DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 2544
Número de Repertorio: 6699

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

1.- Con fecha tres de Octubre del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2544 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
551339411	BUITRAGO ALVARO GERARDO	COMPRADOR
1391915551001	CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481430000	70034	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 03 octubre 2024

Fecha generación: jueves, 03 octubre 2024

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 7 3 0 5 0 2 A Q Q 0 F E 9

Factura: 003-004-000057615

20241308003P01666

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308003P01666

ACTO O CONTRATO:	
COMPRAVENTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (17:17)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.	REPRESENTADO POR	RUC	1391915551001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BUITRAGO ALVARO GERARDO	REPRESENTADO POR	PASAPORTE	551339411	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR(A)	LADY ESTEFANIA BUITRAGO MACIAS

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	55000.00

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20241308003P01666
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (17:17)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO TERCERO - MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2024	13	08	003	P01666

COMPRAVENTA

OTORGAN

LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.

A FAVOR DE

ALVARO GERARDO BUITRAGO.

CUANTÍA: $ 55,000.00

AVALUO MUNICIPAL: $ 67,530.60

(DI 2 COPIAS)

G.M.

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintiséis (26) de septiembre del dos mil veinticuatro, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTON MANTA,** comparece por una parte: **UNO.- SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.**, con número de RUC uno tres nueve uno nueve uno cinco cinco cinco uno cero cero uno (1391915551001), representada legalmente por su Gerente General, la señorita **TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO**, ecuatoriana, mayor de edad, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres uno uno nueve dos seis seis cinco guión uno (131192665-1), de estado civil soltera, con correo electrónico tatycotro@hotmail.com, con número cero nueve nueve ocho tres uno nueve tres cero uno (0998319301), domiciliada en en esta ciudad, a quienes en

adelante se les denominará como la "**PARTE VENDEDORA**"; y, **DOS.-** señor **ALVARO GERARDO BUITRAGO** ciudadano estadounidense estado civil soltero con número de pasaporte 551339411, representado por su apoderada general la señora **LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACIAS** ciudadana ecuatoriana, estado civil soltera con cédula de ciudadanía número uno tres uno dos tres tres nueve uno uno guión cero (131233911-0), de estado civil soltera, con correo electrónico ladybm14@gmail.com, con número telefónico 0991223556, domiciliado en la ciudad de Manta, urbanización puerto sol 1, avenida 13 y calle olivo Miranda, a quien en adelante se le denominará como la "**PARTE COMPRADORA**", bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad; legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificados en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una más por la que consta la presente **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, un lote de terreno signado con el número treinta (30) de la Urbanización "Punta Tortuga", ubicada en la zona Jome, sitio La Travesía de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el mismo que se suscribe al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura, por una parte, en calidad de **VENDEDORA**, la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY &**

HOLDINGS S.C.C., con número de RUC uno tres nueve uno nueve uno cinco cinco cinco uno cero cero uno (1391915551001), representada legalmente por su Gerente General, la señorita **TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO**, ecuatoriana, mayor de edad, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres uno uno nueve dos seis seis cinco guión uno (131192665-1), de estado civil soltera, con correo electrónico tatycotro@hotmail.com, con número cero nueve nueve ocho tres uno nueve tres cero uno (0998319301), domiciliada en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí; y, por otra parte, el señor **ALVARO GERARDO BUITRAGO** ciudadano estadounidense estado civil soltero con número de pasaporte 551339411, representado por la señora **LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACIAS** ciudadana ecuatoriana, estado civil soltera con cédula de ciudadanía número uno tres uno dos tres tres nueve uno uno guión cero (131233911-0), de estado civil soltera, con correo electrónico ladybm14@gmail.com, con número telefónico 0991223556, domiciliado en la ciudad de Manta, urbanización puerto sol 1, avenida 13 y calle olivo Miranda. Las comparecientes mayores de edad, con plena capacidad civil para obligarse y contratar entre sí. **SEGUNDA: ANTECEDENTES. - a)** La SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C., es propietaria de un lote de terreno signado con el número TREINTA (30) de la Urbanización "Punta Tortuga", ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Rural de Santa Marianita del cantón manta, con código catastral 4481430000, y cuyas medidas y linderos son los siguientes: Por el frente 15.00 metros calle Nina Quinde; Por atrás 15.01 metros Lote 31; Por el costado derecho 25.2 metros Lote 29; y, Por el costado izquierdo 25.04 metros Lote 31. Teniendo un área total de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON DIECISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (375.17 M2). A su vez la propiedad fue

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

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

adquirida mediante contrato de compraventa celebrada a su favor por la COMPAÑÍA MULTITECNOS S.A., con número de RUC cero nueve nueve dos siete seis dos uno cinco dos cero cero uno (0992762152001), representada legalmente por su Gerente, el señor DANIEL ANTONIO EISER ENDERICA, tal como consta de escritura pública otorgada ante la Notaría Segunda del Cantón Portoviejo, abogada María Gabriela Andrade Mendoza, el nueve de junio de dos mil veintiuno e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el catorce de junio de dos mil veintiuno. A su vez la propiedad fue adquirida mediante contrato de compraventa celebrada a su favor por el señor JOSÉ RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, en calidad de Gerente General de la compañía INMOPUNTATORTUGA S.A., como consta de escritura pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, el día veintitrés de diciembre de dos mil veinte. Dicha compraventa fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el día siete de enero de dos mil veinte y uno.- A su vez, la compañía INMOPUNTATORTUGA S.A. adquirió la propiedad del terreno, ubicado en la zona Jome, sitio la Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, cantón Manta, por compra al señor José Ricardo Estupiñan Ruilova, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Pública Séptima del cantón Manta, el catorce de Diciembre del año dos mil dieciséis e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el treinta de diciembre del año dos mil dieciséis. Con fecha treinta quince de agosto del año dos el diecisiete, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Aprobación de la Urbanización Punta Tortuga S.A., celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta el diecisiete de Julio del año dos mil diecisiete. El lote descrito en líneas precedentes y que es materia del presente instrumento, a la presente fecha se encuentra libre de gravamen de conformidad con el Certificado de Solvencia emitido por el Registro de la

Propiedad del cantón Manta. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes ya indicados y por medio de este instrumento, la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.**, representada legalmente por su Gerente General, la señorita **TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO**, da en venta real y perpetua enajenación a favor del COMPRADOR señor **ALVARO GERARDO BUITRAGO**, representado por la señora **LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACIAS**, un bien inmueble, la totalidad del lote de terreno, sin reservarse nada; el cual se encuentra en la Urbanización "Punta Tortuga", ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Rural de Santa Mañanita del cantón manta: LOTE TREINTA (30). - Con código catastral 4481430000, y cuyas medidas y linderos son los siguientes: Por el frente 15.00 metros calle Nina Quinde; Por atrás 15.01 metros Lote 31; Por el costado derecho 25.2 metros Lote 29; y, Por el costado izquierdo 25.04 metros Lote 31. Teniendo un área total de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON DIECISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (375.17 M2). La venta se realiza con todas sus servidumbres activas y pasivas con todo lo que se entiende inmueble por destinación, incorporación o naturaleza, sin reservarse nada para sí, dentro de la cabida y linderos estipulados. **CUARTA: CUANTÍA, PRECIO Y FORMA DE PAGO. -** La cuantía que se fija en el presente instrumento es el avalúo municipal del LOTE TREINTA (30), es decir la cantidad de: **SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA 60/100 DOLARES AMERICANOS ($ 67,530.60)**; sin embargo las partes dejan expresa constancia que el precio real es el valor de: **CINCUENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS ($55,000.00)**, cantidad que LA VENDEDORA declara haberla recibido a su entera satisfacción por parte del COMPRADOR mediante cheque certificado en moneda de curso legal. LA VENDEDORA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI ECUADOR

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

renuncia a realizar cualquier acción legal por lesión enorme tanto por el precio como por el contenido del presente contrato. **QUINTA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS**. - LA VENDEDORA declara que el inmueble que enajenan se encuentra libre de embargo, prohibición de enajenar, hipoteca, etcétera y que no existe ningún otro gravamen que limite su dominio sin embargo de lo cual se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. **SEXTA: COMPROMISO DEL COMPRADOR**. - EL COMPRADOR declara que conoce, acepta y se somete al Reglamento Interno de la Urbanización. **SÉPTIMA: GASTOS.** - Los gastos que demande la presente Escritura Pública de Compraventa, tales como: gastos notariales, de inscripción en el registro de la propiedad, así como los impuestos municipales que comprenderán alcabalas, serán cancelados por EL COMPRADOR. Los gastos utilidades y plusvalía que genere la Escritura Pública de Compraventa deberán ser pagados por LA VENDEDORA. **OCTAVA: CONTROVERSIA**. - Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con el presente instrumento, será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador. **NOVENA: ACEPTACIÓN y AUTORIZACIÓN**. - Los intervinientes de este acto aceptan el contenido íntegro de la presente Escritura Pública, por estar de acuerdo a sus estipulaciones y por así convenir a sus intereses, quedando facultado el comprador para que por sí o por medio de terceras personas pueda inscribir el presente instrumento, en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. La parte vendedora tiene a bien declarar bajo juramento que Urbanización "Punta Tortuga " no cuenta con administrador Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento. (fdo) Abogado Jorge Washington Zambrano Arteaga. Registro Profesional número 13-2017-40 del Foro de

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

f) TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO
C.C.N°. 131192665-1
GERENTE GENERAL DE LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.

f) LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACIAS
APODERADA GENERAL DEL SEÑOR
ALVARO GERARDO BUITRAGO
C.C.N° 131233911-0

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

1083034

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS
COTERA
CEDEÑO

CONDICIÓN CIUDADANIA

NOMBRES
TATIANA CAROLINA

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
30 ENE 1994

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
SANTA PRISCA

SEXO
MUJER

No. DOCUMENTO
061221174

FECHA DE VENCIMIENTO
28 JUL 2033

FIRMA DEL TITULAR

NATICAN
701581

NUI.1311926651

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
COTERA RAMIREZ ROBERT EDMUNDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEDEÑO LOOR CAROLINA BEATRIZ

ESTADO CIVIL
SOLTERO

CÓDIGO DACTILAR
E1131A1121

TIPO SANGRE O+

DONANTE
No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 28 JUL 2023

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0612211742<<<<<1311926651
9401301F3307283ECU<NO<DONANTE8
COTERA<CEDENO<<TATIANA<CAROLIN

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

COTERA CEDEÑO TATIANA CAROLINA

N° 46384516

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: MANTA

ZONA: 1

JUNTA No. 0024 FEMENINO

CC N°: 1311926651

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

CNE CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia

Dayely De Mera

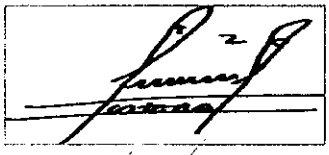
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

INSTIGAR 2024-HV

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



1311926651

Número único de identificación: 1311926651

Nombres del ciudadano: COTERA CEDEÑO TATIANA CAROLINA

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 30 DE ENERO DE 1994

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH. EN CIENCIAS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: COTERA RAMIREZ ROBERT EDMUNDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CEDEÑO LOOR CAROLINA BEATRIZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE JULIO DE 2023

Condición de donante: NO DONANTE

información certificada a la fecha: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 246-065-17452

246-065-17452

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.	1391915551001

Representante legal

- COTERA CEDEÑO TATIANA CAROLINA

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
07/08/2020	07/09/2022	07/08/2020
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
03/07/2020	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 4 / MANABI / MANTA		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** MANTA

Dirección

Barrio: CIUDADELA UNIVERSITARIA **Calle:** U8 **Número:** LOTE 2 **Intersección:** U3 **Manzana:** AF **Referencia:** FRENTE AL RESTAURANTE MUYA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

Medios de contacto

Celular: 0979394189 **Email:** oswaldoizquierdo@icloud.com **Teléfono domicilio:** 052456106

Actividades económicas

- F41001002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA

Razón Social	Número RUC
CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.	1391915551001

- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1682700516072449
Fecha y hora de emisión:	28 de abril de 2023 11:48
Dirección IP:	10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

Manta, 04 de agosto de 2022.

