00078104

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf 052624758
www registropmanta gob ec

Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA
Número de Tomo:
Número de Inscripción: **2951**
Número de Repertorio: **6067**
Fecha de Repertorio: martes, 11 de septiembre de 2018

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA
Folio Inicial: 0
Folio Final: 0
Periodo: 2018

1.- Fecha de Inscripción: martes, 11 de septiembre de 2018 08 29

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1315335388	REYES PONCE LUISA ARIANNA	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Juridica	1391844557001	COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S A		MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 07 de septiembre de 2018
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Afiliado a la Cámara: Plazo

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
4481425000	29/08/2018 9 29 47	67944		LOTE DE TERRENO	Rural

Linderos Registrales:

LOTE No. 25, 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. 9.87m + 3 01m – Lindera con calle Nina Quinde ATRÁS 13 59m.- Lindera con lote 42. COSTADO DERECHO· 26 30m - Lindera con Lote 24 COSTADO IZQUIERDO 25 00m - Lindera con Lote 26. Área Total· 329,68m2.
Dirección del Bien. LOTE 25 URBANIZACION PUNTA TORTUGA
Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA -LOTE No 25, de la URBANIZACION "PUNTA TORTUGA", Ubicada en la Zona Jome, sitio La Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta Con una superficie total de 329,68m2
-CLAUSULA ESPECIAL.- Los comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta compraventa incluyéndose que la compradora, se impone la obligación de aceptar la forma, modo y condiciones de aprobación municipal para el desarrollo del proyecto urbanistico donde se situa el inmueble que se vende, así como se obliga a aceptar toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas municipales que existan

Lo Certifico

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

NOTARIA 5

Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00078105

2018	13	08	05	P04086

COMPRAVENTA

QUE OTORGA

LA COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A.

A FAVOR DE

LUISA ARIANNA REYES PONCE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CUANTÍA: USD$41.210,00

DI (2) COPIAS

G.R.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy siete (07) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018); ante mí, DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte, en calidad de VENDORA, la COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A., con RUC número uno, tres, nueve, uno, ocho, cuatro, cuatro, cinco, cinco, siete, cero, cero, uno (1391844557001), legalmente representada por el señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, cero, tres, sete, tres, dos, tres, tres, guión siete (170373233-7) en su calidad de Gerente General conforme acredita con la copia certificada de su nombramiento legalmente vigente que se adjunta a la presente como habilitante; y por otra parte, la señorita LUISA ARIANNA REYES PONCE, de estado civil soltera portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, uno, cinco, tres, tres, cinco, tres, ocho, guión ocho (131533538-8), domiciliada

en esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos en calidad de 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, autorizan se verifiquen en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento como habilitante; 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 de la Notaría a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, de acuerdo a las siguientes clausulas: **PRIMERA: OTORGANTES**.- Intervienen en la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, la **COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A.,** debidamente representada por el Gerente General el Señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA**, según consta del documento que se adjunta como habilitante, a quien más adelante se la llamará **"LA VENDEDORA"**; y, por otra parte, la señorita **LUISA ARIANNA REYES PONCE** a quien más adelante se la llamará **"LA COMPRADORA"**. Los comparecientes en sus calidades y representaciones ya invocadas declaran ser ecuatorianos, de estado civil casado y soltera en su orden, mayores de edad, domiciliados en la Ciudad de Manta, legalmente capaces y hábiles para contratar y obligarse, convienen en celebrar la presente escritura pública de compraventa al tenor de las siguientes cláusulas: **SEGUNDA: ANTECEDENTES**.- **a).-** Declara "LA VENDEDORA", a través de su Representante legal, ser legítima, propietaria de un

00078106

área de terreno, ubicada en la zona Jome, sitio la Travesía, Parroquia Rural Santa Marianita, Cantón Manta, misma que la adquirió por compra al señor José Ricardo Estupiñan Ruilova, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Pública Séptima del Cantón Manta, el catorce de Diciembre del año dos mil dieciséis; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, el treinta de Diciembre del año dos mil dieciséis de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por el Frente**, cincuenta y tres con veintiséis metros (53.26) más ciento noventa y cuatro con veinticinco metros (194.25mt), y colinda con la calle Jorge Eduardo Estupiñan Didonato (calle de la Urbanización Playa Alta). **ATRÁS:** Doscientos con sesenta y nueve metros (200.69m2) y propiedad de la Compañía Constructora del Pacífico. **COSTADO DERECHO:** Setenta y siete con cuarenta y siete metros (77.47m2) más cuarenta y tres con cuarenta y dos metros (43.42m) más sesenta y dos con noventa y cuatro metros (62.94m) más treinta y nueve siete (39.07m) más setenta y dos con noventa y dos metros (72.92) y lindera con la Urbanización Playa Alta y propiedad particular; y por el **COSTADO IZQUIERDO:** Treinta y tres con veinticuatro metros (33.24) más ciento once con cero nueve metros (111.09m), más cuarenta y siete con noventa (47.90m) y lindera con la Urbanización Playa Alta y propiedad particular, teniendo un área total de **54.400 m2. (CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS).** – Con fecha treinta de Diciembre del año dos mil dieciséis, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Cantón Manta, la compraventa a favor de la Compañía Inmopuntatortuga S.A, celebrada en la Notaria Séptima del Cantón Manta el catorce de Diciembre del año dos mil dieciséis.- Con fecha quince de Agosto del año dos mil diecisiete, se encuentra inscrito en el Registro de la

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

Propiedad de Cantón Manta, la Aprobación de Planos de la Urbanización Punta Tortuga S.A., celebrada en la Notaria Primera del Cantón Manta el diecisiete de Julio del año dos mil diecisiete. **TERCERA: LINDEROS Y MEDIDAS DEL TERRENO DE LA COMPRAVENTA.-** El bien raíz que se enajena por parte de la "Vendedora"; y que se adquiere por parte "De la Compradora" cuya descripción e individualización está de acuerdo a la aprobación y Autorización No 0372 de fecha 29 de Agosto de 2018; concedida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, es el siguiente: Se trata del Lote de terreno signado con el **número 25** de la Urbanización PUNTATORTUGA, ubicada en la zona Jome, Sitio La travesía, Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, cuyas medidas y linderos son los siguientes: **POR EL FRENTE:** Nueve metros con ochenta y siete centímetros (9.87m2), más Tres metros con un centímetro (3.01m) lindera con calle Nina Quinde; **POR ATRÁS:** Trece metros con cincuenta y nueve centímetros (13,59m), lindera con el lote No.42; **POR EL COSTADO DERECHO:** Veintiséis metros con treinta centímetros (26.30m) lindera con el Lote No. 24; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinticinco metros lindera con lote No. 26. Área total: **TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (329,68m2).-** Área de terreno que está especificada de manera clara en la Urbanización denominada "Punta Tortuga", ubicada en la zona de Jome, Sitio La Travesía, de la Parroquia Rural de Santa Marianita de este Cantón Manta. **CUARTA: DE LA COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados y por medio de este instrumento público, la Compañía INMOPUNTATORTUGA S.A., debidamente representada por el Representante legal el Señor

