útil total de construcción.

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

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

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

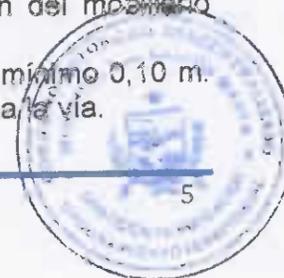
• **Estacionamientos en la vía pública**

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

• **Estacionamientos en sitios específicos abiertos**

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

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



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

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

**DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS**

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

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

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

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



- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

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

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

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

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

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

- **Protección contra incendios**

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

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

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

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS**

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

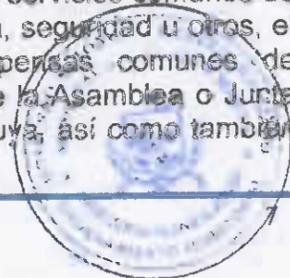
Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y en este reglamento, tales como:

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

b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.

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

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



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

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

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

#### **ARTICULO DECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-**

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

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

#### **ARTICULO UNDECIMO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-**

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

#### **ARTICULO DUODECIMO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-**

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

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

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

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



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

d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar la basura en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine. Para el efecto los copropietarios destinarán contenedores que identifiquen la basura orgánica, inorgánica, plástico - vidrio, y otros contaminantes tóxicos. La administración capacitará y controlará el cumplimiento de esta disposición, la misma que de contrariarse, el administrador sancionará al contraventor hasta con el equivalente al cincuenta por ciento del salario mínimo vital unificado, y en caso de reincidencia hasta con el cien por ciento del salario mínimo vital unificado.

e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPITULO TERCERO**

#### **DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION**

##### **ARTICULO DECIMO TERCERO:**

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

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

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

- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la Urbanización.

- Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la Urbanización.

- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios

- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la



Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.

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

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

- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.

- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la Urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.

- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la Urbanización.

- Autorizar o negar la realización de toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la Urbanización.

- Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios de acuerdo a los parámetros autorizados por la Junta o Asamblea de Copropietarios y/o Condóminos.

- Intervenir como Procurador Común de los copropietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.

- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la Urbanización y para la utilización de los bienes comunes

- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea

- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea o Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.

- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento interno.

- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a

entidades públicas y privadas.

- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.

- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la Urbanización, ya sea ésta natural o jurídica.

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

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

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

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

#### **CAPITULO CUARTO**

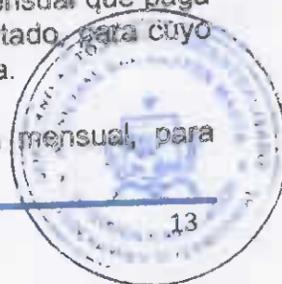
##### **DEL REGIMEN ECONOMICO DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA**

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

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

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

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



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

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

**ARTICULO DECIMO SEXTO: SEGURO OBLIGATORIO.-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS SANCIONES.-

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

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

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

c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes al Conjunto, así como también el derecho al servicio de 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 querrelarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

## **CAPITULO QUINTO**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO DECIMO NOVENO: COBRO DE VALORES.-**

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

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

#### **ARTICULO VIGESIMO: SERVIDUMBRES.-**

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

#### **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO**

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

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

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

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



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

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



**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DOMICILIO.-**

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

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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

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

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

**SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-**

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

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

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



# REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO

## URBANIZACION PRIVADA "PLAYA ALTA"

### PREAMBULO

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

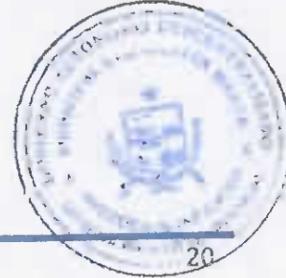
La Urbanización se divide en 238 lotes distribuidos en 12 núcleos donde se van a implantar 206 viviendas unifamiliares de hasta dos plantas y 32 lotes destinados para la construcción de edificios de hasta 10 pisos y lotes de área comercial.

### NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE RETIROS.

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

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

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



NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
0	0-01	646,19	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-02	722,51	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-03	989,53	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-04	928,05	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-05	614,14	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-06	547,37	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-07	504,43	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-08	483,45	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-09	502,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-10	608,12	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-11	717,64	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-12	547,59	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-13	411,71	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-14	454,26	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-15	417,83	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-16	767,75	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0-17	896,28	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
1	1-01	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-02	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1-03	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-04	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-05	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-06	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-07	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-08	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-09	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-10	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-11	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-12	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1-13	501,71	2	4,00	4,00	3,50	4,50	40%	80%
	1-14	510,62	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-15	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-16	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-17	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-18	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-19	615,38	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-20	1139,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1-21	479,91	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-22	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-23	572,64	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1-24	291,8	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
2	2-01	495,55	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-02	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-03	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-04	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-06	395,46	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2-08	586,56	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-09	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-10	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-11	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-12	590,85	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2-13	426,58	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	2-14	542,35	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	2-15	466	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2-16	300	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	2-17	479,71	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2-18	302,19	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-19	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-20	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2-21	442,12	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%



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

NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4-01	400	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-03	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-04	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-05	557,89	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4-06	558,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-09	522,69	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4-10	367,53	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

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

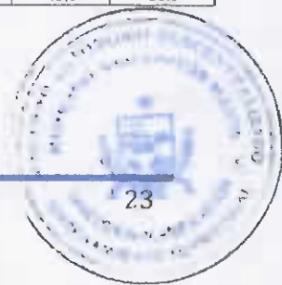
NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
6	6-01	390,21	2	4,00	1,50	3,00	1,50	40%	80%
	6-02	438,41	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-03	390	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6-04	508,49	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-06	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-09	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-11	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-12	402,72	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-13	651,83	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6-14	300,00	2	3,00	3,00	0,00	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7-01	732,28	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-05	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-06	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-08	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7-09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-10	381,05	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7-11	415,68	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%



NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° DISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1694,55	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-02	1379,73	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-03	1598,04	10	5,00	3,00	3,00	4,00	60%	600%
	8-04	814,48	2	4,00	4,00	5,00	4,00	40%	80%
	8-05	856,44	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	8-06	486,43	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	8-07	805,2	2	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	80%
	8-08	805,2	2	4,00	1,50	1,50	3,00	40%	80%
	8-09	704	4	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	160%
	8-10	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-11	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-12	840,03	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-13	675,44	1	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	40%
	8-14	673,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-15	913,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-16	500	4	5,00	4,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-17	446,91	4	3,00	3,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-18	1143,48	4	4,00	4,00	3,00	4,50	60%	240%
	8-19	749	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	N° DISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-01	383,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-02	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-03	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-04	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-05	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-06	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-07	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-08	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-09	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-10	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-11	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-12	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-13	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-14	553,51	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-15"A"	379,43	2	4,00	3,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-16	385,74	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-17	336,56	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-18	260,64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-19	347,4	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-20	294,72	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-21	274,39	2	4,00	2,00	1,50	1,50	40%	80%
	9-22	240,16	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-23	270	2	4,00	3,00	1,50	2,50	40%	80%
	9-24	315,87	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-25"A"	379,44	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-27	383,71	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-28	537,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-29	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-30	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-31	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-32	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-33	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-34	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-35	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-36	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-37	499,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-38	618,14	2	4,00	4,00	3,00	4,50	40%	80%
	9-39	492	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-40	467,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-41	418,66	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-42	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-43	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-44	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%