Señorita
TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO
Ciudad.-

De mi Consideración:

Cumplo con informarle que en cesión de junta general universal de socios de la SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C., celebrada el uno de agosto de dos mil veintidós, los socios resolvieron designar a Usted ***GERENTE GENERAL*** *para que así pueda representar legalmente a la SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C., judicial y extrajudicialmente por el periodo de* ***5 años****, contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil de Manta.*

La SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C., fue constituida legalmente mediante Escritura Pública; otorgada ante la Señora Notaria Pública Segunda del Cantón Portoviejo, Ab. María Gabriela Andrade Mendoza, el 03 de julio de 2020, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta, con el No. De inscripción 500 repertorio 1200 de fecha el 09 de julio del 2020.

Cumpla Ud. Con los demás requisitos que dan validez a este Instrumento.

Lo que comunico a Ud. para los fines legales consiguientes.

OSWALDO MARTIN IZQUIERDO ESPINOZA
SECRETARIO AD-HOC

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

RAZON: Acepto el nombramiento que antecede a partir de la fecha de inscripción del mismo en el Registro Mercantil de este Cantón.
Manta, 04 de agosto de 2022

TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO
Nacionalidad: ecuatoriana
CC # 131192665-1
Código Dactilar: E1131A1121
DIR.: Avenida 20 y Calle 14 - tatycotro@hotmail.com
Manta-Manabí

TRÁMITE NÚMERO: 4221
3105558XWTESYR

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	3526
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	24/08/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	966
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	COTERA CEDEÑO TATIANA CAROLINA
IDENTIFICACIÓN	1311926651
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CONST # 500 REP # 1200, FECHA 09/07/2020. (REV RB) ELB. DA.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 24 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2022

Firmado electrónicamente por:
HORACIO
ORDONEZ
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40

Dirección Nacional de Registros Públicos
Registro Mercantil del Cantón Manta

ACTA DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C CELEBRADA EL DOCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

En la ciudad de Manta, a los doce días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, en las oficinas de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.**, ubicada en el cantón Manta, siendo las 10H00, con la concurrencia de los siguientes socios: el señor CHARLES QUINCY JACKSON a través de su apoderado el Abogado Jorge Washington Zambrano Arteaga, y la señorita TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO, quienes conforman el total del Capital de participaciones de la Sociedad. Actúa como presidente de la Junta el señor Abogado Jorge Washington Zambrano Arteaga en representación del señor CHARLES QUINCY JACKSON y como secretaria ad-hoc la señorita TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO, quienes encontrándose presentes aceptan tales designaciones, instalándose en Junta General Universal de Socios, para conocer y resolver sobre el único punto del orden del día:

1. Autorizar a la señorita TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO en su calidad de Gerente General de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.** para que realice la venta de un bien inmueble, con clave catastral número cuatro cuatro ocho uno cuatro tres cero cero cero cero (4481430000), lote número 30 de la urbanización "PUNTA TORTUGA", ubicada en la zona Jome , Sitio la Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, para lo cual la Gerente General, podrá ampliamente pactar los términos y condiciones de dicho contrato, pactar y recibir el precio, y realizar todos los trámites relativos a la venta de este bien inmueble.

Una vez leído el único punto del orden del día, por disposición del presidente, éste manifiesta lo siguiente:

1. Autorizar a la señorita TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO en su calidad de Gerente General de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.** para que realice la venta de un bien inmueble, con clave

ESPACIO EN BLANCO

catastral número cuatro cuatro ocho uno cuatro tres cero cero cero cero (4481430000), lote número 30 de la urbanización "PUNTA TORTUGA", ubicada en la zona Jome , Sitio la Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, para lo cual la Gerente General, podrá ampliamente pactar los términos y condiciones de dicho contrato, pactar y recibir el precio, y realizar todos los trámites relativos a la venta de este bien inmueble.

Interviene la señora TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO, manifestando que ha recibido una propuesta de compra por el lote antes detallado y mencionado, por lo que propone realizar la venta del mismo. Esta moción es apoyada por el socio CHARLES QUINCY JACKSON a través de su apoderado, **por lo que la Junta RESUELVE:** Aprobar el único punto del día y autoriza a la a la señorita TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO en su calidad de Gerente General de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.** para que realice la venta de un bien inmueble, con clave catastral número cuatro cuatro ocho uno cuatro tres cero cero cero cero (4481430000), lote número 30 de la urbanización "PUNTA TORTUGA", ubicada en la zona Jome , Sitio la Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta.

Agotado el orden del día, el presidente de la junta solicita un receso para la elaboración del acta, hecho lo cual, el presidente declara terminada la sesión de Junta General Universal de Socios, siendo las 11H20. Los accionistas suscribieron la presente acta para constancia de lo actuado.

JORGE WASHINGTON ZAMBRANO ARTEAGA
MANDATARIO DEL SEÑOR CHARLES QUINCY JACKSON
C.C. Nº 131077198-3

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO
Socia y secretaria Ad-Hoc
C.C. N°131192665-1

CERTIFICO: Que las firmas que constan al pie de la presente Acta, son las mismas que utilizan quienes suscriben este documento en todos sus actos públicos y privados.

TATIANA CAROLINA COTERA CEDEÑO
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131233911-0

APELLIDOS Y NOMBRES
BUITRAGO MACIAS
LADY ESTEFANIA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 2000-05-24

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN BACHILL. EN CIENCIAS

V2333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BUITRAGO GARCES ALVARO GUMERCINDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MACIAS SOLORZANO SONIA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-06-01

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-06-01

00080373

CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN
21 DE ABRIL DE 2024

131233911-0
Nº CÉDULA

Buitrago Macías
APELLIDOS

Lady Estefanía
NOMBRES

Nattie Delgado R.
LA PRESIDENTA/E DE LA JUNTA RECEPTORA DEL VOTO

REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

CIUDADANA/O:

USTED ESTÁ OBLIGADO A OBTENER SU CERTIFICADO DEFINITIVO PREVIO AL PAGO DE LA MULTA CORRESPONDIENTE EN CUALQUIER DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL Y PODRÁ, AL MISMO TIEMPO, SOLICITAR SU CAMBIO DE DOMICILIO.

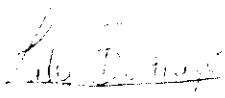
VÁLIDO POR 90 DÍAS

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1312339110

Nombres del ciudadano: BUITRAGO MACIAS LADY ESTEFANIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE MAYO DE 2000

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACH. EN CIENCIAS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: BUITRAGO GARCES ALVARO GUMERCINDO

Nacionalidad: COLOMBIANA

Datos de la Madre: MACIAS SOLORZANO SONIA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 249-065-10944

249-065-10944

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**

Factura: 003-004-000056450

20241308003P01348

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308003P01348

ACTO O CONTRATO:	
PODER GENERAL PERSONA NATURAL	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE AGOSTO DEL 2024, (15:49)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BUITRAGO ALVARO GERARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	551339411	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	A FAVOR DE: LADY ESTEFANIA BUITRAGO MACIAS EN CALIDAD DE APODERADA

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2024	13	08	03	P01348

PODER GENERAL

QUE OTORGA EL SEÑOR:

ÁLVARO GERARDO BUITRAGO

A FAVOR DE:

LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACÍAS

CUANTIA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

D/B

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los siete (07) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA, UNO.-** Comparece el señor: **ÁLVARO GERARDO BUITRAGO**, titular del pasaporte número 551339411, a quien en adelante se le denominará el "MANDANTE". El otorgante es legalmente capaz, de nacionalidad estadounidense, de estado civil soltero, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Atlanta, estado de Georgia, Estados Unidos de América y de transito por esta ciudad de Manta, en calidad de "MANDANTE", bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.-El compareciente declara ser de nacionalidad estadounidense, mayor de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de

haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante sus autorizaciones han sido verificados en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO**: En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de Poder General al siguiente tenor: **PRIMERA: COMPARECIENTE**.- Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor **ÁLVARO GERARDO BUITRAGO**, titular del pasaporte número 551339411, a quien en adelante se le denominará el "MANDANTE". El otorgante es legalmente capaz, de nacionalidad estadounidense, de estado civil soltero, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Atlanta, estado de Georgia, Estados Unidos de América. **SEGUNDA: PODER GENERAL.-** El MANDANTE de manera libre y voluntaria tiene a bien conferir un Poder General, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en favor de la señorita **LADY ESTEFANÍA BUITRAGO MACÍAS**, quien actuará en calidad de MANDATARIA. La MANDATARIA es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, con cédula de ciudadanía número 1312339110, domiciliada en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, quien a nombre y en representación del MANDANTE podrá ejercer las siguientes facultades: 1. Para tomar a nombre del MANDANTE, posesión de bienes, herencias, legados, donaciones, títulos y derechos que le correspondan y hacer todas las gestiones administrativas y judiciales

conducentes al mantenimiento, mejora y defensa de los bienes cuya administración se le confía, incluyendo sin ser restrictivo sino meramente enunciativo, el poder para suscribir todos tipo de documento que implique la transferencia de dominio de los bienes en los cuales el MANDANTE, sea titular o posea derechos sea en todo o en parte. En específico y sin ser restrictivo sino meramente enunciativo a firmar a nombre del MANDANTE todos los documentos públicos y privados que sean necesarios para recibir propiedades a su favor; y a realizar todos los trámites conducentes y pertinentes ante el Registro de la Propiedad que corresponda, el Servicio de Rentas Internas y cualquier institución pública o privada; a fin de lograr el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de bienes inmuebles; quedando la mandataria expresamente facultada además para delegar esta facultad a terceras personas sin necesidad de otra autorización del mandante. 2. Intervenir en solicitudes, negocios o actos jurídicos, trámites y procesos administrativos que interesen al MANDANTE y a tal efecto firmar solicitudes, documentos, escrituras públicas y cualquier otro instrumento que fuere necesario para el ejercicio del mandato. 3. Realizar a nombre del MANDANTE todo tipo de solicitud, diligencia, gestión o trámite ante cualquier institución, universitaria, pública, privada, gubernamental, secretarías, ministerios o gobiernos autónomos descentralizados. Incluyendo sin ser restrictivo sino meramente enunciativo cualquier diligencia y gestión que deba realizarse en la Secretaria Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación; Ministerio de Educación, Servicio de Rentas Internas para obtención de clave y usuario así como realizar