00078107

JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, vende y enajena a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor "De la Compradora", **LUISA ARIANNA REYES PONCE,** quien a su vez adquiere el lote de terreno singularizado en la cláusula precedente. **QUINTA: PRECIO.-** El precio de la venta del lote de terreno aquí descrito, se la realiza de acuerdo al avalúo Municipal, es decir en la suma de **CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD$41.210.00),** valor que "La Compradora" ha cancelado a satisfacción de "La Vendedora". **SEXTA.- ACEPTACIÓN.-** Se reitera que, la trasferencia de dominio del inmueble objeto de esta negociación se la realiza con todas sus servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres existentes al momento libre de gravamen, embargo, prohibición de enajenar, ni limitación de dominio, de conformidad al certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta que se agrega como documento habilitante, comprometiéndose "La Vendedora" al saneamiento legal, en los términos del Art. 1777 del Código Civil vigente. Además, los comparecientes de común acuerdo establecen, sin embargo que en esta escritura se singulariza las medidas y linderos del lote de terreno, así como su superficie total; en el evento de que existiera alguna variación en cuanto a su cabida, no será objeto de objeción alguna para que esta venta se haga efectiva, limitándose exclusivamente al pago de los bienes, en base a las medidas y linderos aquí estipulados. **SEPTIMA: CLAUSULA ESPECIAL.-** Los comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta Compraventa. Incluyéndose que "La Compradora", se impone la obligación de aceptar la forma, modo y condiciones de aprobación municipal para el desarrollo del proyecto urbanístico donde se sitúa el inmueble que

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

se vende, así como se obliga a aceptar toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas municipales que existan, respecto a las regulaciones que obligadamente haya que acogerse, el estilo de construcciones y alturas máximas permitidas y aprobadas legalmente por los copropietarios y condóminos del proyecto urbanístico según consta en el Reglamento Interno de la Urbanización. Además se deja en claro que el Reglamento interno de la Urbanización "Punta Tortuga" se entregará en el momento que la Compañía vendedora realice la correspondiente acta de entrega y recepción del bien inmueble adquirido; y, si en el momento de la entrega se determinare que existen más o menos metros de lo establecido en la presente compraventa, las partes se comprometen a liquidar los metros que faltaren o que existan de más, a un precio o valor por metro cuadrado al que se encontraba al momento de la presente compraventa. Es obligación de la compradora notificar a la promotora cualquier tipo de canje, permuta o venta que se realice, y se obliguen a la entrega de una copia del Reglamento Interno de la Urbanización, a quienes efectúen la transferencia de dominio. **OCTAVA: DOMICILIO, JURISDICCIÒN Y COMPETENCIA.-** Las partes contratantes renuncian domicilio, para el evento de cualquier divergencia que pudiera producirse relativa a este contrato, se someten a los jueces competentes donde se suscribe esta escritura y al procedimiento ejecutivo o sumario. **NOVENA: ORIGEN LÌCITO DE FONDOS.-** LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que los fondos que ha utilizado para la presente negociación tiene origen licito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contaría a la ley; en tal virtud asume cualquier

tipo de responsabilidad al respecto. **DECIMA: GASTOS.-** El pago de derechos notariales serán a cargo de la " Compradora", incluyéndose el pago de los impuestos municipales del bien definitivo excluyendo plusvalía que en el caso de existir corresponderá a la vendedora; y la inscripción que demande la celebración de esta Escritura Pública. **DECIMA PRIMA: HABILITANTES.-** Se agrega como documentos habilitantes: escritura de Compraventa, pago de alcabalas, certificado de solvencia de Registro de la Propiedad del lote, y otros. **DECIMA SEGUNDA: LO QUE DEBE SOMETERSE EL COMPRADOR Y AUTORIZACIÓN.-** Las partes intervinientes, dejan claramente establecido; y, de manera especial "La compradora" que, siempre se respetarán las Ordenanzas Municipales, Reglamento Urbano de la Ciudad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Reglamento Interno de la Urbanización legalmente aprobado, sin que tenga "La Compradora" reconocer por el uso y habitación ningún valor; en virtud de aquello, "La Vendedora" autoriza a la Compradora, para que esta escritura pública sea inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público." (Firmado) Abogada Janeth Rodríguez Rosales portadora de la matrícula profesional número quinientos cuarenta y cinco del Colegio de Abogados de Manabí.- 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

total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) p. LA COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A
RUC: 1391844557001
Sr. Jose Ricardo Estupiñan Ruilova
GERENTE GENERAL
c.c. 170373233-7

f) Srta. Luisa Arianna Rey[illegible]once
c.c. 131533538-8

Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

00078109

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1703732337

Nombres del ciudadano: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: CHILE/CHILE

Fecha de nacimiento: 12 DE AGOSTO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LILIAN VIVIANA CANO GARZON

Fecha de Matrimonio: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2001

Nombres del padre: JORGE ESTUPIÑAN

Nombres de la madre: GLADYS MERCEDES RUILOVA

Fecha de expedición: 18 DE MAYO DE 2007

Información certificada a la fecha: 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018
Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

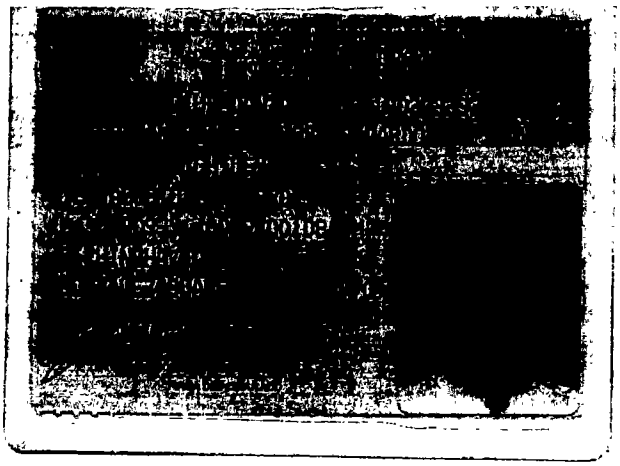
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

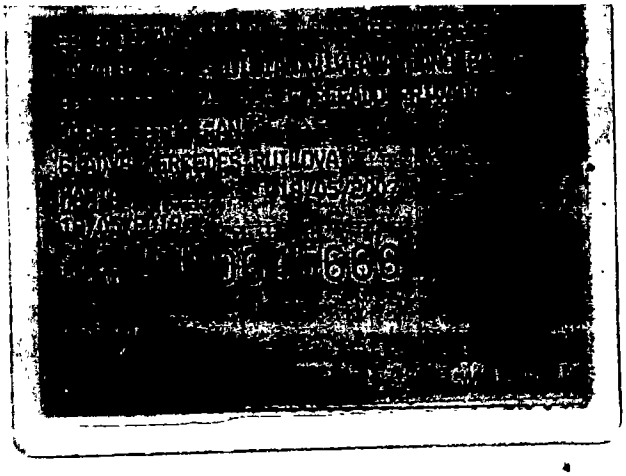
N° de certificado: 186-153-33439

186-153-33439

Ing. Jorge Troya Fuertes
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 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**





CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018

CNE

029	029 - 204	1703732337
JUNTA No	NÚMERO	CÉDULA

ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN

MANTA
CANTÓN

ZONA: 1

MANTA
PARROQUIA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 07 SEP 2018

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00078110

INMOPUNTATORTUGA S.A.