NUCLEO	LOTE	AREA m <sup>2</sup>	Nº PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-48	364,08	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-49	523,82	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-50	440,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-51	355,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-52	342,55	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-53	518,21	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-54	415,6	2	4,50	3,00	4,00	3,00	40%	80%
	9-55	212,83	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-56	191,84	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-57	257,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-58	290,89	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-59	304,08	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-60	312,5	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-61	572,86	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	9-62	535,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-63	215,41	2	4,00	3,50	1,50	1,50	40%	80%
	9-64	307,73	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-65	318,57	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-66	320,53	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-67	308,37	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-68	312,5	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	80%
	9-69	715,08	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	9-70	407,52	2	4,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9-71	522,98	2	4,00	3,50	3,00	3,00	40%	80%
	9-72	417,94	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-73	327,85	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9-74	278,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-75	402,88	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-76	357,29	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-77	513,33	2	4,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-78	526,67	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-80	241,39	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-81	493,14	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%
	9-82	404,11	5	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	300%
	9-83	427,94	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-84	520,99	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-85	710,43	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
9-86	587,89	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%	
9-87	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-88	422,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-89	429,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-90	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%	
9-91	182,5	2	3,00	3,00	1,50	1,50	40%	80%	

## NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

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

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

- Del lote 8-01 al 8-03 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 1000,00m<sup>2</sup>.



- Del lote A-01 al A-09 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 980,00m<sup>2</sup>.
- Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 500,00m<sup>2</sup>.
- Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo) lotes mínimos de 490,00m<sup>2</sup>.

Para el diseño de Edificios, el área mínima de construcción por unidad habitacional será de 40m<sup>2</sup>, 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.

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



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

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

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

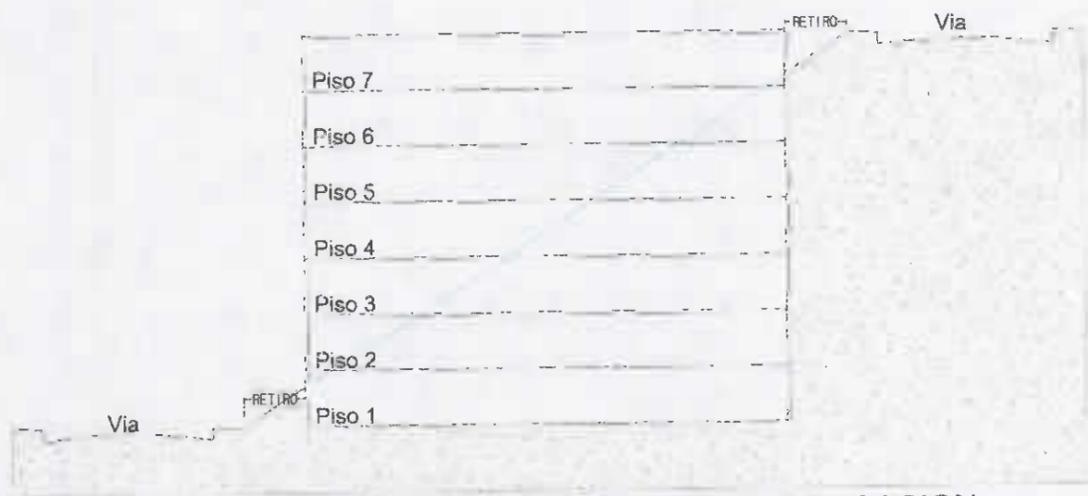


EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7

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

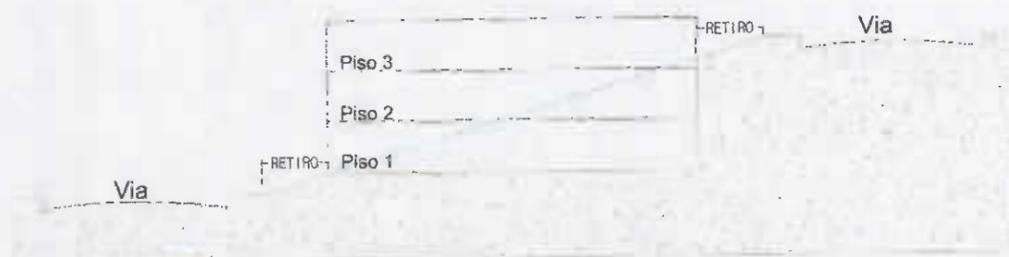
Las edificaciones del tipo Multifamiliares no excederán de los pisos establecidos. Para estas construcciones el nivel permitido de entreepis será máximo 3.60m.





EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7 - UNIFICACION

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



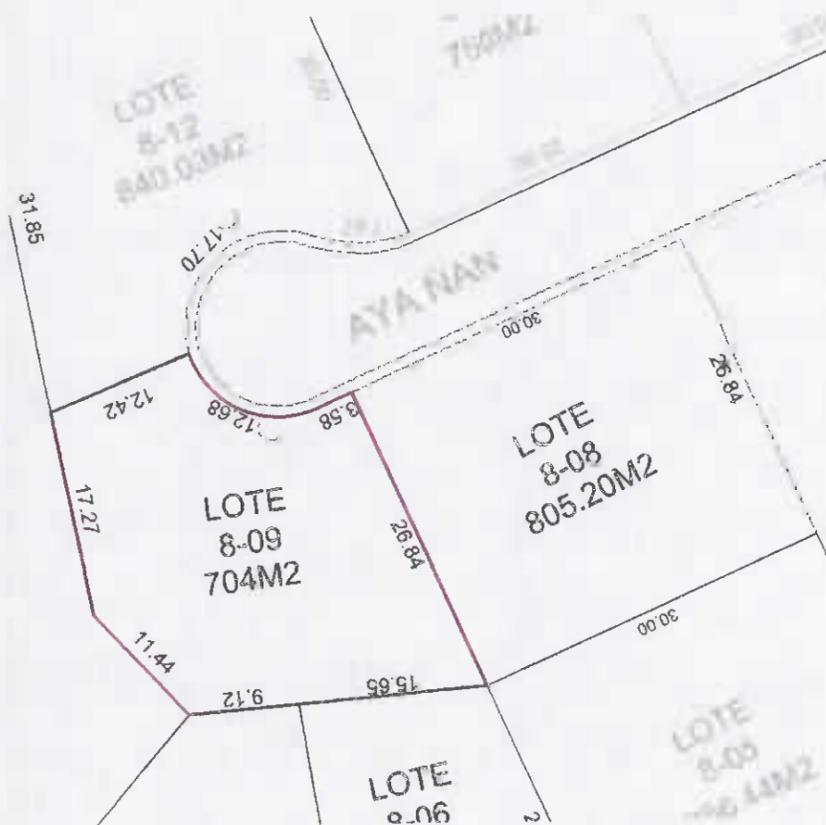
EDIFICACION EN LOTE - B1



EDIFICACION EN LOTE - B2 Y B3



## NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN DEL LOTE 8-09



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

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

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



## CATALOGO ARQUITECTONICO

### REVISIÓN DE PLANOS

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

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

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

### USO

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

### ZONIFICACIÓN

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



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.



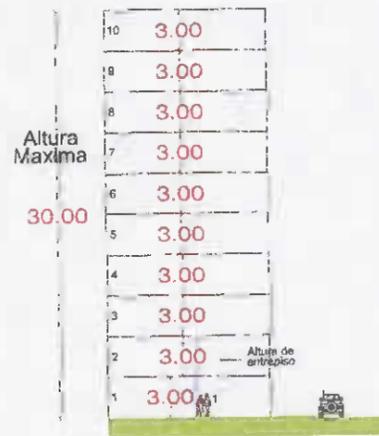
2. La altura mínima de entrapiso se regula según la normativa municipal.
3. Solo se podrán construir edificios hasta 10 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