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

declaraciones de impuestos inclusive sin ser restrictivo declaración de impuesto por herencias legados y donaciones, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana; Registro Civil, Identificación Y Cedulación, Registro de la Propiedad, Ministerio de Trabajo, y demás a fines que involucren el ejercicio y cumplimiento de fines del mandato. Pudiendo inclusive delegar con carta simple de autorización la realización de tales tramites o diligencias sin que medie autorización del mandante. 4. Celebrar toda clase de contratos sean estos, civiles, mercantiles, laborales, administrativos, y de cualquier naturaleza sin limitación alguna; a nombre y en representación del MANDANTE. 5. Administrar los negocios del MANDANTE con las debidas diligencias y ser su representante legal, judicial y extrajudicialmente. 6. A nombre y en representación del MANDANTE, la MANDATARIA podrá abrir, mantener, manejar y cerrar cuentas comentes, de ahorros, pólizas, inversiones, etc., renovar depósitos en numerario y en cualquier otra clase de bienes o valores, girar cheques, retirar dinero de las cuentas bancarias, endosar cheques y otros documentos de comercio. Incluyendo, pero sin ser restrictivo sino meramente enunciativo, la facultad para efectuar todo tipo de operaciones de crédito practicadas por un banco de manera profesional, pudiendo, solicitar préstamos, y realizar operaciones activas y pasivas similares sin necesidad de que exista otro tipo de autorización por parte del MANDANTE. 7. Cobrar cuantas cantidades se adeuden al MANDANTE cualquiera que sea el título, pudiendo además recibir dinero y bienes por concepto de pago de cualquier negocio jurídico

en los que requiera y deba intervenir en razón del presente mandato; pudiendo para tal efecto comparecer ante autoridad jurisdiccional o administrativa a nombre del MANDANTE. 8. Contratar préstamos o créditos de instituciones financieras y firmar los respectivos documentos de obligación, pagarlos y poder refinanciarlos. 9. Realizar gestiones, solicitar permisos, certificados, contratar, licitar y firmar, ante cualquier entidad privada o pública de carácter aduanera, policial, militar, migración, municipal, ministerial, sectorial, tributaria, universitaria y de cualquier otra naturaleza; y presentar solicitudes, peticiones, ofertas, reclamos, recursos y demandas. 10. Representar al MANDANTE como actor, demandado, tercerista coadyuvante o excluyente o en cualquier otro concepto y calidad en asuntos judiciales, sean de jurisdicción voluntaria o contenciosa en materia civil, familia, mercantil, laboral, penal o de cualquier otra naturaleza sin limitación alguna, en que el MANDANTE tenga interés directo, pudiendo para tal efecto, presentar, demandas, escritos, pruebas y solicitudes, ejercitar toda clase de acciones, demandas, peticiones, solicitar custodias, apelaciones, requerimientos, excepciones, diligencias preparatorias, providencias preventivas, recursos etc.; en cualquier clase de juicios o conflictos legales, encontrándose la MANDATARIA plenamente facultada para comparecer en todos los trámites e instancias hasta su completa terminación, incluyendo que la misma pueda transigir y someter el pleito en árbitros o mediación. 11. La MANDATARIA podrá comparecer a cualquier requerimiento judicial y extrajudicial planteado en contra y por el MANDANTE; para ello, podrá formular demandas, peticiones, transigir,

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

desistir y actuar a nombre del MANDANTE en cualquier acción, reclamo, instancia o procedimiento ante cualquier autoridad, institución pública o privada, de orden administrativo, judicial, nacional, distrital, seccional, municipal, aduanero, de jurisdicción contenciosa administrativa y de lo fiscal; y pudiendo presentar solicitudes, impugnaciones, reclamos consultas y otros recursos. Además, la MANDATARIA podrá solicitar la emisión, el registro y las cesiones de notas de crédito y efectuar pagos por títulos de crédito. A su vez, de ser el caso, presentar demandas, peticiones, contestarlas, solicitar medidas cautelares o providencias preventivas; solicitar y actuar en pruebas, apelar sentencias, participar de audiencias de conciliación o mediación, presentar cuanto recurso fuere necesario, sin limitarse al recurso de reposición, apelación, ampliación, casación, acción de protección u otro; recibir notificaciones, darse por notificado, acordar transacciones y ejecutar sentencias, resoluciones, autos, ordenes, acuerdos, mediaciones o laudos. Asimismo, podrán someter el pleito a mediación y/o arbitraje. Así también, presentar reclamos, denuncias o demandas a nivel nacional e internacional. Incluyendo sin ser restrictivo sino meramente enunciativo la potestad para formular demandas entorno al proceso de herencia en la que tenga derecho el MANDANTE, como son las de inventario y partición. 12. Para solicitar medidas preventivas, embargos, requerimientos y remate de bienes o adjudicación de ellos, pedir y absolver posiciones, desistir de los juicios o instancias entablados, interrogar y contrainterrogar a testigos e impugnar la prueba de la parte contraria. 13. Para otorgar toda clase de instrumentos o escrituras públicas o privadas,

inclusive relativo a compraventa y transferencia de dominio de inmuebles, constitución o liquidación de compañías o sociedades, recibo de cantidades, cartas de pago o cancelación de deudas y cuanto documento sea necesario otorgar en el ejercicio del poder que se le confiere, y para que obtenga o designe la persona que deba obtener la inscripción en los registros que correspondan a tales instrumentos. 14. Para que sea firma autorizada, para realizar todas las gestiones tendientes a la obtención, actualización, legalización, modificación, cancelación y demás gestiones relacionadas con el Registro Único de Contribuyentes del MANDANTE, ante el Servicio de Rentas Internas y cualquier otra institución que se requiera. 15. Para que pueda firmar, legalizar, ejecutar y pagar las declaraciones de toda clase de impuestos y tributos, legalmente establecidos, ante las entidades bancadas o aquellas facultadas para el efecto sin limitación alguna. 16. Negociar, comprar, vender, hipotecar y arrendar bienes inmuebles, para lo cual estará autorizada a firmar y celebrar todo tipo de promesa, contrato, escritura pública y en general cualquier documento que fuere necesario para la consecución de dichos fines. 17. Nombrar procurador o procuradores para que la representen y patrocinen legal y extrajudicialmente, y delegar poder especial para las cuestiones en las que se amerite y requiera por interés del MANDANTE. 18. Cobrar créditos, letras de cambio, abrir todo tipo de cuentas corrientes o de ahorro y realizar inversiones en bancos locales de Ecuador. 19. Comprar, vender, prendar acciones y participaciones de compañías en el Ecuador, así como votar con las juntas donde sea accionista o socio. 20. Podrá, a nombre y en representación del MANDANTE, realizar

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

todo tipo de gestiones en las diferentes instituciones del Estado ecuatoriano, tales como: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Gobiernos Autónomos Descentralizados, Ministerio de Trabajo, Agencia Nacional de Tránsito, Agencia Metropolitana de Tránsito, Ministerio de Educación y demás instituciones públicas o privadas de la República del Ecuador. 21. Comparecer y suscribir cualquier tipo de documento en calidad de presidente, gerente, apoderado o cualquier otra dignidad que le haya sido otorgada al MANDANTE. **TERCERA: PRESUNCIÓN DE LEGITIMIDAD.** - Se presumirá que la MANDATARIA tiene plenas facultades para llevar a cabo las funciones aquí encomendadas, de manera que no se podrá alegar insuficiencia o falta de poder en relación con ningún acto realizado o documento firmado o celebrado bajo los términos de este Poder General, siempre que sean para el cumplimiento de las finalidades señaladas en la Cláusula Segunda del presente instrumento. **CUARTA: VIGENCIA.** - El presente Poder General permanecerá vigente por un lapso de tres meses, contados a partir de esta fecha, o hasta cuando sea formalmente derogado, invalidado o revocado por parte del MANDANTE. Por tanto, el tiempo de duración del presente Poder es determinado y podrá revocarse en cualquier momento, para lo cual será necesario enviar a la MANDATARIA una comunicación por escrito debidamente legalizada. **QUINTA: DECLARACIÓN DE VOLUNTAD**: Es voluntad del MANDANTE, que la MANDATARIA en ningún caso encuentre obstáculos que le impidan el ejercicio de este mandato que se le confiere, y que para

todo lo que pueda necesitar se le otorgue amplias facultades. **SEXTA: CUANTÍA.** - La cuantía de este instrumento es indeterminada. El presente mandato implica la concesión de las más amplias facultades para ejecutar las operaciones y actos mencionados en la cláusula segunda de esta escritura de modo tal que no pueda alegarse falta o insuficiencia de poder para efectuar tales actos. LA DE ESTILO: Usted, señor Notario, se servirá agregar las restantes cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de este instrumento. Minuta firmada por el Abg. Jhon Mora con matricula prof. 17-2018-944 del F.A; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquello se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

Alvaro Gerardo Buitrago

ÁLVARO GERARDO BUITRAGO

Pasp. No. 551339411

ABG. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA

Alvaro Gerardo Buitrago

SIGNATURE OF BEARER / SIGNATURE DU TITULAIRE / FIRMA DEL TITULAR

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

USA

UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo: P

Code / Code / Codigo: USA

Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte: 551339411

Surname / Nom / Apellidos
BUITRAGO

Given Names / Prénoms / Nombres
ALVARO GERARDO

Nationality / Nationalité / Nacionalidad
UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento
08 Sep 1974

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento
COLOMBIA

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición
23 May 2016

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad
22 May 2026

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones
SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo
M

Authority / Autorité / Autoridad
United States
Department of State

USA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

P<USABUITRAGO<<ALVARO<GERARDO<<<<<<<<<<<<<<<<<<

551339411 2USA7409082M2605225334039865<385292

BACHILLERATO BACHILL EN CIENCIAS V2333V2222

BUITRAGO GARCES ALVARO GUMERCINDO

MACIAS SOLORZANO SONIA MARIA

MANTA

2018-06-01

2018-06-01

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

131233911-0

CIUDADANIA

BUITRAGO MACIAS LADY ESTEFANIA

MANABI

MANTA

MANTA

2000-05-24

ECUATORIANA

MUJER

SOLTERO

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000205152

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA-CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S. C. C	13xxxxxxx1001	000003798	570968

Certificado de Solvencia

Expedición 2024-08-13 **Expiración** 2024-09-13

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
08-2024/09-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Total a Pagar $3.00

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Valor Pagado $3.00

Pagado a la fecha de 2024-08-13 09:16:32 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Saldo $0.00

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Manta-
Direccion Financiera -Area Rentas
CALLE 9 Av.4ta
- Ecuador

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2024/276947
DE ALCABALAS

Fecha: 26/09/2024 **Por:** 877.90

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024 **Vence:** 26/09/2024

VE-904238

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.

Identificación: 1391915551001 **Teléfono:** 0979394189 **Correo:** oswaldoizquierdo@icloud.com

Adquiriente-Comprador: BUITRAGO ALVARO GERARDO

Identificación: 551339411 **Teléfono:** **Correo:** SD@HOTMAIL.COM

Detalle:

PREDIO: **Fecha adquisición:** 14/06/2021

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-14-30-000	67,530.60	375.17	URBANIZACIONPUNTATORTUGALOTEN°30	67,530.60

AB. ALEX ARTURO LEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANTA - ECUADOR

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	675.31	0.00	0.00	675.31
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	202.59	0.00	0.00	202.59
	Total=>	**877.90**	**0.00**	**0.00**	**877.90**

Saldo a Pagar

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 092024-127535
Manta, jueves 26 septiembre 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 4-48-14-30-000 perteneciente a SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C con C.C. 1391915551001 ubicada en URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°30 BARRIO SANTA MARIANITA PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $67,530.60 SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES 60/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $67,530.60 SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES 60/100.
NO GENERA UTILIDADES, EL PREDIO ESTA UBICADO EN UNA ZONA RURAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)
1128616GADFAJS

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 092024-127439
Manta, miércoles 25 septiembre 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.** con cédula de ciudadanía No. **1391915551001.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 25 octubre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)
1128516PL2JYXM

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 092024-127439
Manta, miércoles 25 septiembre 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.** con cédula de ciudadanía No. **1391915551001.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 25 octubre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)
1128516PL2JYXM

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ALCALDÍA DEL CAMBIO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 082024-124217

N° ELECTRÓNICO : 235895

Fecha: *2024-08-13*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-14-30-000

Ubicado en: URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°30

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 375.17 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391915551001	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA-CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	67,530.60
CONSTRUCCIÓN:	0.00
AVALÚO TOTAL:	67,530.60
SON:	SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES 60/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

AB. ALDO CEVALLOS CEVALLOS
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
MANABI - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1125276H93Z3Y4

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

Fecha de generación de documento: 2024-08-14 06:54:50

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Ficha Registral-Bien Inmueble
70034

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24032260
Certifico hasta el día 2024-09-20:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 4481430000
Fecha de Apertura: martes, 12 marzo 2019
Información Municipal:
Dirección del Bien: URBANIZACION "PUNTA TORTUGA