Manta, 15 de septiembre del 2017

Señor
JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

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

En el ejercicio de sus funciones Usted ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma individual, Tendrá las más amplias facultades administrativas y podrá celebrar toda clase de gestiones, actos y contratos y demás deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo de conformidad en los Estatutos Sociales de la Compañía y que consta en la Escritura Pública de Constitución autorizada por la Notaria SÉPTIMA del Cantón MANTA, Dr. TITO NILTON MENDOZA GUILLEM el día veinte de Octubre del dos mil dieciséis. E inscrita en el Registro Mercantil de Manta el 27 de octubre del 2016.

Atentamente,

Darwin Byron Coox Pin
Secretario Ad-hoc de la Junta

Declaro que acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía INMOPUNTATORTUGA S.A. que antecede y que me he posesionado en esta fecha..- Manta, 15 de septiembre del 2017.

JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA
C.C. 170373233-7
GERENTE GENERAL
Nacionalidad: Ecuatoriana

Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 4886

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	3326
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	26/09/2017
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	903
REGISTROS:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOPUNTATORTUGA S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO
IDENTIFICACIÓN:	1703732337
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA INSC. 281 REP. 3999 DE FECHA 27-10-2016. LS

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 26 DÍA(S) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2017

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a ..... 07 SEP 2018 .....

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
Registro Mercantil del Cantón Manta

DINARDAP

00078111

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:	1391844557001		
RAZÓN SOCIAL:	INMOPUNTATORTUGA S.A.		
NOMBRE COMERCIAL:			
REPRESENTANTE LEGAL:	ABUNAVI S.A		
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS	**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:**	SI
CALIFICACIÓN ARTESANAL:	S/N	**NÚMERO:**	S/N

FEC. NACIMIENTO:		**FEC. INICIO ACTIVIDADES:**	27/10/2016
FEC. INSCRIPCIÓN:	31/10/2016	**FEC. ACTUALIZACIÓN:**	
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:		**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**	

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS, EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES, [illegible] INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLAD

Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA [illegible]
NO VALE

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: PUNTA TORTUGA Barrio: URBANIZACION PLAYA ALTA Calle: VIA PRINCIPAL Numero: 00 Interseccion: S/N Manzana: S/N Conjunto: S/N Bloque: S/N Edificio: S/N Piso: 0 Carretero: S/N Kilometro: 00 Camino: S/N Referencia ubicacion: URBANIZACION PLAYA ALTA Telefono Trabajo: 056051137 Email: comperelsa@gmail com Celular: 0979207955

DOMICILIO ESPECIAL

SN

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	2	**ABIERTOS**	2
JURISDICCIÓN	\ ZONA 4\ MANABI	**CERRADOS**	0

Código: RIMRUC2016001321798

Fecha: 06/12/2016 09:41:18 AM

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi ...le hace bien al país!

NÚMERO RUC: 1391844557001

RAZÓN SOCIAL: INMOPUNTATORTUGA S A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **Estado:** ABIERTO - MATRIZ **FEC. INICIO ACT.:** 27/10/2016

NOMBRE COMERCIAL: **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

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 AMUEBLAD
PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN (PROMOCIÓN INMOBILIARIA) PARA SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN, ES DECIR, PARA ALQUILAR ESPACIO EN ESOS EDIFICIOS.
LOTIZACIÓN Y PARCELACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LOTES, SIN MEJORA DE LOS TERRENOS
ACTIVIDADES DE AGENTES Y CORREDORES INMOBILIARIOS.
INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: PUNTA TORTUGA Barrio: URBANIZACION PLAYA ALTA Calle: VIA PRINCIPAL Numero: 00 Interseccion: S/N Referencia: URBANIZACION PLAYA ALTA Manzana: S/N Conjunto S/N Bloque. S/N Edificio: S/N Piso: 0 Carretero. S/N Kilometro: 00 Camino: S/N Telefono Trabajo. 056051137 Email: comperelsa@gmail.com Celular: 0979207955

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **Estado:** ABIERTO - OFICINA **FEC. INICIO ACT.:** 27/10/2016

NOMBRE COMERCIAL: INMOBILIARIA PUNTA TORTUGA **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN (PROMOCIÓN INMOBILIARIA) PARA SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN, ES DECIR, PARA ALQUILAR ESPACIO EN ESOS EDIFICIOS.
LOTIZACIÓN Y PARCELACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LOTES, SIN MEJORA DE LOS TERRENOS.
ACTIVIDADES DE AGENTES Y CORREDORES INMOBILIARIOS.
INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
SERVICIOS DE TASACIÓN INMOBILIARIA.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: S/N Barrio: URBANIZACION PLAYA ALTA Calle: VIA PRINCIPAL Numero: 00 Interseccion: S/N Referencia: PUNTA TORTUGA Manzana: S/N Conjunto: S/N Bloque: S/N Edificio: S/N Piso: 0 Carretero: ANTERIOR DERECHA Kilometro: 00 Camino: CALLE Email: comperelsa@gmail.com Telefono Trabajo: 056051137 Celular: 0979207955

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 07 SEP 2016

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

NOTARIA 5

Código: RIMRUC2016001321798

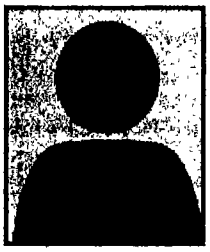
Fecha: 06/12/2016 09:41:18 AM

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

00078112

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1315335388

Nombres del ciudadano: REYES PONCE LUISA ARIANNA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE OCTUBRE DE 1994

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: LUIS MARCIAL REYES CALDERON

Nombres de la madre: ALEXANDRA MARIBEL PONCE G

Fecha de expedición: 14 DE ENERO DE 2013

Información certificada a la fecha: 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018
Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

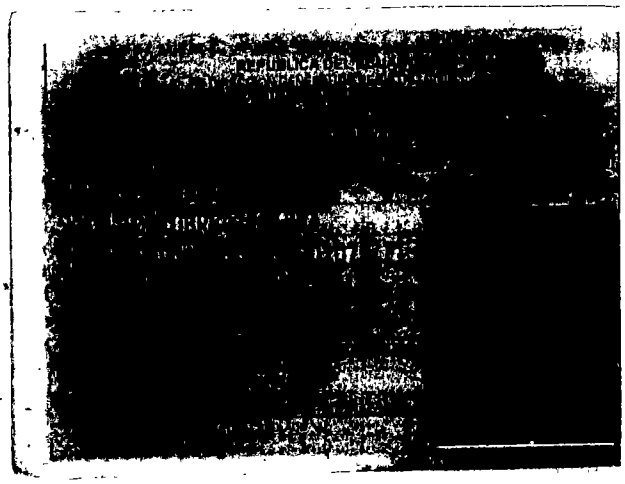
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