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

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

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

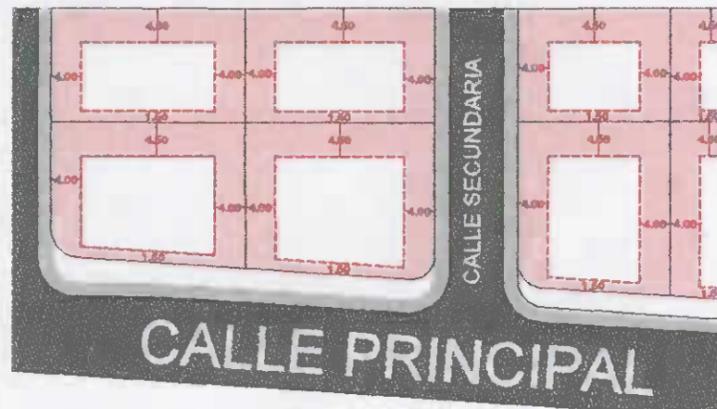
Del lote 9-81 al 9-86 (5 pisos máximo)



## RETIROS

### Los retiros en lotes

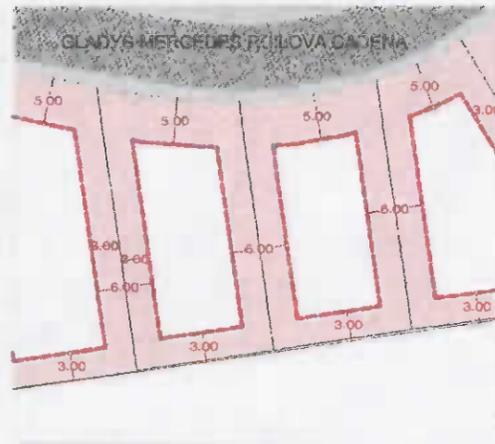
#### a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



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

#### b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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



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



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

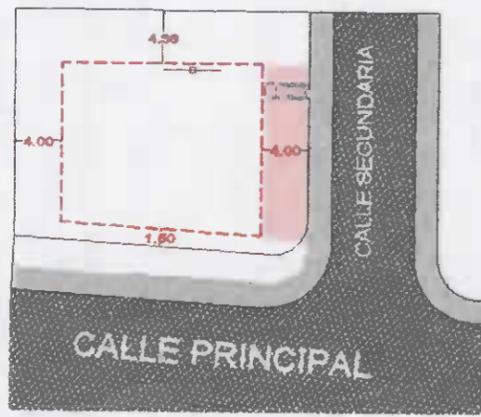


- Frontal: 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho: 3.00m mínimo
- Posterior: 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)
- Retiro entre bloques: mínimo 4.00m

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



## VIAS Y ACCESIBILIDAD



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

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

## ESPACIOS PÚBLICOS

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

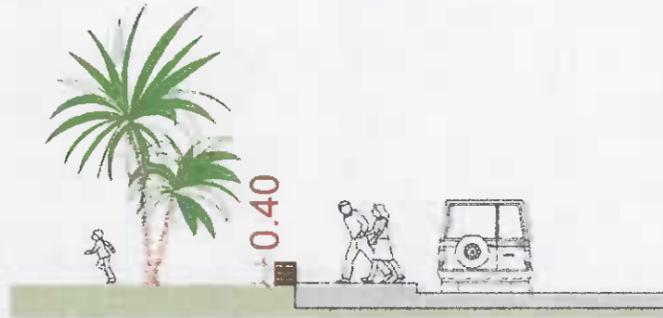


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos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



## CERRAMIENTOS

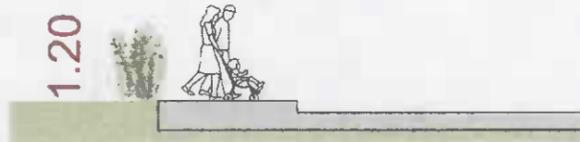
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse es roca, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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



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



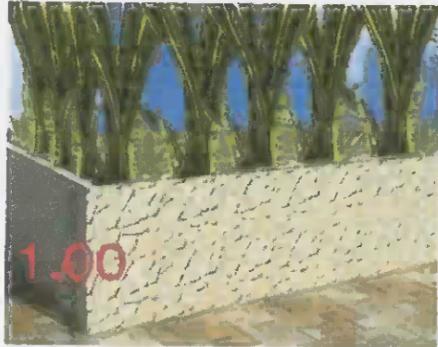
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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



el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.