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE No. 30 de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome, sitio La Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: FRENTE:15.00m. calle Nina quinde. POSTERIOR: 15.01m. lote 31. COSTADO DERECHO: 25.2 m, lote 29. COSTADO IZQUIERDO: 25.04m lote 31 con un área total de 375,17m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3957 viernes, 30 diciembre 2016	92211	92234
PLANOS	APROBACION DE PLANOS URBANIZACION	22 martes, 15 agosto 2017	410	499
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	57 jueves, 07 enero 2021	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1215 lunes, 14 junio 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 4] COMPRAVENTA
Inscrito el: viernes, 30 diciembre 2016
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 diciembre 2016
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3957 **Folio Inicial:** 92211
Número de Repertorio: 7959 **Folio Final :** 92234

a.-Observaciones:
* El Sr. José Ricardo Estupiñan Ruilova, por sus propios derechos, quien comparece con Disolución de la Sociedad Conyugal debidamente marginada misma que se adjunta a este contrato como documento habilitante. La Compañía Inmopuntatortuga S.A. debidamente representada por ABUNAVI S.A. y en su nombre en calidad de Gerente General y Representante legal el Sr. Lemy Gabriel Jimenez Villavicencio. Un área de terreno ubicada en la zona Jome, sitio Travesía, parroquia rural Santa Marianita, cantón Manta. Teniendo un área total de 54.400 m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	INMOPUNTATORTUGA S.A.		MANTA
VENDEDOR	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS
[2 / 4] APROBACION DE PLANOS URBANIZACION

Número de Inscripción : 22 **Folio Inicial:** 410

Inscrito el: martes, 15 agosto 2017
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5734 **Folio Final :** 499
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 julio 2017
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Aprobación de la Urbanización Punta Tortuga S. A. . La Compañia INMOPUNTATORTUGA, representada por el Sr. Lemy Gabriel Jiménez Villavicencio procede a entregar al Gobierno Municipal del Cantón Manta áreas verdes, comunales y Lotes en Garantía de terreno ubicado en el sitio La Travesía de la parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, en la cual se encuentra implantada la Urbanización "Punta Tortuga". LOTES EN GARANTIA LOTE n. 3 con 1062,26 m2, LOTE N. 20 con 382.69M2,LOTE N. 21 con 353,49m2. LOTE N. 22 con 424,60m2. LOTE N. 23 con 563,42m2. LOTE N. 45 con 663,67 m2. LOTE N. 46 con 601,35 m2. LOTE N. 65 con 817,88m2. LOTE N. 71 1580,51m2. AREA DE RESERVA N. 2 con 2756,74m2. LOTE No. 36 de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome, sitio La Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: FRENTE:15.07m. calle Nina Shungo. POSTERIOR: 15.06m. lote 31. COSTADO DERECHO: 25.19 m, lote 35. COSTADO IZQUIERDO: 25.05m lote 37 con un área total de 376,66m2.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S.A.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[3 / 4] COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 07 enero 2021 **Número de Inscripción :** 57 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 110 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 diciembre 2020
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA La Compañía Multitecnos S.A., legalmente representada por el Señor Daniel Antonio Eiser Enderica, en su calidad de Gerente General. LOTE No. 30 de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome, sitio La Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta. Con un área total de 375,17m2. LOTE No. 36 de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome sitio La Travesía Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta. Con un área total de 376,66m2.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MULTITECNOS S.A.		MANTA
VENDEDOR	INMOPUNTATORTUGA S.A.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[4 / 4] COMPRAVENTA
Inscrito el: lunes, 14 junio 2021 **Número de Inscripción :** 1215 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2639 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 junio 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA: lote número 30, de la Urbanización Punta Tortuga, ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesia de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, con un área total de 375,17m2. Lote número 36, de la Urbanización Punta Tortuga, ubicado en la zona de Jome, Sitio La Travesia de la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, con un área total de 376,66m2. la compradora sociedad civil y comercial denominada CLASS 1 REALITY & holdings S.CC, representada legalmente por su gerente el señor Oswaldo Martin Izquierdo Espinoza.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C.		MANTA
VENDEDOR	MULTITECNOS S.A		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
PLANOS	1
Total Inscripciones >>	**4**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-09-20
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : ORTEGA GUTIERREZ JHONNY JOSE
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24032260 certifico hasta el día 2024-09-20, la Ficha Registral Número: 70034.

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 dias. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 6 6 0 1 0 K C E Z Y 2 B

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° IPRUS-08202404240

Manta, 12 de Agosto del 2024

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN URBANA Y USO DE SUELO

DATOS DEL PROPIETARIO

CÉDULA / RUC	NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	PORCENTAJE
1391915551001	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA-CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S.C.C	100 %

DATOS DEL PREDIO

C. CATASTRAL	4-48-14-30-000
PARROQUIA	PARTE CABECERA CANTONAL
BARRIO	
DIRECCIÓN	URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°30
ÁREA CATASTRAL	375.17 m^2

ESQUEMA GRÁFICA DEL PREDIO

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

-80.830411
-0.963859

Abrir en el mapa

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE

# Cuenta	Categoría	Cédula	Cliente

LINDEROS DEL PREDIO (DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN SOLVENCIA)

FICHA REGISTRAL 70034

LINDEROS REGISTRALES

LOTE No. 30 de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome, sitio La Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: FRENTE:15.00m. calle Nina quinde. POSTERIOR: 15.01m. lote 31. COSTADO DERECHO: 25.2 m, lote 29. COSTADO IZQUIERDO: 25.04m lote 31 con un área total de 375,17m2.

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

*Fecha de Vencimiento: **12 de Agosto del 2025***

Código Seguro de Verificación (CSV)

12HUT5TQSJA

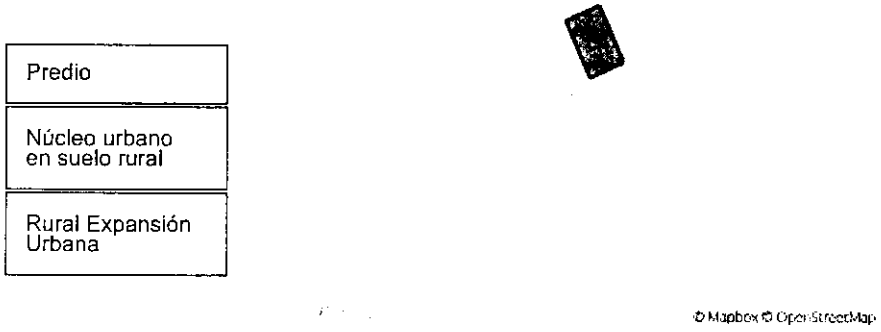
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

*Fecha de generación de documento: **2024-08-12 12:14:10***

REGULACIÓN DE USO DEL PREDIO

CLASIFICACIÓN	Urbano
SUB CLASIFICACIÓN	Núcleo urbano en suelo rural
TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
USO DE SUELO GENERAL	Residencial
USOS DE SUELO ESPECÍFICO	Residencial 1

GRÁFICO



OCUPACIÓN DEL LOTE

APROVECHAMIENTO	UA
FORMA OCUPACIÓN:	Según reglamento de urbanización vigente
LOTE MÍNIMO (m^2):	Según reglamento de urbanización vigente
FRENTE MÍNIMO (m):	Según reglamento de urbanización vigente

EDIFICABILIDAD BÁSICA

NÚMERO DE PISOS	Según reglamento de urbanización vigente
ALTURA (m):	Según reglamento de urbanización vigente
COS (%):	Según reglamento de urbanización vigente
CUS (%):	Según reglamento de urbanización vigente

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

NÚMERO DE PISOS	Según reglamento de urbanización vigente
ALTURA (m):	Según reglamento de urbanización vigente
COS (%):	Según reglamento de urbanización vigente
CUS (%):	Según reglamento de urbanización vigente

RETIROS

FRONTAL	Según reglamento de urbanización vigente
POSTERIOR:	Según reglamento de urbanización vigente
LAT 1:	Según reglamento de urbanización vigente
LAT 2:	Según reglamento de urbanización vigente
EB (ESPACIO ENTRE BLOQUES):	Según reglamento de urbanización vigente

COMPATIBILIDADES

PERMITIDAS

Equipamiento Barrial Cultura Casas comunales, bibliotecas barriales.
Equipamiento Barrial Bienestar Social Asistencia social, guarderías, casas cuna, centros de desarrollo infantil (cuidado diario inicial) tipo A, centros Infantiles, centros de estimulación temprana, centros de formación juvenil y familiar.
Equipamiento Barrial Recreativo y Deportes Parques infantiles, escolar de barrio, plaza cívica y áreas verdes, canchas deportivas, gimnasios, piscinas.
Equipamiento Barrial Religioso Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
Comercio básico1 Tiendas de barrio, abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, heladerías, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos, bazares y similares.
Servicios Básicos Servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparación de calzado.
Oficinas Administrativas Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120,00 m2.
Residencial Se considera uso residencial el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente en predios o lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. El uso residencial puede desarrollarse a través de proyectos de vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales.

RESTRINGIDOS

Comercio básico2 Quioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

PROHIBIDAS

Industrial de Bajo Impacto Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 60 dB y mínimos movimientos de personas o vehículos) Talleres artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos). Productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), Instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros). Armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches de niños o similares, paraguas, persianas, toldos. Empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines. Talleres fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas (confites, mermeladas, salsas, pasteles u similares). Molinos artesanales.
Industrial de Mediano Impacto A Talleres artesanales y manufacturas que producen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido mayor a los 60 dB, vibración y olores): Pequeña industria en general, mecánicas automotrices semipesados y pesadas, tintorerías, imprentas, establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descarguen a la atmósfera contaminantes gaseosos y material particulado. Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
Industrial de Mediano Impacto B plantas de procesamiento de alimentos, productos animales (vacuno, porcino, aviar y similares), naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias y colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero: ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco. Productos plásticos: vajillas, discos, botones. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, artículos de barro, losa y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.
Industrial de Alto Impacto Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos): Procesamiento de: ácidos, alcoholes, destilerías, estampados, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, canteras. Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agricola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), fabricación de jabones, detergentes, linóleum, aserraderos, procesamiento de madera tríplex, pulpas o aglomerados. Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos de fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (plantas termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, enlatadoras y empacadoras de pescado, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.

2611 558 - 2611 471 - 2611 479 portalciudadano@manta.gob.ec Calle 9 y Avenida 4ta https://manta.gob.ec

Industrial de Alto Riesgo Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas): Envasadoras de gas, derivados, tóxicos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento. Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, Libro VI, Calidad ambiental, Anexo 7: Listados nacionales de productos químicos prohibidos, peligrosos y de uso severamente restringido que se utilicen en el Ecuador Fabricación de abonos y plaguicidas. Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos, Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.

Equipamiento Barrial Educación Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales.

Equipamiento Barrial Salud Puesto de salud, subcentros de salud, consultorios médicos y dentales.

Equipamiento Barrial Seguridad Unidad de Policía Comunitaria (UPC).

Equipamiento Barrial Administrativo Sede de administración y gestión barrial o vecinal.

Equipamiento Sectorial Educación Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), estudio a distancia, centros de investigación y experimentación, centros artesanales, institutos de idiomas, cursos y capacitación, centro de nivelación académica, centros de enseñanza para conductores de vehículos, agencia de modelos.

Equipamiento Sectorial Cultura Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos, archivos, biblioteca, museos.

Equipamiento Sectorial Salud Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud tipo A-B-C, unidad de emergencia, hospital al día, consultorios médicos y dentales e 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación, clínicas veterinarias.

Equipamiento Sectorial Bienestar Social Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.

Equipamiento Sectorial Recreativo y Deportes Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, escuelas deportivas.

Equipamiento Sectorial Religioso Templos, iglesias hasta 500 puestos.

Equipamiento Sectorial Seguridad Estación de Bomberos, Unidad de Vigilancia Policial Comunitaria.

Equipamiento Sectorial Administrativo Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.

Equipamiento Sectorial Funerario Funerarias.