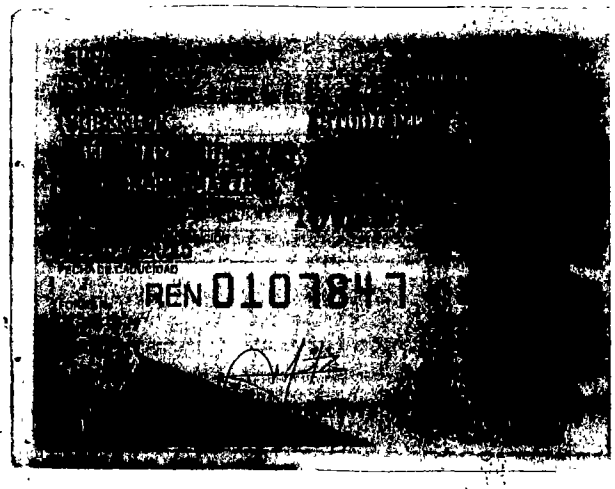
N° de certificado: 186-153-33444

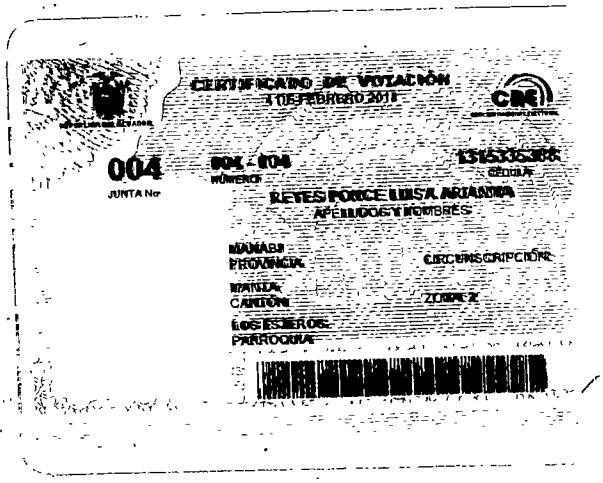
186-153-33444

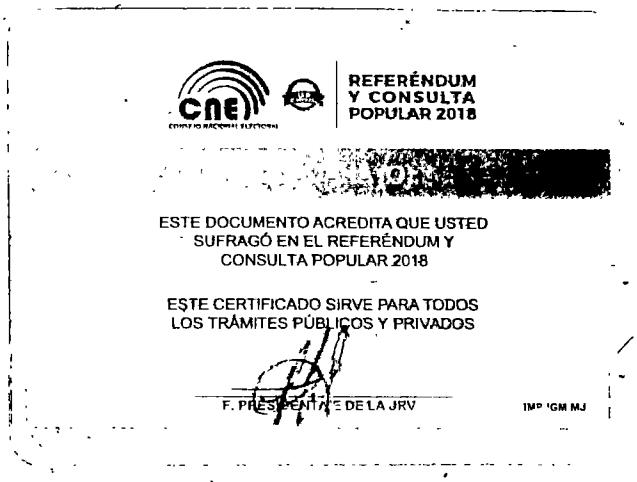
Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

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 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**









1315335388

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 07 SEP 2018

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

5 NOTARIA

00078113

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION

"PUNTA TORTUGA"

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

PREAMBULO 1

CAPITULO PRIMERO 1

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

ARTICULO PRIMERO 1

ARTICULO SEGUNDO 1

ARTICULO TERCERO 2

ARTICULO CUARTO.- de los bienes particulares 2

ARTICULO QUINTO: del uso y destino de los bienes particulares 2

ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes 3

ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas Comunales 4

ARTICULO OCTAVO: tránsito vehicular, peatonal y estacionamientos dentro de la urbanización 4

CAPITULO SEGUNDO 7

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO NOVENO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios 8

ARTICULO DECIMO.- de la responsabilidad..... 8

ARTICULO UNDECIMO : sujetos del reglamento 11

ARTICULO DUODECIMO de las normas de convivencia..... 11

CAPITULO TERCERO 11

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO TERCERO 13

CAPITULO CUARTO 13

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

ARTICULO DECIMO CUARTO: del presupuesto anual, del estudio y aprobación 14

ARTICULO DECIMO QUINTO: fondo común de reserva 14

ARTICULO DECIMO SEXTO: seguro obligatorio..... 14

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: del pago de las contribuciones y expensas 14

ARTICULO DECIMO OCTAVO: de las sanciones 15

CAPITULO QUINTO..... 16

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO DECIMO NOVENO: cobro de valores 16

ARTICULO VIGESIMO : servidumbres 16

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: normas de construcción y diseño 17

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: domicilio 19

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 19

PRIMERA: de la vigencia y de la publicidad del reglamento 19

SEGUNDA: de la reforma del reglamento 19

TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento.....20

CAPITULO SÉXTO: REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO 20

PRIMERA: Normas de ocupación del suelo y reglamentación de retiros

SEGUNDA: Normas de diseño y construcción en los lotes destinados para edificios.....28

CAPITULO SÉPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO..... 29

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

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: 00078115

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 consten en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON 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.

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 de 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

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

- **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.- 00078118

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.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

- 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.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIO PRIMERA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

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.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA DEL CANTON MANTA

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.

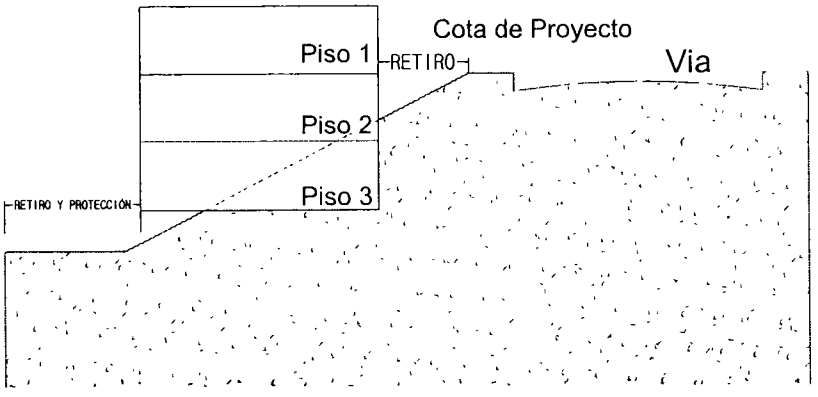
Para el diseño Eléctrico, el proyecto de edificio deberá contar con su propio transformador de energía, que cumpla con la demanda que presente el proyecto. Conjuntamente deberán cumplir con las normas de diseño de estacionamientos establecidas en el presente reglamento.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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

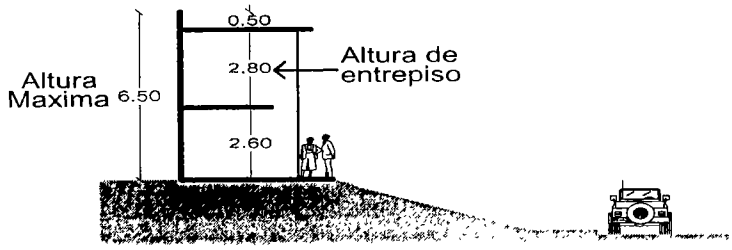
1. COS PB: Para el "Coeficiente de Ocupación de Suelo", el área máxima construida en planta baja no sobrepasará el 40% del área del Lote, dentro de ésta no se incluyen áreas de circulación, garajes, piscina y espacios exteriores descubiertos.