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



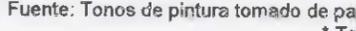
## AREAS VERDES

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

## RECUBRIMIENTOS

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

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

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

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

\* Tono directo.

\*\* Tono combinado.

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

AZUL OSCURO      AZUL BRILLANTE      AZUL CLARO      AZUL TURQUESA



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



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

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



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

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.

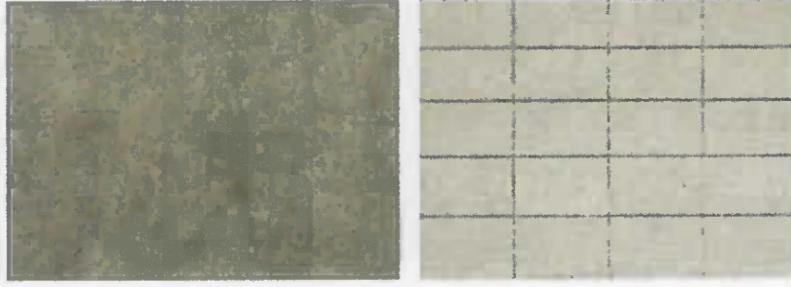


- Madera en colores naturales. No se permite madera pintada de colores como azul verde y rojo.



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

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



## VOLUMETRIA

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



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



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



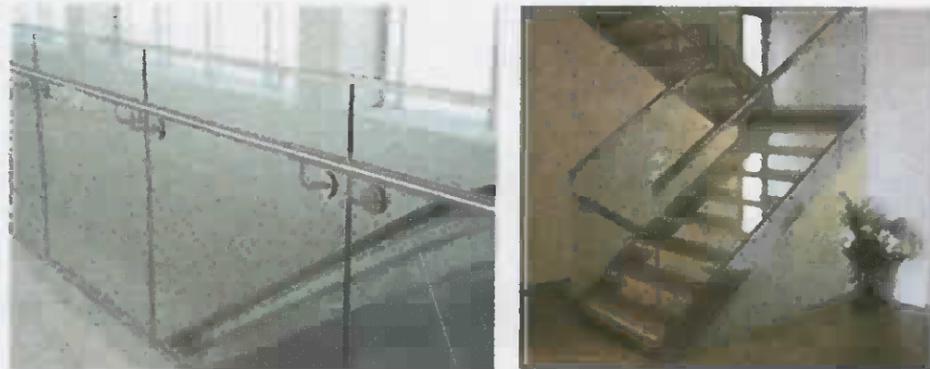
ningún orden arquitectónico griego o romano.



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



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



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





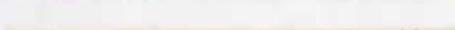
9. No se permiten aires acondicionados vistos en fachadas. En caso de hacer uso del mismo, ubicarlo prudentemente.

### CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

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

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

\* Tono directo.  
\*\* Tono combinado.

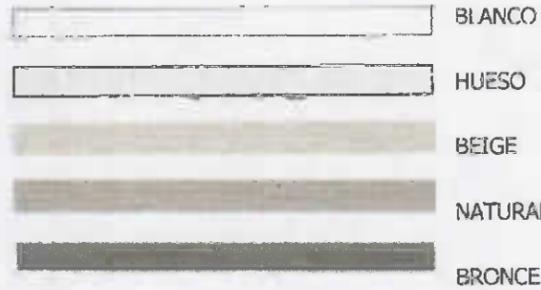
3. No se permiten canaletas ni bajantes de agua vistos.
4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.
5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán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



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

### VENTANAS

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



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



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



## USO DE PLAYA

### DISPOCISIONES GENERALES

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

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

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



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

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

• **NORMAS DE CARÁCTER HIGIÉNICO-SANITARIO**

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

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

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