Equipamiento Sectorial Comercio Mercados minoristas y/o plataforma de víveres y productos agroecológicos.

Equipamiento Sectorial Transporte Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.

Equipamiento Sectorial Infraestructura Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.

Equipamiento Zonal Educación Centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller para aprendizaje y capacitación. Institutos de Educación Especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, sedes universitarias; centros tecnológicos e institutos de educación superior.

Equipamiento Zonal Educación Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.

Equipamiento Zonal Cultura Centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas y galerías de arte. Centros de promoción popular, teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.

Equipamiento Zonal Salud Clínicas; hospitales de urgencias, generales y especializados entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.

Equipamiento Zonal Bienestar Social Centros geriátricos, orfanatos, albergues de asistencia social de más de 50 camas.

Equipamiento Zonal Recreacional Abierto Parque zonal, centros públicos y privados, karting.

Equipamiento Zonal Recreacional Cerrado Estadios, polideportivos y coliseos hasta 2500 personas. Galleras.

Equipamiento Zonal Administrativo Sedes de gremios, federaciones profesionales.

Equipamiento Zonal Infraestructura Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas.

Equipamiento Zonal Funerario Cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación y osarios.

Equipamiento Zonal Transporte Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, estación de transporte de carga.

Equipamiento de Ciudad Educación Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior, centros de postgrado, investigación y experimentación, de más de 20 aulas.
Equipamiento de Ciudad Cultura Casas de cultura, museos, cinematecas y Hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Equipamiento de Ciudad Salud Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Equipamiento de Ciudad Bienestar Social Centros de Protección de menores, centros de rehabilitación y reposo, Centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), casa de acogida institucional para grupos de atención prioritaria.
Equipamiento de Ciudad Recreacional Ecológico Parques especializados, viveros, jardines botánicos y zoológicos ambientales.
Equipamiento de Ciudad Recreacional abierto Parques de ciudad, metropolitano, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna, flora silvestre y campos de golf.
Equipamiento de Ciudad Recreacional cerrado Estadios y polideportivos de más de 2.500 personas, complejo ferial.
Equipamiento de Ciudad Religioso Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.
Equipamiento de Ciudad Seguridad Cuartel de Policía.
Equipamiento de Ciudad Administrativo Sede Municipal, sedes principales de entidades públicas nacionales, provinciales, distritales, representaciones diplomáticas, consulados, organismos internacionales, Centro de Convenciones.
Equipamiento de Ciudad Funerario Cementerios, criptas y crematorios.
Equipamiento de Ciudad Transporte Terminales de buses interprovinciales de carga, puerto, aeropuerto.
Equipamiento de Ciudad Infraestructura Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas, plantas de agua potable, plantas de tratamiento de aguas residuales, relleno sanitario, Sitios de clasificación y tratamiento de residuos.
Inmuebles Arquitectónicos Bienes inmuebles que mantienen valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnicoconstructivas de singular importancia y que se encuentran inventariados.
Centro Histórico Asentamiento humano vivo, núcleo urbano original, reconocible como representativo de la evolución del cantón. Representa un incuestionable valor cultural, económico y social, se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de la ciudad y e reconocido mediante ordenanza.
Sitio Arqueológico Lugares en los que existe evidencia de actividades sucedidas en el pasado prehistórico, histórico o socio cultural, en suelo urbano o rural; y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, paleontológico o arquitectónico. De acuerdo a ordenanza especifica.
Protección Natural Área correspondiente al "Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche" y al SAPN en la que el uso y las actividades es reglamentado a través de su plan de manejo. De Acuerdo al Plan de Manejo
Conservación Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria,orientada a la conservación de la biodiversidad y las característicasactuales de bosques deciduos y vegetación herbácea y en las que se puede desarrollar actividades sustentables científicas, recreaciónecológica y turística, de apoyo al desarrollo local; y, previos estudios de impacto ambiental fincas ecológicas.
Zonas de Amortiguamiento Área correspondiente a la zona adyacente al límite del Refugio de Vida Silvestre y Marino Costera Pacoche y del Refinería destinada a proteger los efectos negativos de las actividades externas y en la que en la que se permite el ecoturismo, manejo y recuperación de flora y fauna, investigación, desarrollos agroforestales, concesiones de conservación y servicios ambientales.
Protección de ríos, quebradas y taludes urbanos Áreas de cauces de ríos, quebradas y taludes en el área urbana de alta importancia como aporte al mantenimiento de remanentes verdes, descontaminación, configuración de la red verde, y como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad. Observarán un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas.
Protección playas del mar Área de la costa constituida por la zona intermareal que está alternativamente cubierta y descubierta por el flujo y reflujo o pleamar y bajamar, de las aguas del mar.
Agropecuario 1 Actividades agrícolas de escala familiar; cultivo de árboles frutales y hortalizas; crianza de animales para consumo familiar; cultivo de especies maderables; actividades acuícolas; pastizales; aprovechamiento forestal; actividades turísticas y agro-turísticas; viviendas aisladas para propietarios.
Agropecuario 2 Actividades agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas y frutícolas; cultivo y extracción de especies maderables; Instalaciones de establos (cubiertos y abiertos) para ganados de cualquier tipo; pastizales; granjas de producción pecuaria: ganaderas (establos cubiertos y abiertos para especies mayores y menores); almacenamiento de abonos y de productos agropecuarios; actividades acuícolas; viviendas aisladas para propietarios y para el personal de mantenimiento y cuidado de la propiedad; actividades turísticas y agroturísticas y, otras instalaciones para apoyo a la actividad.
Agricultura Bajo Invernaderos Granjas de producción controlada: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas.
Agroindustrial Almacenamiento, procesamiento, transformación y comercialización de la materia prima agrícolaa y otros recursos naturales biológicos cómo apoyo a la actividad rural.

2611 558 - 2611 471 - 2611 479 portalciudadano@manta.gob.ec Calle 9 y Avenida 4ta https://manta.gob.ec

Forestal Viveros forestales, forestación y reforestación, fincas y granjas y agroforestales
Producción Piscícola Captura o recolección de peces, crustáceos, moluscos y otros organismos a través de recursos pesqueros marinos, de agua dulce o salada; producción de cría de organismos acuáticos (peces, moluscos, crustáceos y plantas); pesca deportiva.
Minería Explotación de minas y canteras; actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas y canteras; fabricación de asfalto
Comercio Especializado almacenes de artículos de hogar en general, deportivos y de oficinas; ferreterías medianas; Alfombras, telas y cortinas; antigüedades y regalos; artículos de decoración; artículos de cristalería, porcelana y cerámica; equipos de iluminación y sonido; venta de bicicletas y motocicletas; distribuidora de flores y artículos de jardinería; galerías de arte; artículos de dibujo y fotografía; instrumentos musicales, discos (audio y video); joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella cerrada),mueblerías y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos; repuestos y accesorios para el automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
Artesanías Artesanías
Comercio de menor escala Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000,00 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
Comercio Temporal Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
Centros de Diversión1 Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos
Centros de Diversión2 Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones
Comercio y Servicios de Mayor Impacto Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.
Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
Almacenes y Bodegas Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
Centros de Comercio Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
Comercio Especial Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.
Comercio restringido Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease) y similares, centros de acopio de GLP.
Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
Talleres servicios y venta especializada Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.
Centros comerciales Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil. Central de abastos.
Alojamiento Doméstico Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Servicios Especializados A Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Entrega de correspondencia y paquetes.
Servicios Especializados B Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg., mecánicas livianas, mecánicas semi pesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
Oficinas Administrativas Edificios de oficinas públicas, privadas y cooperativas.
Alojamiento medio residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
Alojamiento menor Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
Centros de Juego Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Alojamiento hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, aparthotel de más de 30 habitaciones.
Residencial rural Es el uso destinado a vivienda en polígonos rurales correspondientes a asentamientos humanos poblados y /o barrios rurales, semi concentrados.

CONDICIONANTES GENERALES DE IMPLANTACIÓN

Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial

-Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Urbanismo y Edificación y las normas vigentes sobre la materia.

-La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental Local y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.

-Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.

-Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Urbanismo y Edificación, así como las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, Normas de Urbanismo y Edificación, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación del Aeropuerto, medidos en un radio de 1.000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Implantación Industria de Bajo Impacto

-Obtención del Certificado ambiental a través del SUIA y Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, las Normas de Urbanismo y Edificación y las expedidas para el efecto.

-Los proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Registro Ambiental –obtenido con base a la Declaración Ambiental– emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiente, previa a su construcción y funcionamiento.

Implantación Industrial de Mediano Impacto

-Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes por la entidad competente.

-Obtención del Registro Ambiental, a través del SUIA, previo a su construcción y funcionamiento, –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.

-Para industrias I2A, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental –obtenido con base a la Declaración Ambiental–, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.

-Para industrias I2B, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental, –obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental–, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción y funcionamiento.

Implantación Industria de Alto Impacto

-Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.

-Obtener Licencia Ambiental a través del SUIA. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial.

-Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Manta, contarán con la Licencia Ambiental obtenida con base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previa a su construcción y funcionamiento.

-Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

-Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las Normas de Urbanismo y Edificación, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y demás determinadas por el INEN. los sistemas contra incendios cuentan con normativa a nivel nacional

-Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Condiciones de implantación del uso equipamiento

-Los equipamientos tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece.

-Los equipamientos de tipología Ciudad EC contarán con asignaciones especiales de aprovechamiento otorgadas por la Dirección de Planificación, deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante el SUIA; y, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Movilidad sobre los impactos a la movilidad y sus medidas de mitigación.

2611 558 - 2611 471 - 2611 479 portalciudadano@manta.gob.ec Calle 9 y Avenida 4ta https://manta.gob.ec

-Las funerarias y deben ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

-Los hospitales, centros de salud, clínicas, laboratorios, centros de investigación de enfermedades para su implantación se regirán a la normativa vigente emitida por el Ministerio de Salud Pública y requerirán autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

-En un radio no menor a 100 m, alrededor de los predios donde se encuentren implantadas instituciones de educación, salud con hospitalización y de servicios sociales, no se podrán ubicar bares, karaokes, discotecas, venta de licor, distribución de gas de uso doméstico o cualquier material inflamable

-En un radio no menor a 200 m de las instituciones de educación, salud y de servicios sociales, no se podrán implantar plantaciones agrícolas que usen agroquímicos tóxicos, talleres que produzcan ruido y contaminación, rellenos sanitarios, depósitos de basura y chatarra, estaciones de servicios, locales de almacenamiento y distribución de gasolina y cualquier material explosivo, torres de alta tensión y antenas de servicios telefónicos, La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen los equipamientos señalados

-La implantación de actividades afines y complementarias a su funcionamiento que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Dirección de Planificación.

-En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda para efectos de actividades de conserjería.

Condiciones de implantación del uso Patrimonio

-Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización de la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Cultura del GAD del Municipio de Manta en la que se especificará las características arquitectónicas y edilicias a observarse en la construcción y deberá contar con la respectiva licencia urbanística de edificación.

-Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente.

-En los predios correspondientes al Centro Histórico, se prohíbe expresamente implantación de actividades de comercio restringido CC2; cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, comercialización de materiales de construcción y materiales pétreos, distribuidoras y locales de comercialización de gas, mecánicas en general, electricidad, automotriz; vidriería automotriz, pintura automotriz, industrias de bajo, mediano y alto impacto, estaciones de servicio de combustible.

Condiciones de implantación de usos agropecuario

-Los proyectos o actividades de usos agropecuarios a implantarse en el cantón Manta, contarán con el Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción o funcionamiento.

-Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el Cantón Manta contarán con el Certificado Ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la Auditoría Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental según corresponda.

-Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero; agro industriales, bajo invernadero y forestales extensivas nuevas o existentes debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

-Los cultivos bajo invernadero cumplirán con las siguientes características y condiciones: 1.- Deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes.;2.- En las instalaciones agroindustriales no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios

-La instalación y funcionamiento de actividades de comercio y servicios deberán contar con: la compatibilidad de usos establecida en el PUGS u otro instrumento de planificación; con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda; y, cumplir con las Normas de Urbanismo y Edificación vigentes que les sean correspondientes.