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

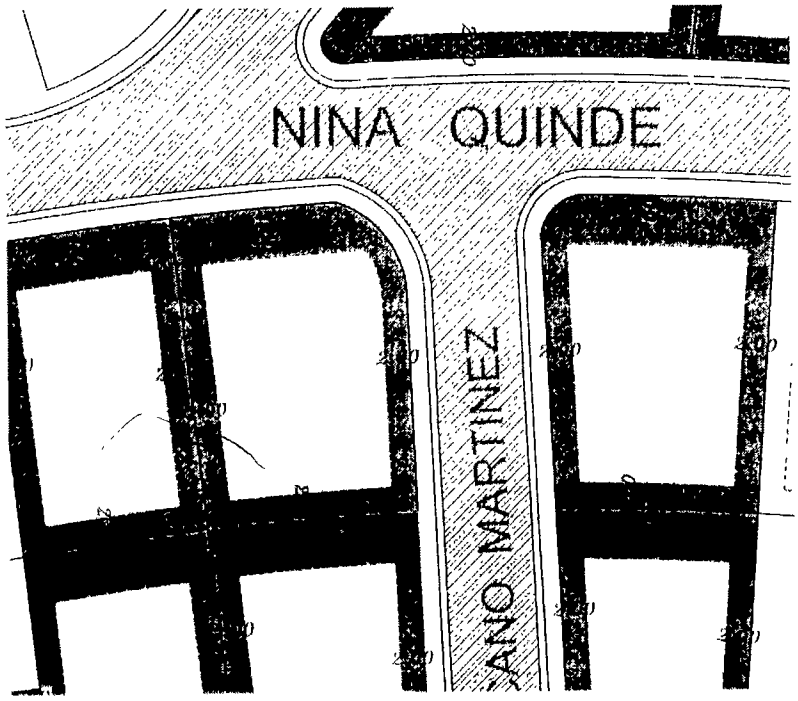
3. Solo se podrán construir edificios hasta 7 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

   - 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

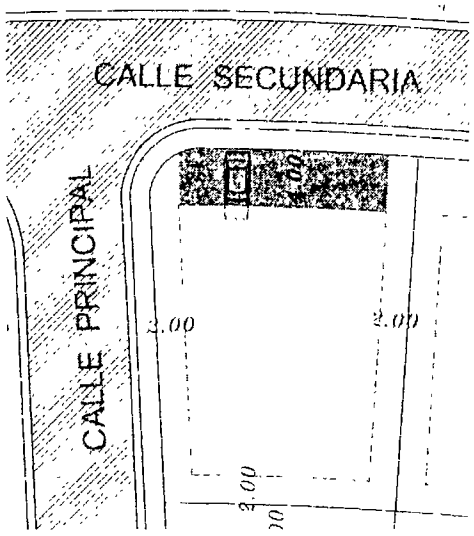
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



- 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 tomará 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.

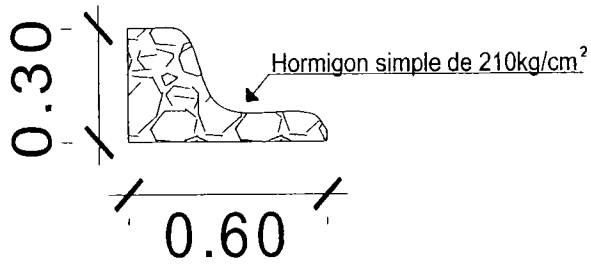
VIAS Y ACCESIBILIDAD



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

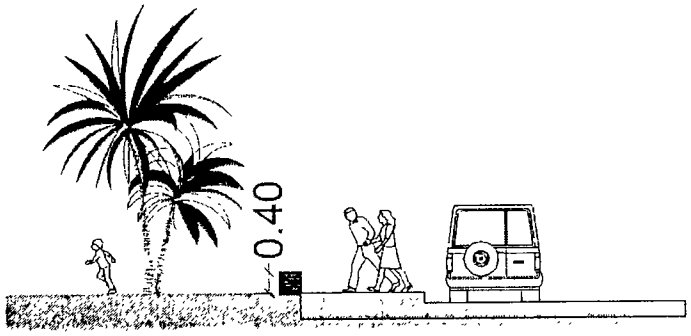


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

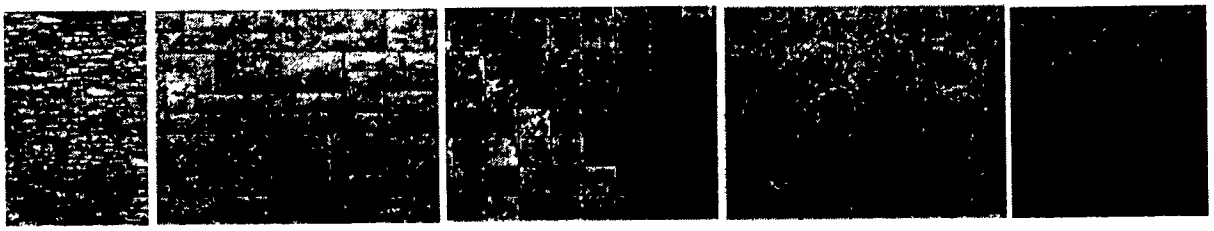
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

CERRAMIENTOS

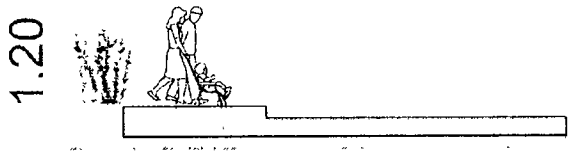
1. Los cerramientos frontales pueden o no existir. En caso de ser construido se recomienda utilizar un muro bajo de 40cm tomando en cuenta como nivel 0.00 m la acera. El material a utilizarse puede ser bloque enlucido o Cerramientos de piedra, la cual puede ser elegida de las siguientes opciones referenciales.



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



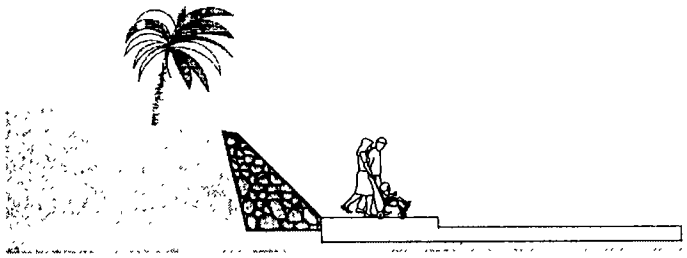
3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura



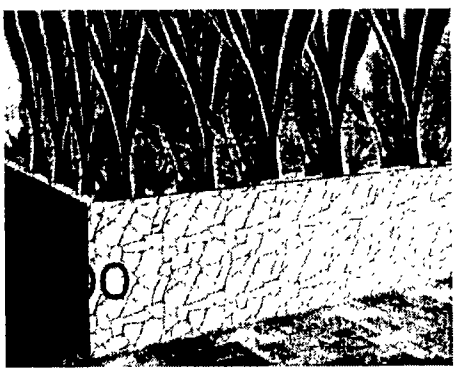
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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

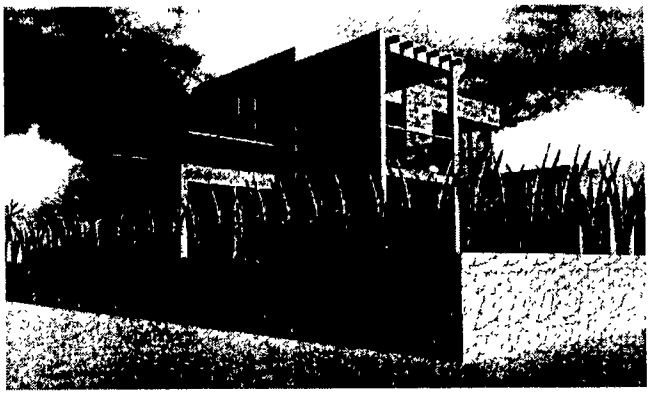
5. En el caso de que el terreno tenga desnivel positivo sobre la acera, se podrá construir un talud en la línea de la acera, de la altura necesaria para contener el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA



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.