-La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

-Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Urbanismo y Edificación, a la Legislación Ambiental Local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

-Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar hasta el 50% del COS PB en estos usos.

Condiciones Específicas de Implantación del Uso Comercial y de Servicios

-Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1 y CZ2 observarán las siguientes condiciones:

-No podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
-Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas, los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Dirección Municipal de Turismo y que cuenten con la Licencia LUAF. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas de Urbanismo y Edificaciones y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.
-No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarías Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
-Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Direcciones Municipales de Turismo y Medio Ambiente.
-Los centros comerciales CC5 requerirán del informe de impacto y medidas de mitigación a a la movilidad de su entorno emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del GAD Municipal de Manta y cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de ocupación, que serán determinadas por la Dirección Municipal de Planificación Territorial,
-Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 metros cuadrados de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
-Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:
-Distancia a otros Centros de Distribución del mismo segmento: 3.000 metros en zonas urbanas, 10.000 metros al borde de caminos primarios y secundarios (incluidas zonas rurales), para estos casos, las distancias señaladas se aplicarán únicamente en el mismo sentido de flujo vehicular.
-Distancia a Refinerías, Plantas, Terminales de almacenamiento, terminales de abastecimiento, plantas de envasado y estaciones de bombeo de hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, 1.000 metros.
-Distancia a Oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería que sirva como medio para transportar hidrocarburos, biocombustibles y sus mezclas, autorizados: 500 metros.
-Distancia a Centros de acopio y depósitos de distribución, de gas licuado de petróleo (GLP): 500 metros.
-Una distancia mínima de 200 metros a edificios en construcción o Proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
-Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;
-En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
-A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
-A 1000 metros del lindero de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 400 m, de ancho medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras Norte y Sur.
-En las áreas Patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;
-Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Urbanismo y Edificación, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
-Las gasolineras y estaciones de servicio deberán implantarse en predios que tengan las siguientes dimensiones de superficie y frente mínimas:
-En suelo urbano: Gasolinera área de terreno 1.500 m2, frente 40 m; Estación de servicio área 2.000 m2; frente 50 m.
-En suelo rural: Gasolinera área de terreno 3.500 m2, frente mínimo 55 m; Estación de servicio área 4.500 m2; frente 55 m.

2611 558 - 2611 471 - 2611 479 portalciudadano@manta.gob.ec Calle 9 y Avenida 4ta https://manta.gob.ec

OBSERVACIÓN

El presente Informe Predial de Regulación Urbana y Usos de Suelo (IPRUS), es un documento informativo en el cual, se indica el aprovechamiento urbanístico de un predio en particular, en donde se detalla la Forma y Ocupación del Suelo, los retiros para la construcción, consideraciones para la edificabilidad básica y máxima, y sus afectaciones, documento que se genera con la implantación otorgada por el propietario, y/o la información disponible en nuestros sistemas en virtud a su ubicación, y se puede relacionar para los respectivo estudios pertinentes, es importante mencionar que debido a la desactualización catastral existente no se puede determinar que exista conflictos con otras propiedades, por este motivo se deja salvado el derecho a terceros.

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

"El presente documento es válido para la realización de trámites municipales. Es un documento únicamente informativo, no otorga derechos ni es un permiso de construcción o permiso de funcionamiento".

Fecha de Vencimiento: ***12 de Agosto del 2025***

Código Seguro de Verificación (CSV)

12HUT5TQSJA

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

Fecha de generación de documento: ***2024-08-12 12:14:10***

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000205152

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL DENOMINADA-CLASS 1 REALITY & HOLDINGS S. C. C	13xxxxxxx1001	000003798	570968

Certificado de Solvencia

Expedición 2024-08-13 **Expiración** 2024-09-13

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
08-2024/09-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2024-08-13 09:16:32 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar	$3.00
Valor Pagado	$3.00
Saldo	$0.00

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Manta, 24 de septiembre 2024

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que la compañía CLASS 1 REALTY & HOLDING con RUC 1391915551001 propietaria del lote 30 de Punta Tortuga, con un área total de 375,17 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta septiembre 2024.

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

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

Atentamente:

Firmado electrónicamente por:
JOSE JUVENAL
ZAMBRANO OREJUELA

SAKAIRI S.A
Administración
Punta Tortuga - Urbanización Playa Alta

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION

"PUNTA TORTUGA"

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA "PUNTA TORTUGA"

PREAMBULO

La Urbanización Privada "PUNTA TORTUGA" aprobado su Anteproyecto el 26 de Octubre del 2016, se desarrolla, sobre un macro lote de 5,44 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 Urbanización Privada "PUNTA TORTUGA", 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 pertenecientes a la Urbanización Playa Alta; 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 "Punta Tortuga" y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

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 "Punta Tortuga", 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 "Punta Tortuga", 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	N° DE UNIDADES	N° DE UNIDADES PARA VISITAS
RESIDENCIAL		
Vivienda de 60 m2 mínimo hasta 77,00 m2 de AU	1 por vivienda	1c/8 viviendas
Vivienda mayor a 78,00 m2 de AU	2 por vivienda	1c/4 viviendas

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

Notas: Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.
AU= Área útil total de construcción.

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

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

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

- ***Estacionamientos en la vía pública***

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

- ***Estacionamientos en sitios específicos abiertos***

El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los puestos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con capacidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.
Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m. por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

- ***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 aislaran de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.
Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Manta para cada caso en particular.
Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirá íntegramente con materiales contra incendios.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

c) Concurrir a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto. Esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder, a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna.
Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también 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 7 años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren 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 querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO DECIMO NOVENO: COBRO DE VALORES.-

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

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

ARTICULO VIGESIMO: SERVIDUMBRES.-

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

AGUAS SERVIDAS		
Nº DE LOTE	RETIRO	DIAMETRO
7	Lateral Derecho	Ø160
12	Posterior	Ø160
13	Posterior	Ø160
14	Posterior	Ø160
15	Posterior	Ø160
16	Posterior	Ø160
34	Posterior	Ø160
35	Posterior	Ø160
36	Posterior	Ø160
37	Posterior	Ø160
40	Posterior	Ø160
41	Posterior	Ø160
42	Posterior	Ø160
43	Posterior	Ø160
44	Posterior	Ø160
45	Posterior	Ø160
46	Lateral Derecho	Ø160
56	Frontal	Ø160
57	Posterior	Ø160
58	Posterior	Ø160
59	Posterior	Ø160
60	Posterior	Ø160
63	Posterior	Ø160
64	Posterior	Ø160
65	Lateral Derecho	Ø160

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA MANABI - ECUADOR

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO

Adicionalmente, todo propietario de lote o lotes de la Urbanización Privada "Punta Tortuga", 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 7 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 "Punta Tortuga", 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, INMOPUNTATORTUGA S.A. 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 "PUNTA TORTUGA"

PREAMBULO

La Urbanización Privada "PUNTA TORTUGA" se desarrolla, sobre un macro lote de 5,44 hectáreas, ubicado en el sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta

La Urbanización está conformada en 8 Manzanas dividida en 71 lotes y áreas de reserva para el constructor. De los cuales 57 lotes son para implantar viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos, 9 lotes destinados para edificios y 5 macro lotes de área comercial y residencial.

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:

LOTE	UBICACIÓN	AREA m²	Cota de Proyecto	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
1	Jorge Eduardo Estupiñan	1345,43	47	2	2,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
2	Jorge Eduardo Estupiñan	915,37	47	2	2,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
3	Jorge Eduardo Estupiñan	1062,26	47	2	2,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
4	Jorge Eduardo Estupiñan	816,83	47	2	2,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
5	Jorge Eduardo Estupiñan	473,43	50	2	2,00	4,00	0,00	2,00	40%	80%
6	Jorge Eduardo Estupiñan	513,11	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
7	Jorge Eduardo Estupiñan	389,33	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
8	Jorge Eduardo Estupiñan	353,70	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
9	Jorge Eduardo Estupiñan	403,58	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
10	Nina Quinde	654,44	59	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
11	Nina Quinde	367,07	59	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
12	Nina Quinde	371,88	59	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
13	Nina Quinde	327,90	58	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
14	Nina Quinde	499,51	60	2	2,00	4,00	3,00	2,00	40%	80%
15	Nina Quinde	366,39	60	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
16	Nina Quinde	376,95	60	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
17	Nina Quinde	605,10	60	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
18	Nina Quinde	396,34	49	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
19	Nina Quinde	370,03	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
20	Nina Quinde	382,69	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
21	Nina Quinde	353,49	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
22	Nina Quinde	424,60	50	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
23	Nina Quinde	563,42	50	3	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	120%
24	Nina Quinde	831,89	62	2	2,00	2,00	4,00	2,00	40%	80%
25	Nina Quinde	329,68	63	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
26	Nina Quinde	378,14	63	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
27	Nina Quinde	376,92	63	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
28	Nina Quinde	440,03	63	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
29	Nina Quinde	436,50	60	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
30	Nina Quinde	375,17	60	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%

31	Nina Quinde	376,35	60	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
32	Nina Quinde	360,13	60	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
33	Nina Quinde	440,30	60	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
34	Nina Shungo	504,85	64	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
35	Nina Shungo	376,90	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
36	Nina Shungo	376,66	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
37	Nina Shungo	375,21	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
38	Nina Shungo	400,93	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
39	Nina Shungo	371,35	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
40	Nina Shungo	340,82	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
41	Nina Shungo	341,93	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
42	Nina Shungo	322,71	66	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
43	Nina Shungo	322,46	64	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
44	Nina Shungo	340,83	62	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
45	Nina Shungo	663,67	60	3	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	120%
46	Nina Shungo	601,35	60	3	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	120%
47	Nina Shungo	346,41	62	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
48	Nina Shungo	353,02	64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
49	Nina Shungo	353,02	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
50	Nina Shungo	353,02	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
51	Nina Shungo	340,26	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
52	Nina Shungo	397,89	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
53	Nina Shungo	400,09	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
54	Nina Shungo	368,87	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
55	Nina Shungo	344,53	69	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
56	Nina Shungo	509,09	64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
57	Mercedes Garzon A.	536,00	74	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
58	Mercedes Garzon A.	348,93	75	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
59	Mercedes Garzon A.	322,77	75	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
60	Mercedes Garzon A.	350,09	75	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
61	Mercedes Garzon A.	347,84	75	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
62	Mercedes Garzon A.	400,77	71,00	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
63	Mercedes Garzon A.	349,52	69,00	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
64	Mercedes Garzon A.	401,42	67,00	2	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
65	Mercedes Garzon A.	817,88	64,00	3	2,00	4,00	4,00	2,00	40%	120%
66	Mercedes Garzon A.	512,66	70,00	7	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	280%
67	Mercedes Garzon A.	530,05	75,00	7	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	280%
68	Mercedes Garzon A.	631,53	77,00	7	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	280%
69	Mercedes Garzon A.	475,55	77,00	7	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	280%
70	Mercedes Garzon A.	650,97	77,00	7	2,00	4,00	2,00	2,00	40%	280%
71	Mercedes Garzon A.	1580,51	45,00	3	3,00	3,00	3,00	3,00	40%	120%

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 66 al 70 (**7 pisos máximo**) tomados desde la cota de proyecto.
- El lote 23, 45, 46 y 65 (**3 pisos máximo**), según se indica en cuadro de cotas.

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

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

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

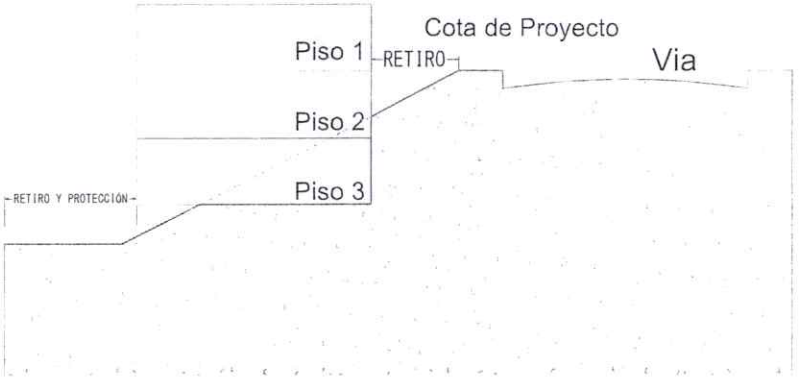
Para el diseño del sistema de agua potable, cada edificio podrá conectarse al sistema de agua potable de la Urbanización, mientras cuente con una cisterna para abastecerse de agua potable.

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 LOTES SEGÚN COTA DE PROYECTO

Además del cumplimiento de las normas establecidas los lotes no pueden sobrepasar el número de pisos establecidos según su ubicación, los cuales se detallan en el siguiente cuadro y como se indica según gráfico.

Cada lote debe empezar su construcción a partir de la cota indicada según plano y cuadro de retiros.



LOTE	UBICACIÓN	AREA m²	Cota de Proyecto	N° Pisos permitidos	N° Pisos desde cota de proyecto
1	Jorge Eduardo Estupiñan	1345,43	47	2	2
2	Jorge Eduardo Estupiñan	915,37	47	2	2
3	Jorge Eduardo Estupiñan	1062,26	47	2	2
4	Jorge Eduardo Estupiñan	816,83	47	2	2
5	Jorge Eduardo Estupiñan	473,43	50	2	2
6	Jorge Eduardo Estupiñan	513,11	50	2	2
7	Jorge Eduardo Estupiñan	389,33	50	2	2
8	Jorge Eduardo Estupiñan	353,70	50	2	2
9	Jorge Eduardo Estupiñan	403,58	50	2	2
10	Nina Quinde	654,44	59	2	1
11	Nina Quinde	367,07	59	2	1
12	Nina Quinde	371,88	59	2	1
13	Nina Quinde	327,90	58	2	1
14	Nina Quinde	499,51	60	2	2
15	Nina Quinde	366,39	60	2	2
16	Nina Quinde	376,95	60	2	2
17	Nina Quinde	605,10	60	2	2
18	Nina Quinde	396,34	49	2	2
19	Nina Quinde	370,03	50	2	2
20	Nina Quinde	382,69	50	2	2
21	Nina Quinde	353,49	50	2	2
22	Nina Quinde	424,60	50	2	2
23	Nina Quinde	563,42	50	3	3
24	Nina Quinde	831,89	62	2	2
25	Nina Quinde	329,68	63	2	2
26	Nina Quinde	378,14	63	2	2
27	Nina Quinde	376,92	63	2	2
28	Nina Quinde	440,03	63	2	2
29	Nina Quinde	436,50	60	2	2
30	Nina Quinde	375,17	60	2	2
31	Nina Quinde	376,35	60	2	2
32	Nina Quinde	360,13	60	2	2
33	Nina Quinde	440,30	60	2	2
34	Nina Shungo	504,85	64	2	2
35	Nina Shungo	376,90	66	2	2
36	Nina Shungo	376,66	66	2	2
37	Nina Shungo	375,21	66	2	2
38	Nina Shungo	400,93	66	2	2
39	Nina Shungo	371,35	66	2	2
40	Nina Shungo	340,82	66	2	2
41	Nina Shungo	341,93	66	2	2
42	Nina Shungo	322,71	66	2	2
43	Nina Shungo	322,46	64	2	2
44	Nina Shungo	340,83	62	2	2
45	Nina Shungo	663,67	60	3	1
46	Nina Shungo	601,35	60	3	1
47	Nina Shungo	346,41	62	2	2
48	Nina Shungo	353,02	64	2	2
49	Nina Shungo	353,02	69	2	2
50	Nina Shungo	353,02	69	2	2
51	Nina Shungo	340,26	69	2	2
52	Nina Shungo	397,89	69	2	2
53	Nina Shungo	400,09	69	2	2
54	Nina Shungo	368,87	69	2	2
55	Nina Shungo	344,53	69	2	2
56	Nina Shungo	509,09	64	2	2
57	Mercedes Garzon A.	536,00	74	2	2
58	Mercedes Garzon A.	348,93	75	2	2
59	Mercedes Garzon A.	322,77	75	2	2
60	Mercedes Garzon A.	350,09	75	2	2
61	Mercedes Garzon A.	347,84	75	2	2
62	Mercedes Garzon A.	400,77	71,00	2	2
63	Mercedes Garzon A.	349,52	69,00	2	2
64	Mercedes Garzon A.	401,42	67,00	2	2
65	Mercedes Garzon A.	817,88	64,00	3	1
66	Mercedes Garzon A.	512,66	70,00	7	7
67	Mercedes Garzon A.	530,05	75,00	7	7
68	Mercedes Garzon A.	631,53	77,00	7	7
69	Mercedes Garzon A.	475,55	77,00	7	7
70	Mercedes Garzon A.	650,97	77,00	7	7
71	Mercedes Garzon A.	1580,51	45,00	3	3

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 catálogo 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 comercial que está determinada en los planos de la Urbanización y debidamente aprobada por la municipalidad.

ZONIFICACIÓN

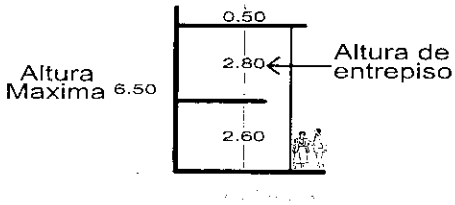
1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen áreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.

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, no podrá diseñarse viviendas bifamiliares y multifamiliares en lotes unifamiliares los cuales se indican en la implantación.

ALTURAS

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



2. La altura mínima de entrepiso se regula según la normativa municipal.

   - Altura Mínima 2,80m
   - Altura máxima 3,40m

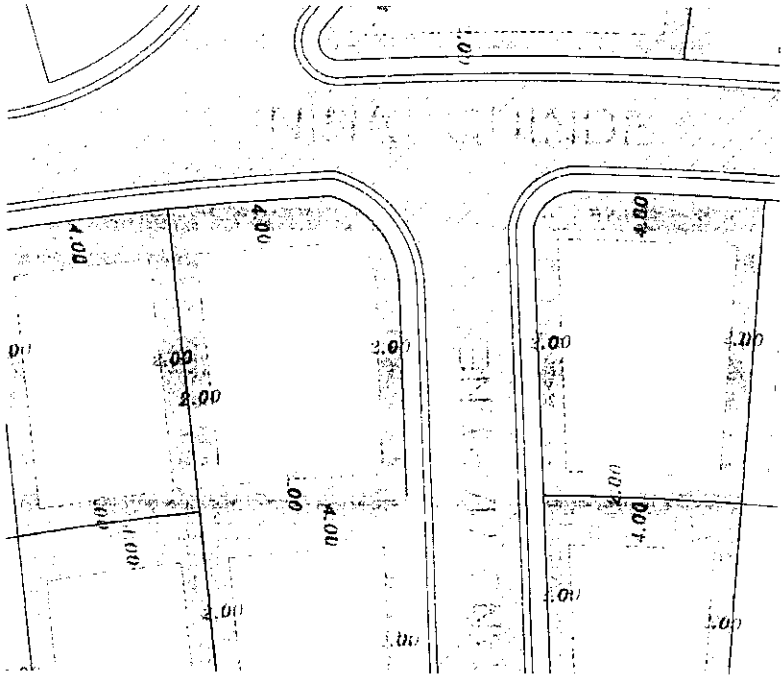
3. Solo se podrán construir edificios hasta 7 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

   - Del lote 66 al 70 (**7 pisos máximo**) desde el nivel más bajo del terreno.
   - El lote 23, 45, 46 y 65 (**3 pisos máximo**), tomados desde el nivel más bajo del terreno.

RETIROS

Los retiros en lotes

a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



- Frontal: Varia de 2,00m a 4,00m (según cada lote)
- Laterales: De 2,00m a 4,00m (según cada caso)
- Posterior: Varia de 2,00m a 4,00m (según cada lote)

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 Eros Cano Martínez, 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 los retiros se pueden plantar árboles, arbustos y plantas, siempre y cuando no interfieran con el lote contiguo o la calle cercana, ya sea en altura o en raíces.

VIAS Y ACCESIBILIDAD

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

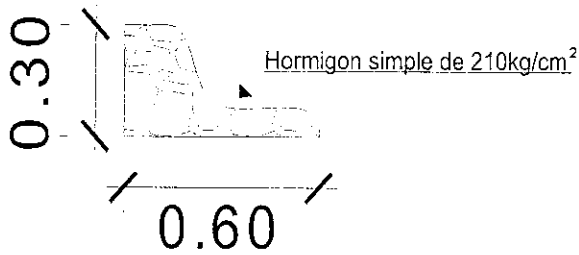
2. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.

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

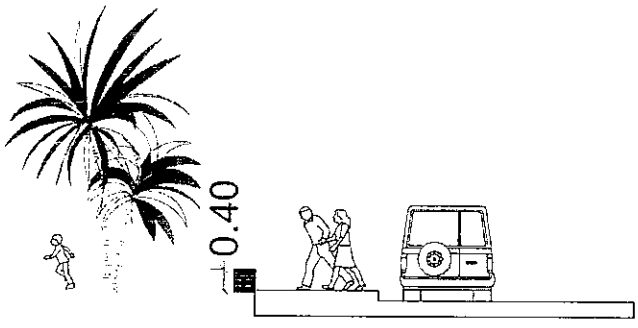


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

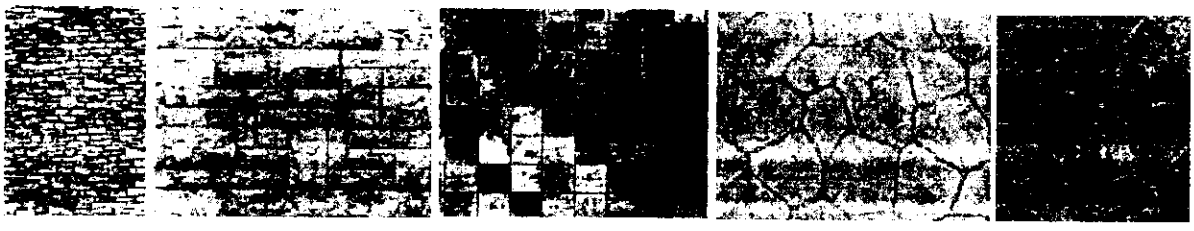
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

CERRAMIENTOS

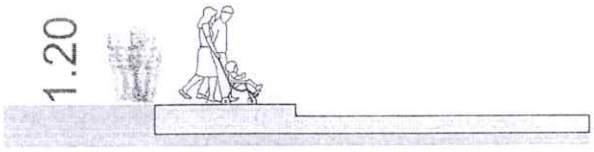
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse puede ser bloque enlucido o Cerramientos de piedra, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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

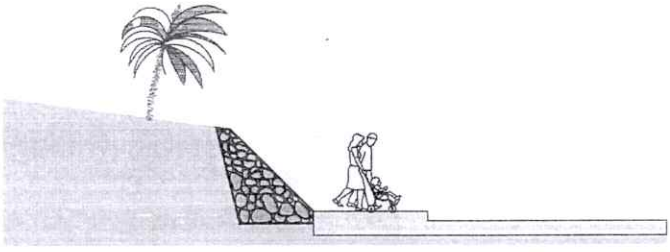


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura

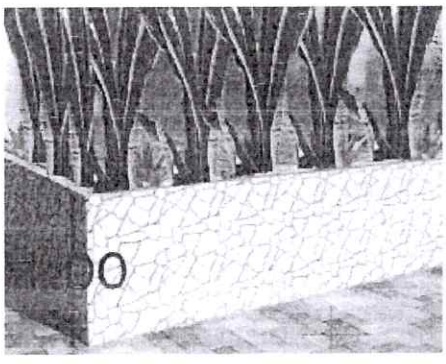


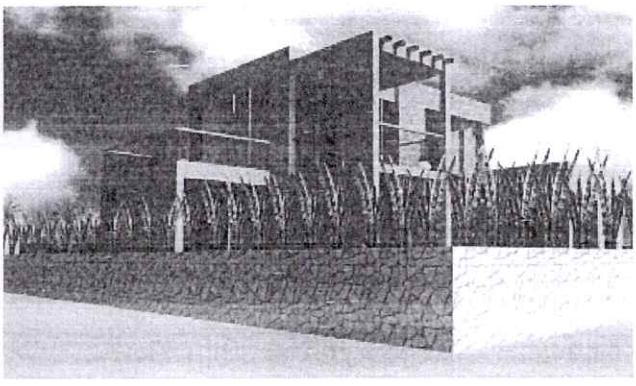
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será 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 m2 construido en planta baja debe existir por lo menos 0.5 m2 de área verde o jardines.