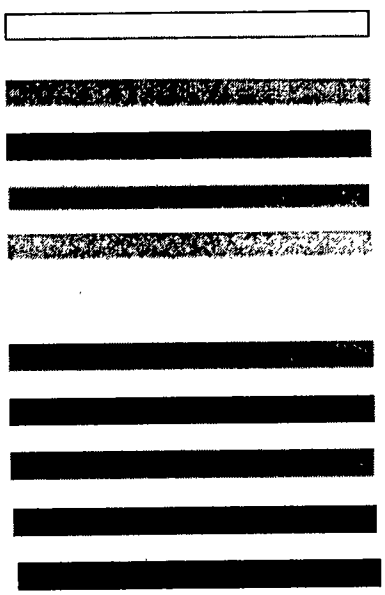
2. Se aclara que los lotes que tengan desnivel positivo con relación a la acera de 3 o más metros, podrán tener sobre los garajes, una losa jardín accesible.

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 *

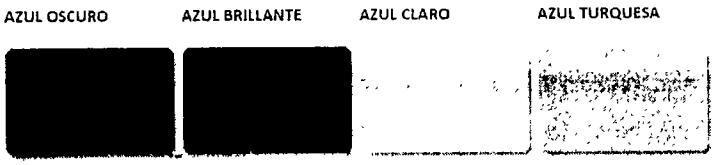
GRIS CLARO

GRIS OSCURO

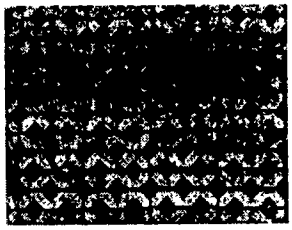
NEGRO

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.



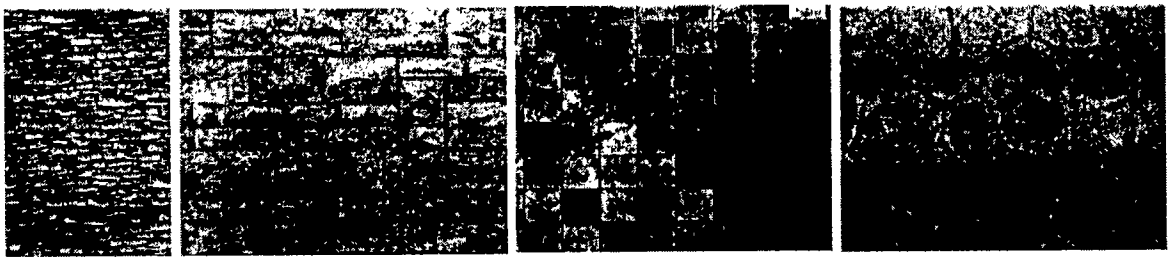
4. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

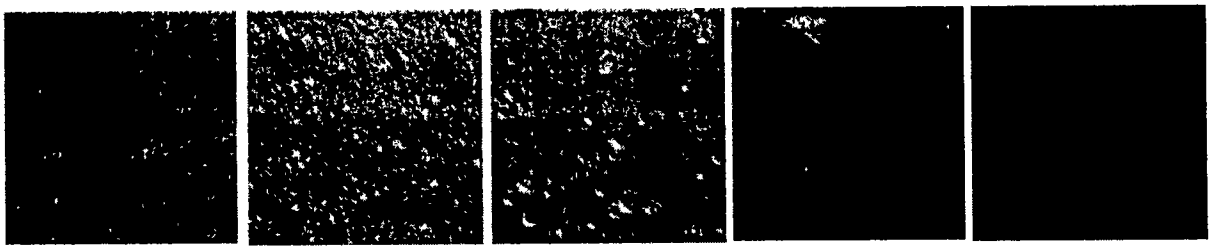
5. A continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

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

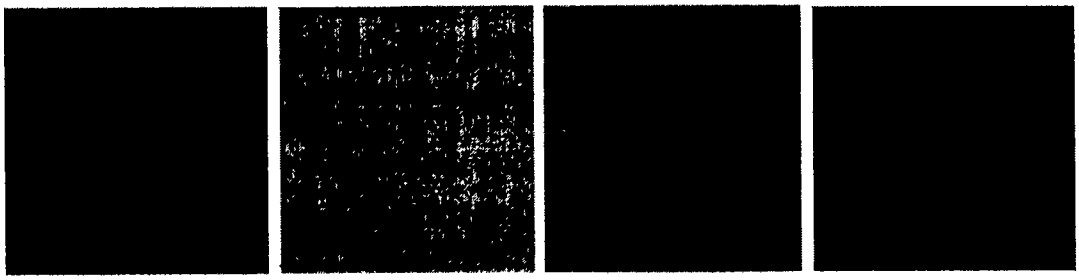


Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

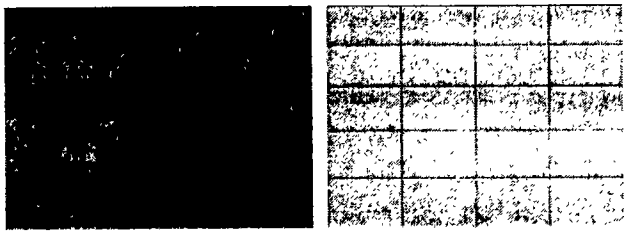
   - Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



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

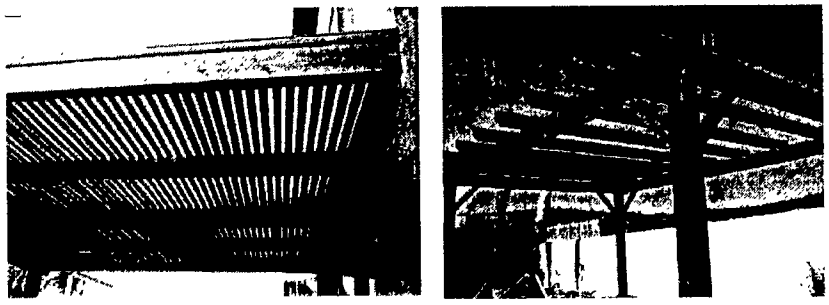


6. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



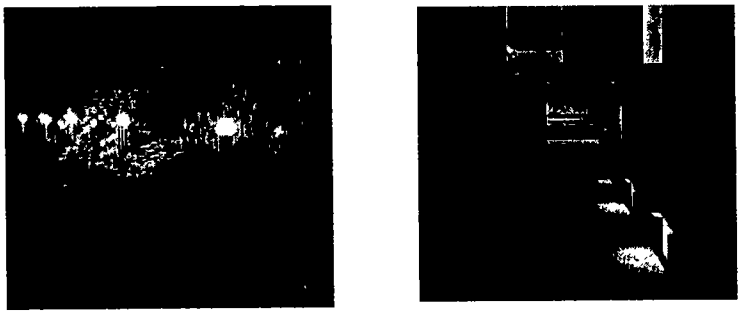
VOLUMETRIA

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



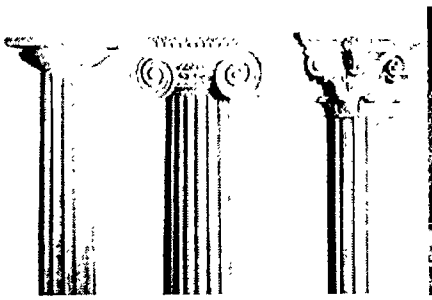
2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.

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.

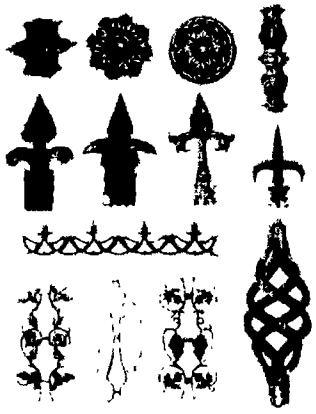


4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.

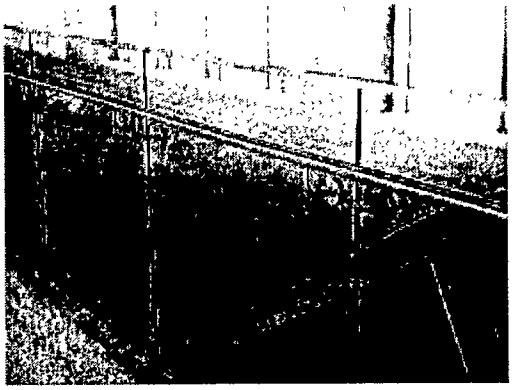
5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y ningún orden arquitectónico griego o romano.



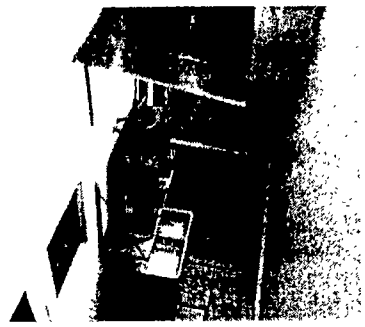
6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, etc. estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bo... etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



7. Los antepecho 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 *

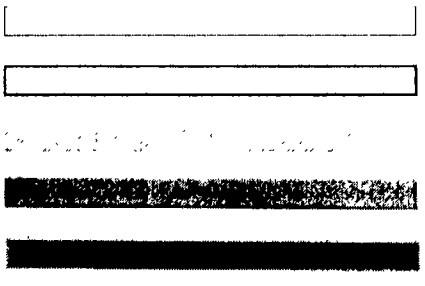
Fuente: Tonos de pintura tomado de paleta nacional para exteriores e interiores.
* Tono directo.
** Tono combinado.

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

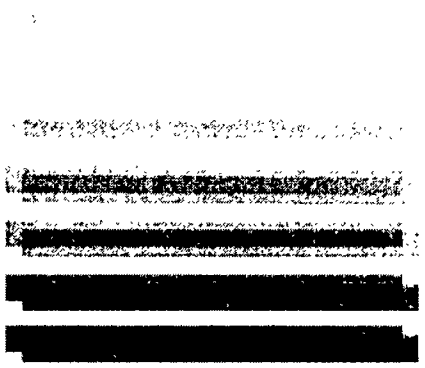
BEIGE

NATURAL

BRONCE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

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



INCOLORO

CLARO

TRASLUCIDO

GRIS

BRONCE

BRONCE OSCURO

NEGRO ONIX

3. Queda prohibido el uso de vidrios en tonos azulados, verdes o cualquier tono que no cumpla con las muestras establecidas y también vidrios altamente reflectivos (vidrio espejo).

4. Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su empleo permite reducir los gastos de calefacción y refrigeración.

5. Pueden usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto solar, o para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.

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.

Dr. Diego Chamorro Espinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA NOTARIA

- **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**

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en...(20)... fojas útiles
Manta, a 07 SEP 2018
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

00078133

Ficha Registral-Bien Inmueble
67944

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes Esq.
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18020418, certifico hasta el día de hoy 29/08/2018 9:40:21, la Ficha Registral Número 67944.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial:
Fecha de Apertura: miércoles, 29 de agosto de 2018

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia : SANTA MARIANITA

Información Municipal:
Dirección del Bien: LOTE 25 URBANIZACION PUNTA TORTUGA

LINDEROS REGISTRALES:

LOTE No. 25, 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: 9.87m + 3.01m – Lindera con calle Nina Quinde. ATRÁS: 13.59m.- Lindera con lote 42. COSTADO DERECHO: 26.30m.- Lindera con Lote 24. COSTADO IZQUIERDO: 25.00m.- Lindera con Lote 26. Área Total: 329,68m2.
-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3957	30/dic/2016	92.211	92.234
PLANOS	APROBACION DE PLANOS URBANIZACION	22	15/ago/2017	410	499

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 30 de diciembre de 2016 **Número de Inscripción:** 3957
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7959 Folio Inicial:92.211
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA Folio Final:92.234
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 de diciembre de 2016
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA* 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	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1391844557001	INMOPUNTATORTUGA S.A.		MANTA	SANTA MARIANITA
VENDEDOR	1703732337	ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO	CASADO(A)	MANTA	

Registro de : PLANOS

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de
Fecha: 29 AGO 2018 HORA:

[2 / 2] PLANOS

Inscrito el : martes, 15 de agosto de 2017 **Número de Inscripción:** 22

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5734 Folio Inicial:410

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final:499

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 de julio de 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 GARÁNTIA 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.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1391844557001	COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S.A.		MANTA	SANTA MARIANITA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	3957	30/dic/2016	92.211	92.234

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
<<Total Inscripciones>>	2

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

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

Emitido a las : 9:40:21 del miércoles, 29 de agosto de 2018

A peticion de: ESTUPIÑAN RUILOVA JOSE RICARDO

Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY

1306357128

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

Dr. George B. Moreira Mendoza REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA MANABÍ - ECUADOR

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta

Fecha 29 AGO 2018 HORA:

00078134

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A.

En la ciudad de Manta, a los 22 días del mes de Agosto del 2018, siendo las 17H00, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de la compañía **INMOPUNTATORTUGA S.A.** en el local donde mantiene su oficina en esta ciudad de Manta, ubicada en la Urbanización Playa Alta con la concurrencia de la Representante legal de la Compañía ABUNAVI S.A., la señora Melba Janeth Rodríguez Rosales, con 400 **acciones.-** y, del señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA** con 400 **acciones**.- Preside esta junta el señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA,** en calidad de Presidente de la Compañía INMOPUNTATORTUGA S.A.. Por acuerdo de los asistentes actúa como Secretario Ad-hoc de esta sesión **COOX PIN DARWIN BYRON.-** En este estado, por Secretaria se elabora la lista de los accionistas con derecho a voto de acuerdo al libro de accionistas y acciones de la Compañía. El Secretario AD-HOC procede a constatar que se encuentra presente la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía **INMOPUNTATORTUGA S.A.** A continuación, una vez constatada la existencia del correspondiente quórum de instalación legal y estatutario. El señor Presidente, declara abierta la presente Junta General Universal de accionistas de conformidad, y pide que por Secretaria se ponga en conocimiento el único punto orden del día a tratar en la presente sesión

UNICO PUNTO: Autorizar al Gerente General de la Compañía **INMOPUNTATORTUGA S.A.** representada por el señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILO para realizar todos los trámites pertinentes para proceder a la venta del lote No 25 a favor de la señorita **LUISA ARIANNA REYES PONCE,** inmueble ubicado en la Urbanización "Punta Tortuga", de propiedad de la Compañía **INMOPUNTATORTUGA S.A.,** así como autorizar al Representante legal para suscribir la Escritura Pública de compraventa del mencionado lote.

Los accionistas de la compañía resuelven por unanimidad aceptar la autorización concedida al Representante legal para proceder con la venta del inmueble referido y para que suscriba la escritura pública de compraventa a favor de la señorita **LUISA ARIANNA REYES PONCE.**

El señor **JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA,** pide la palabra y considera que es necesario que se proceda con la venta del Lote No 25 ubicado en la Urbanización Punta Tortuga, de propiedad de la compañía **INMOPUNTATORTUGA S.A.**

Se concede un receso para la redacción del acta respectiva. Una vez reinstalada la sesión y leída el acta correspondiente, es aprobada su integridad sin modificación alguna. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar, se declara concluida esta sesión, firmando para constancia los presentes en ella, en unidad de acto.-

(FDO.) Estupiñan Ruilova José Ricardo.- Accionista.- FDO.) .-ABUNAVI S.A.- Accionista.- FDO.).

ES COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN NUESTRO ARCHIVO.

LO CERTIFICO

Darwin Byron Coox Pin
SECRETARIO AD-HOC

Manta, 23 de Agosto de 2018

00078135

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 154667

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 0154667

No. Electrónico: 0115076

Fecha: *5 de septiembre de 2018*

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

El Predio de la Clave: *4-48-14-25-000*

Ubicado en: *URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°25*

Dr. Diego Chamorro Peñafiel NOTARIO NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *329,68* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1391844557001	*COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S.A.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**41210,00**
CONSTRUCCIÓN:	**0,00**
	41210,00

Son: *CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ DOLARES*

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

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Impreso por: MARIS REYES 05/09/2018 11:58:38

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0123336

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

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

Manta, miércoles 05 septiembre 2018 de 20

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral	Dirección	Porcentaje
4-48-14-25-000	URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°25	100,00%

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Hora:
Fecha:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

(3) 00078136

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0094244

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Dr. Diego Chamorro Espinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios RURAL en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S.A ubicada URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°25 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $41210.00 CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ DOLARES CON 00/100.

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

Elaborado: ANDRES CHANCAY

Manta, 05 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

Director Financiero Municipal

AUTORIZACIÓN

No.0372

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autoriza a la **SRA. REYES PONCE LUISA ARIANNA,** cédula de ciudadanía N°. 131533538-8, para que celebren la Escritura de la Urbanización **"PUNTA TORTUGA",** Ubicado en la zona de Jome, sitio La Travesía, Parroquia rural de Santa Marianita del Cantón Manta, signado con el **Lote # 25**, con las siguientes medidas y linderos:

FRENTE:	9,87 M + 3,01M. – Lindera con Calle Nina Quinde.
ATRÁS:	13,59 M.- Lindera con Lote #42.
COSTADO DERECHO:	26,30 M.- Lindera con Lindera con Lote #24.
COSTADO IZQUIERDO:	25,00 M.- Lindera con Lindera con Lote #26.
AREA TOTAL:	329,68 M^2

Manta, 29 de Agosto del 2018.

Arq. Juvenal Zambrano Orejuela.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

00078137

(A)

No. 34008

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

05/09/2018 12 40 48

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR ubicado en MANTA de la parroquia SANTA MARIANITA	4-48-14-25-000	329,68	41210,00	367610	34008

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1391844557001	COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S A	URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°25

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1315335388	REYES PONCE LUISA ARIANNA	S/N

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	412,10
Junta de Beneficencia de Guayaquil	123,63
TOTAL A PAGAR	535,73
VALOR PAGADO	535,73
SALDO	0,00

EMISION: 05/09/2018 12:40:47 **MAYRA STHEFANIE SOLÓRZANO MENDOZA**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha:_____Hora:_____

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Este documento esrá firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)

T1247693352

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

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

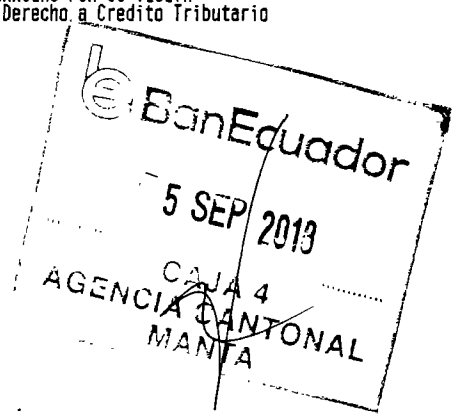
DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-515-000000296
Fecha: 05/09/2018 03:54:03 p.m.

No. Autorizaci$n:
0509201801176818352000120565150000002962018155411

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

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

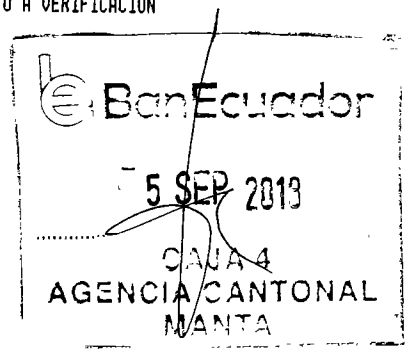
**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario



BanEcuador B.P.
05/09/2018 03:52:19 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 831918452
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:xvera
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 5TA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.54
IVA %	0.06
TOTAL:	1.60

SUJETO A VERIFICACION



00078138

Dr. Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:
911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000110173

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

5

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: 1391844557001
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S.A.
DIRECCIÓN: URB.PUNTA TORTUGA LT.25

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 587895
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 06/09/2018 08:54:51

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA
AREA DE SELLO
CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
	3.00
TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: miércoles, 05 de diciembre de 2018
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

00078139

Factura: 001-002-000054699

20181308005P04086

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308005P04086
ACTO O CONTRATO:	
COMPRAVENTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE SEPTIEMBRE DEL 2018, (8:31)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	INMOPUNTATORTUGA S A	REPRESENTADO POR	RUC	1391844557001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	REYES PONCE LUISA ARIANNA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315335388	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	41210.00

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **COMPRAVENTA** que otorga **LA COMPAÑÍA INMOPUNTATORTUGA S.A.,** a favor de **LUISA ARIANNA REYES PONCE.-** Firmada y sellada en Manta, el día de hoy siete (07) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018).

Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

00078140

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf. 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018 **Número de Inscripción: 2951**

Número de Repertorio: 6067

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Once de Septiembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2951 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1315335388	REYES PONCE LUISA ARIANNA	COMPRADOR
1391844557001	COMPAÑIA INMOPUNTATORTUGA S A.	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481425000	67944	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 11-sep./2018

Usuario: lucia_vinueza

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 11 de septiembre de 2018