2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera de 3 o más metros, podrán tener sobre los garajes, una losa jardín accesible.

RECUBRIMIENTOS

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

1. Se permitirá únicamente el uso de la gama de colores y tipo de recubrimientos pre-establecidos para las fachadas de las viviendas. Los mismos sirven como referencia tomando en cuenta que estos tonos pueden variar en cuanto al grado de saturación de los mismos.

2. A continuación se muestran los colores que pueden utilizarse en fachadas de casas y pisos exteriores. En el caso de los pisos el material a utilizarse es libre, únicamente debe adaptarse a la cromática establecida. Cualquier color adicional deberá ser aprobado previamente por la directiva.

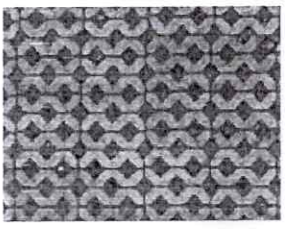
NUEZ:	2112 – 0018009 *
AUTUMN BROWN:	26B – 2T **
CAFÉ NOIR:	26A – 1A **
HARVEST TAN:	24B – 3D **
TABACO:	2129 – 50018504 *
AVELLANA:	2119 – 0018502 *
OCRE:	2128 – 50018503 *
CANELA:	2148 – 50018603 *
GRIS CLARO	
GRIS OSCURO	
NEGRO	

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.

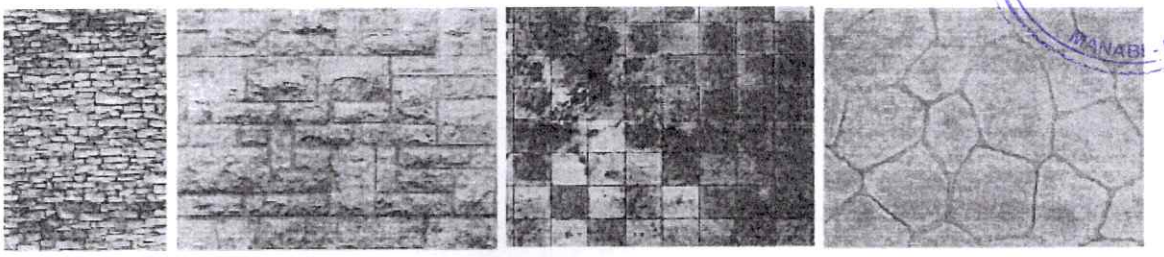
AZUL OSCURO AZUL BRILLANTE AZUL CLARO AZUL TURQUESA

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:

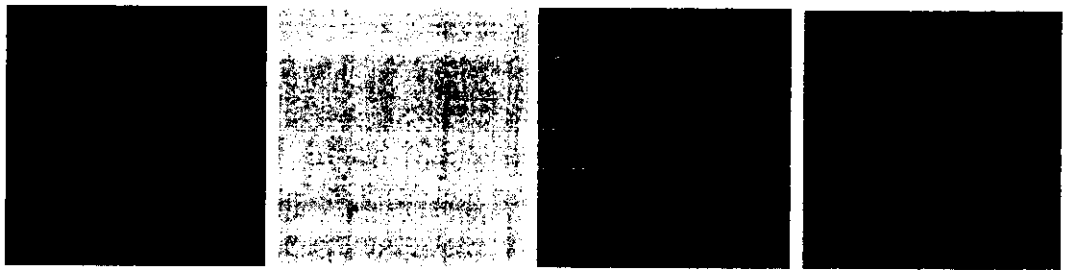
- Cualquier tipo de corte de roca, de coloración natural, en los siguientes tonos.



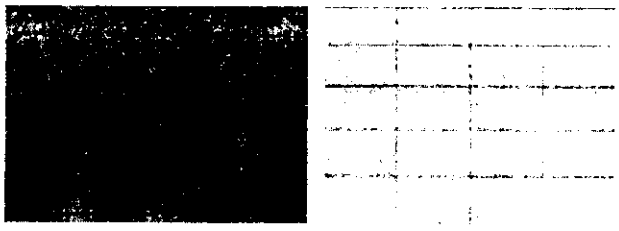
Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.

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

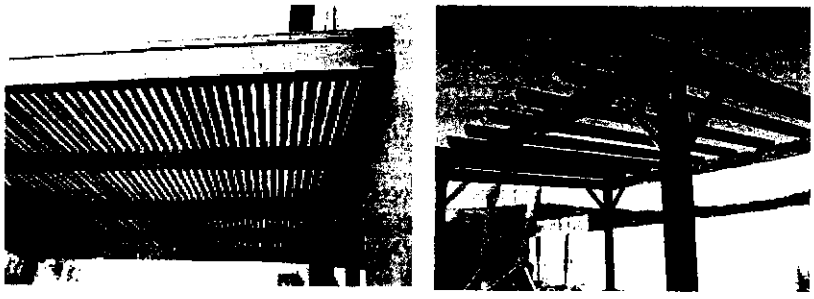


6. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



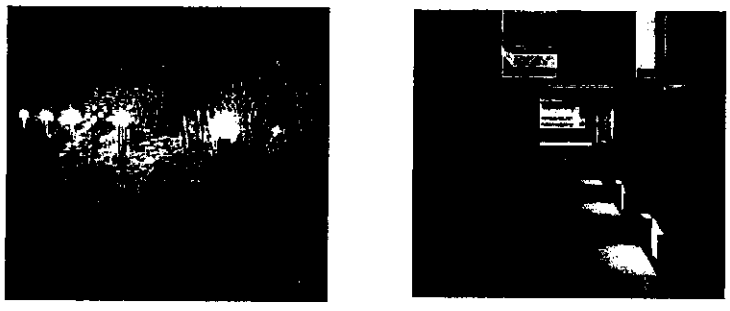
VOLUMETRIA

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



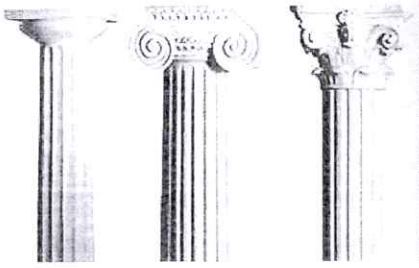
2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.

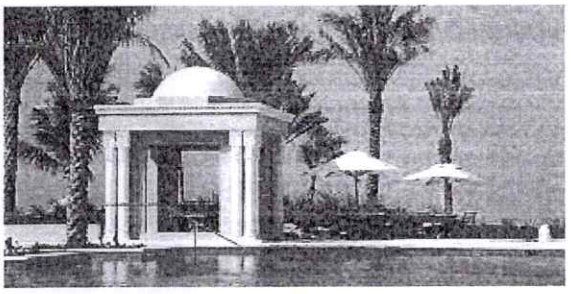
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad que emitan, evitando las de tipo farol y postes altos.



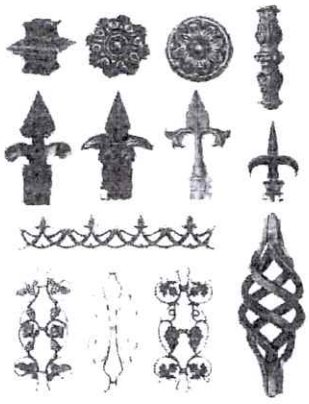
4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.

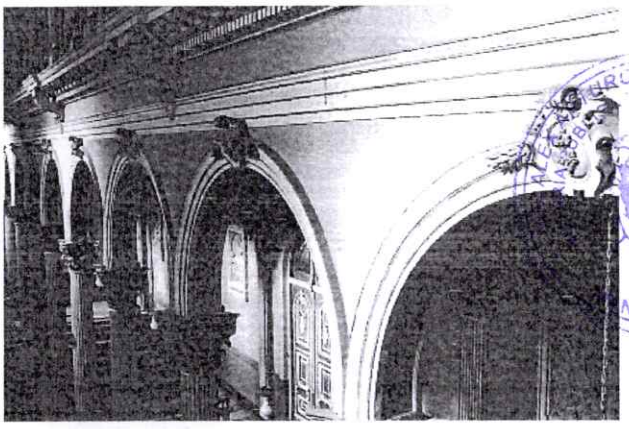
5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y ningún orden arquitectónico griego o romano.



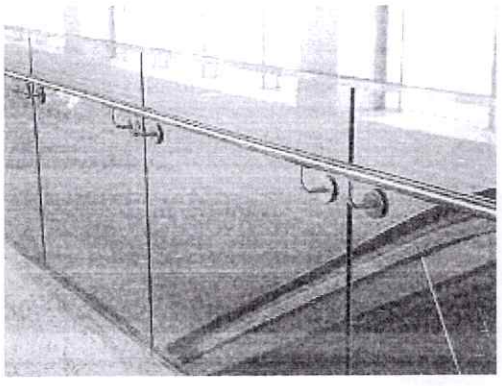


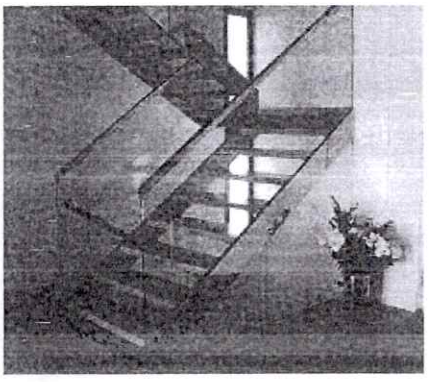
6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bordillos etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



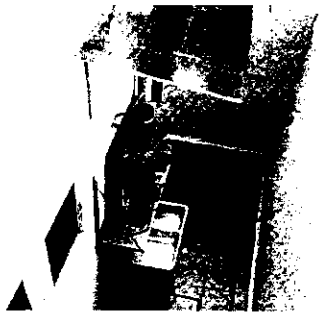


7. Los antepechos de los balcones exteriores deben ser de vidrio con estructura de acero inoxidable o madera, según el siguiente detalle explicativo.





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

BLANCO

HUESO

BEIGE

NATURAL

BRONCE

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

INCOLORO

CLARO

TRASLUCIDO

GRIS

BRONCE

BRONCE OSCURO

NEGRO ONIX

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

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

DISPOSICIONES GENERALES

La Urbanización "Punta Tortuga" 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 CARÁCER 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:
    - No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
    - No se depositarán en ellos materiales en combustión.
    - 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.
    - Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.
    - 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.

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

BanEcuador B.P.
26/09/2024 11:09:39 OK
CONVENIO: 2950 RCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1616716827
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110205 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: ijcalderon2
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	6.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.08
TOTAL:	6.59

SUJETO A VERIFICACION

23 SEP 2024

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-527-000008605
Fecha: 26/09/2024 11:09:56

No. Autorizacion:
2609202401176818352000120565270000086052024111013

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

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.08
TOTAL USD	0.59

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO