

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Inscripción: 2236**

**Número de Repertorio: 5226**

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

1.- Con fecha veinticuatro de Agosto del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2236 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0301058004	CAMPOS IDROVO ISABEL DE LA NUBE	COMPRADOR
1391917902001	DISCELECPRO S.A.S.	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481460000	71652	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 24 agosto 2023

Fecha generación: viernes, 25 agosto 2023



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 0 8 7 7 9 2 C W T 2 6 Z





Factura: 003-004-000046715



20231308003P01440

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308003P01440						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (17:08)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	DISCELECPRO S.A.S.	REPRESENTADO POR	RUC	1391917902001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	JOSE PLINIO LOOR LLORENTE
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CAMPOS IDROVO ISABEL DE LA NUBE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0301058004	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	43761.00						

<b>PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)</b>	
ESCRITURA N°:	20231308003P01440
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (17:08)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20231308003P01440
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (17:08)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>

ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
OBSERVACION:	

  
\_\_\_\_\_  
NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA  
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA



2023	13	08	03	P01440
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑÍA  
DISCELECPRO S.A.S. A FAVOR DE ISABEL DE LA  
NUBE CAMPOS IDROVO**

**CUANTÍA: USD \$43.761,25**

**DÍ 2 COPIAS**

**P.C.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy diecisiete (17) de agosto del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **JOSE PLINIO LOOR LLORENTE**, portador de la cédula de ciudadanía número 1307998243, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la compañía **DISCELECPRO S.A.S.**, con Ruc 1391917902001, conforme lo justifica con la documentación que se agrega a la presente como habilitante; con domicilio en: Barrio Altagracia de la ciudad de Manta Ecuador; Teléfono: 0994337271; Correo: discelecpro@gmail.com. **DOS.-** La señora **ISABEL DE LA NUBE CAMPOS IDROVO**, portadora de la cedula de ciudadanía número 0301058004, ecuatoriana, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos

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

de notificaciones: Edificio Fortaleza, Piso 8, oficina 8B, Calle M3 y Avenida 24 de esta ciudad de Manta; teléfono: 0984364160; correo: imrodriguez@ecija.com. 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 y nombramiento respectivo, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; 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 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA: INTERVINIENTES:** Intervienen en la celebración del presente contrato de compraventa, por una parte, el señor **JOSE PLINIO LOOR LLORENTE**, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la compañía **DISCELECPRO S.A.S.**, parte a la que en adelante se podrá denominar simplemente como **“LA PARTE VENDEDORA”**; por otra parte, comparece la señora **ISABEL DE LA NUBE CAMPOS IDROVO**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se le podrá designar como **“LA COMPRADORA”**.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.** Compraventa relacionada al siguiente bien inmueble: Lote de terreno signado con el número 60, ubicado en la Urbanización **PUNTA TORTUGA** de la parroquia Santa Marianita. Área total: 350.09m<sup>2</sup>. Frente: 13,00m.- calle Mercedes Garzón



Arellano. Atrás: 15.00 m.- lote 53. Derecho: 25.00m. Lote 59. Izquierdo: 25.00m. - lote 61. **HISTORIA DE DOMINIO.**- El bien inmueble antes descrito fue obtenido mediante escritura de COMPRAVENTA, con numero 1780, inscrita el lunes, 09 julio 2012, folio inicial 33560 folio final 33573, posteriormente RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS, con número 2532, inscrita el viernes, 16 agosto 2013, folio inicial 50510 folio final 50527, posteriormente COMPRAVENTA, con numero 2028, inscrita el lunes, 22 junio 2015, folio inicial 41833 folio final 41851, posteriormente COMPRAVENTA con numero 3957, inscrita el viernes, 30 diciembre 2016, folio inicial 92211 folio final 92234, posteriormente APROBACION DE PLANOS URBANIZACION, con numero 22, inscrita el martes, 15 agosto 2017, folio inicial 410 folio final 499, posteriormente COMPRAVENTA con número 2092, inscrita el martes, 22 diciembre 2020 folio inicial 0 folio final 0 ante el Registro de la Propiedad de la ciudad de Manta. **TERCERA: COMPRAVENTA.** - Con los antecedentes expuestos **LA PARTE VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, la señora **ISABEL DE LA NUBE CAMPOS IDROVO**, el siguiente bien inmueble: Lote de terreno signado con el número 60, ubicado en la Urbanización PUNTA TORTUGA de la parroquia Santa Marianita. Área total: 350.09m2. Frente: 13,00m.- calle Mercedes Garzón Arellano. Atrás: 15.00 m.- lote 53. Derecho: 25.00m. - lote 59. Izquierdo: 25.00m. - lote 61. **LA PARTE VENDEDORA** transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, al que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva

Alex Arturo Gevallos Chica  
Notario Publico Tercera de Manta

de los inmuebles en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en los Certificados de gravámenes, conferidos por el Registro de la Propiedad del cantón MANTA, que se agrega como documentos habilitantes; **CUARTA: PRECIO.** - Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de: **CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON 25/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 43.761,25)**, que LA PARTE COMPRADORA cancelara mediante transferencia bancaria. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DECLARACION DE LICITUD DE FONDOS.-** LA PARTE COMPRADORA declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la parte VENDEDORA de toda responsabilidad.- **SEXTA.-** Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEPTIMA: ACEPTACION.** - Los comparecientes, por estar



de acuerdo con lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente escritura pública de compraventa. **OCTAVA: SANEAMIENTO.** LA PARTE VENDEDORA, declara que los bienes inmuebles, materia de este contrato, se encuentran libres de todo gravamen, que los mismos no son materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **NOVENA: DECLARACION JURAMENTADA.** - LA PARTE VENDEDORA, declara que la URBANIZACION PUNTA TORTUGA, Ubicado en la zona Jome, sitio La Travesía, parroquia rural Santa Marianita, del cantón Manta, no se ha designado administrador que cobre cuotas de mantenimiento o valores de expensas, lo que hace imposible la obtención del respectivo certificado, por lo que se exime de forma expresa al señor registrador de la Propiedad del Cantón Manta y al señor Notario donde se realice la correspondiente escritura de compraventa del LOTE 60 DE LA URBANIZACION PUNTA TORTUGA, de cualquier responsabilidad que se suscitare con respecto de la presente declaración. **DECIMA: GASTOS.** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, salvo si existirá impuesto de utilidades corresponde cancelarlo a LA PARTE VENDEDORA. - Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública". (Firmado) - Abogada Ingrid Marianela Rodríguez Velasco, matrícula número 13-2012- 289 del Foro de Abogados de Manabi.-" **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**" la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la

Ab. Alex Arturo Cárdenas Chica  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
DEL CANTÓN MANTA Y

presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto. de todo lo cual doy fe.-

*Isabel Campos*



f) Sra. Isabel De La Nube Campos Idrovo.  
c.c 0301058004

*Jose Plinio Llor Llorente*



f) Sr. Jose Plinio Llor Llorente  
c.c. 1307998243

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN  
MANTA



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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA  
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



DATOS PERSONALES

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



CONDICIÓN CIUDADANÍA  
APELLIDOS  
LOOR  
LLORENTE  
NOMBRES  
JOSE PLINIO  
NACIONALIDAD  
ECUATORIANA  
FECHA DE NACIMIENTO  
23 OCT 1978  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABÍ BOLÍVAR  
CALCETA  
FIRMA DEL TITULAR

SEXO  
HOMBRE  
Nº DOCUMENTO  
643823056  
FECHA DE VENCIMIENTO  
23 NOV 2032  
NACIONALIDAD  
224896

NUL.1307998243

*Jose Plinio Llorrente*



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 LOOR ESMERALD JOSE PLINIO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 LLORENTE ZAMBRANO MARJANA DE JESUS  
 ESTADO CIVIL  
 CASADO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O COMPAÑERTE  
 ZAMORA DELGADO ALBA RAQUEL  
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
 MANTA 23 NOV 2022

CÓDIGO DACTILAR  
 E33332222  
 TIPO SANGRE  
 O+

DONANTE  
 No donante

*F. Alvar*  
 DIRECTOR GENERAL

I<ECU0436230556<<<<<<1307998243  
 7510234M3211234ECU<NO<DONANTE7  
 LOOR<LLORENTE<<JOSE<PLINIO<<<<

**CERTIFICADO de VOTACIÓN**  
 6 DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA MANABÍ  
 CANTÓN MANTA  
 CIRCUNSCRIPCIÓN 1  
 PARROQUIA MANTA  
 ZONA 1  
 JUNTA Nº 0040 MASCULINO  
**LOOR LLORENTE JOSE PLINIO**

N 66111764  
 1307998243

CC N. 1307998243

**ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023**  
 La Democracia está en U!

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

El ciudadano que posee cualquier documento personal será considerado presunto elector si no que presuma el artículo 275 y el numeral 3 del artículo 276 de la LOECP - Código de la Democracia

*Richard Llorrente*  
 F. PRESIDENTE/AE DE LA JRV



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1307998243

**Nombres del ciudadano:** LOOR LLORENTE JOSE PLINIO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/BOLIVAR/CALCETA

**Fecha de nacimiento:** 23 DE OCTUBRE DE 1975

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ZAMORA DELGADO ALBA RAQUEL

**Fecha de Matrimonio:** 3 DE DICIEMBRE DE 2004

**Datos del Padre:** LOOR ESPINEL JOSE PLINIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** LLORENTE ZAMBRANO MARIANA DE JESUS

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 23 DE NOVIEMBRE DE 2022

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE AGOSTO DE 2023

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



N° de certificado: 233-913-89008



233-913-89008

Ing. Carlos Echeverria.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



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



**CONDICIÓN CIUDADANÍA**  
 APELLIDOS: CAMPOS  
 NOMBRES: IDROVO  
 NOMBRES: ISABEL DE LA NUBE  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 FECHA DE NACIMIENTO: 05 ENE 1971  
 LUGAR DE NACIMIENTO: CAÑAR BIBLIAN  
 BIBLIAN  
 FIRMA DEL TITULAR: *Isabel Campos*

SEXO: MUJER  
 No. DOCUMENTO: 042225242  
 FECHA DE VENCIMIENTO: 16 NOV 2032  
 NAT/CAN: 067458

NUI.0301058004

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: CAMPOS LUIS ALBERTO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: IDROVO FERNANDEZ FRANCISCA AZUCENA  
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CÓDIGO DACTILAR: V4443V4442  
 TIPO SANGRE: O+

DONANTE: Si

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: AZOGUES 16 NOV 2022

*F. Alvarez*  
 DIRECTOR GENERAL




I<ECU0422252427<<<<<<0301058004  
 7101054F3211164ECU<SI<<<<<<<<<5  
 CAMPOS<IDROVO<<ISABEL<DE<LA<NU

**CERTIFICADO de VOTACIÓN**  
 5 DE FEBRERO DE 2023

**CNE** Elecciones Generales y Org. 2023

N° 32213114  
 0301058004

PROVINCIA: CAÑAR  
 CANTÓN: BIBLIAN  
 CIRCUNSCRIPCIÓN:  
 PARROQUIA: BIBLIAN  
 ZONA:  
 JUNTA N°. 0004 FEMENINO

**CAMPOS IDROVO ISABEL DE LA NUBE**



CCN 0301058004



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 0301058004

**Nombres del ciudadano:** CAMPOS IDROVO ISABEL DE LA NUBE

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/CAÑAR/BIBLIAN/BIBLIAN

**Fecha de nacimiento:** 5 DE ENERO DE 1971

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** CAMPOS LUIS ALBERTO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** IDROVO FERNANDEZ FRANCISCA AZUCENA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE AGOSTO DE 2023

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



*Isabel Campos*

N° de certificado: 235-913-88338



235-913-88338

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



# DISCELECPRO S.A.S.

Manta, 23 de septiembre de 2020

Señor  
José Plinio Llor Llorente  
Ciudad.-

De mi consideración:

Informo a usted que, conforme a la Cláusula Séptima del documento constitutivo de la sociedad por acciones simplificada denominada **DISCELECPRO S.A.S.**, suscrito en esta fecha, se le ha designado como Gerente General de la referida sociedad, por un período de CINCO años, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en el aludido documento.

En el ejercicio de sus atribuciones, le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, de manera individual conforme el artículo séptimo del Estatuto Social.

Atentamente,



JOSE PLINIO  
LOOR

José Plinio Llor Llorente  
ACCIONISTA

Acepto el cargo de **Gerente General** de la sociedad por acciones simplificada denominada **DISCELECPRO S.A.S** para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad ecuatoriana, y mi domicilio el cantón Manta.

Manta, 23 de septiembre de 2020



JOSE PLINIO  
LOOR

José Plinio Llor Llorente  
C. C. 130799824-3



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

SRI

Razón Social  
DISCELECPRO S.A.S.

Número RUC  
1391917902001

Representante legal  
• LOOR LLORENTE JOSE PLINIO

Estado	Régimen	
ACTIVO	RIMPE - EMPRENDEDOR	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
20/10/2020	No registra	20/10/2020
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
13/10/2020	No registra	No registra
Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad	
ZONA 4 / MANABI / MANTA	NO	
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	NO	NO

**Domicilio tributario**

Ubicación geográfica

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: LOS ESTEROS

Dirección

Barrio: ALTAGRACIA Calle: JUAN MONTALVO Número: S/N Intersección: TERCERA  
Referencia: DIAGONAL AL TALLER EL PUMA



**Medios de contacto**

Celular: 0994337271 Teléfono trabajo: 052923086 Email: discelecpro@gmail.com

**Actividades económicas**

- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- F43210201 - INSTALACIÓN DE SISTEMAS DE ILUMINACIÓN, SISTEMAS DE ALARMA CONTRA INCENDIOS (INCLUYE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN).
- F43210301 - INSTALACIÓN DE SISTEMAS DE ALUMBRADO Y SEÑALES ELÉCTRICAS DE CALLES, ALUMBRADO DE PISTAS DE AEROPUERTOS.
- F43220101 - INSTALACIÓN EN EDIFICIOS Y OTROS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE: SISTEMAS DE CALEFACCIÓN (ELÉCTRICOS, DE GAS Y DE GASÓLEO), CALDERAS, TORRES DE REFRIGERACIÓN, COLECTORES DE ENERGÍA SOLAR NO ELÉCTRICOS, EQUIPO DE FONTANERÍA Y SANITARIO, EQUIPO Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN, CONDUCCIONES DE GAS, TUBERÍAS DE VAPOR, SISTEMAS DE ASPERSORES CONTRA INCENDIOS, SISTEMAS DE RIEGO POR ASPERSIÓN PARA EL CÉSPED. (INCLUYE AMPLIACIONES, REPARACIONES, REFORMAS Y MANTENIMIENTO).
- F43210101 - INSTALACIÓN DE ACCESORIOS ELÉCTRICOS, LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES, REDES INFORMÁTICAS Y LÍNEAS DE TELEVISIÓN POR CABLE, INCLUIDAS LÍNEAS DE FIBRA ÓPTICA, ANTENAS PARABÓLICAS. INCLUYE CONEXIÓN DE APARATOS ELÉCTRICOS, EQUIPO DOMÉSTICO Y SISTEMAS DE CALEFACCIÓN RADIANTE (INCLUYE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN).

Razón Social  
DISCELECPRO S.A.S.

Número RUC  
1391917902001

## Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

0

## Obligaciones tributarias

- 2021 - DECLARACIÓN SEMESTRAL IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES  
– ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

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

## Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATROR2022002763615  
Fecha y hora de emisión: 26 de noviembre de 2022 10:59  
Dirección IP: 201.183.87.100

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

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

En la ciudad de Manta, a los veinte días del mes de julio del año 2023, siendo las 9H00, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía **DISCELECPRO S.A.S.**, en el local donde mantiene su oficina en la ciudad de Manta, ubicada, parroquia Los Esteros, Barrio Altagracia, calle Juan Montalvo S/N, con la concurrencia del Ingeniero **JOSE PLINO LOOR LLORENTE**, en calidad de Representante Legal de la compañía, con 10 acciones; Preside esta junta el señor **JOSE PLINO LOOR LLORENTE**, en calidad de Presidente. Por acuerdo de los asistentes actúa como secretaria Ad-hoc de esta sesión la señora **AMY RAQUEL LOOR ZAMORA**, accionista de la compañía con 990 acciones. - En este estado, por Secretaría se elabora la lista de los accionistas con derecho a voto de acuerdo al libro de accionistas y acciones de la Compañía **DISCELECPRO S.A.S.** A continuación, una vez constatada la existencia del correspondiente quórum de instalación legal y estatutario. El señor Presidente, declara abierta la presente Junta General Extraordinaria de accionistas de conformidad, y pide que por Secretaría se ponga en conocimiento el único punto del orden del día para tratar en la presente sesión:

**UNICO PUNTO:** Autorizar al Gerente General de la Compañía **DISCELECPRO S.A.S.** representada por el señor Ing. **JOSÉ PLINIO LOOR LLORENTE**, para realizar todos los trámites pertinentes para proceder a la venta del Lote de terreno signado con el número 60, inmueble ubicado en la Urbanización Punta Tortuga, Sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, de propiedad de la Compañía **DISCELECPRO S.A.S.**, así como autorizar al Gerente General a suscribir la Escritura Pública de Compraventa del mencionado Lote, a favor de la Señora **ISABEL DE LA NUBE CAMPOS IDROVO** con cédula de ciudadanía N° 0301058004.

El señor **JOSÉ PLINIO LOOR LLORENTE**, pide la palabra y considera que es necesario para la compañía, la venta del Lote N° 60 ubicado en la Urbanización Punta Tortuga, de propiedad de la Compañía **DISCELECPRO S.A.S.**

Los accionistas de la compañía resuelven por unanimidad aceptar la autorización concedida al Representante legal para proceder con la venta del inmueble antes referido y para que suscriba la escritura pública de compraventa a favor de la Señora **ISABEL DE LA NUBE CAMPOS IDROVO**.

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.) Loor Llorente José Plinio.-Accionista.

**José Plinio Loor Llorente**  
**ACCIONISTA**

**Amy Raquel Loor Zamora**  
**SECRETARIA-AD-HOC**



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/178306  
DE ALCABALAS**

Fecha: 02/08/2023

Por: 481.37

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

Vence: 02/08/2023

Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: DISCELECPRO S.A.S.

Identificación:  
1391917902001

Teléfono:

Correo: xxxxx@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: CAMPOS IDROVO ISABEL DE LA NUBE

Identificación: 0301058004 Teléfono: 5/N

Correo: em0301058004@correo.com

Detalle:

VE-804616



PREDIO: Fecha adquisición: 22/12/2020

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
4-48-14-60-000	43,761.25	350.09	URBANIZACIONPUNTATORTUGALOTEN°60

Presupuesto Venta  
43,761.25

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	437.61	87.52	0.00	350.09
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	131.28	0.00	0.00	131.28
<b>Total=&gt;</b>		<b>568.89</b>	<b>87.52</b>	<b>0.00</b>	<b>481.37</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurido			87.52
<b>Total=&gt;</b>				<b>87.52</b>

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000469990

Contribuyente  
COMPAÑIA DISCELEPRO S.A.S

Identificación  
13xxxxxxxx2001

Control  
000003844

Nro. Título  
469990

### Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2023-08-08

Expiración 2023-09-08

#### Descripción

Año/Fecha

Rubro

#### Detalles

Deuda Abono Ant. Total

08-2023/09-2023 Mensual

Certificado de Solvencia

\$3.00 \$0.00 \$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA:** Que la clave catastral 4-48-14-60-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-08-08 09:08:19 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Total a Pagar** \$3.00

**Valor Pagado** \$3.00

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**IVAN FABRICIO  
SILVA MERO**



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 072023-096770  
Manta, jueves 20 julio 2023

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **DISCELECPRO S.A.S.** con cédula de ciudadanía No. **1391917902001**.

ENERGIA JESUS 2021

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: domingo 20 agosto 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1976499D2LLCF

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 082023-098015

Manta, martes 08 agosto 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios rurales en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 4-48-14-60-000 perteneciente a COMPAÑIA DISCELECPRO S.A.S. con C.C. 1391917902001 ubicada en URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°60 BARRIO SANTA MARIANITA PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$43,761.25 CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 25/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$43,761.25 CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 25/100.

NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA CUANTIA ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



198895CNAAPI5

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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

Nº 072023-097261

Nº ELECTRÓNICO : 228100

Fecha: 2023-07-28

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 4-48-14-60-000

Ubicado en: URBANIZACION PUNTA TORTUGA LOTE N°60

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 350.09 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1391917902001	COMPAÑIA DISCELECPRO S.A.S.-.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 43.761.25

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 43.761.25

SON: CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES 25/100

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

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



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida  
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



198140DK6GZYU

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



Fecha de generación de documento: 2023-08-02 11:05:56

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

71652

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020213  
Certifico hasta el día 2023-07-20:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 4481460000

Fecha de Apertura: lunes, 15 julio 2019

Información Municipal:

Dirección del Bien: Signado con el N° 60 URBANIZACION PUNTA TORTUGA

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: SANTA MARIANITA

### LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el número 60, ubicado en la Urbanización PUNTA TORTUGA de la parroquia Santa Marianita. Área total: 350,09m<sup>2</sup>

Frente: 13,00m.- calle Mercedes Garzón Arellano

Atras: 15,00 m.- lote 53

Derecho: 25,00m. - lote 59

Izquierdo: 25,00m. - lote 61



SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1780 lunes, 09 julio 2012	33560	33573
COMPRA VENTA	RECTIFICACIÓN DE LINDEROS Y MEDIDAS	2532 viernes, 16 agosto 2013	50510	50527
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2028 lunes, 22 junio 2015	41833	41851
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3957 viernes, 30 diciembre 2016	92211	92234
PLANOS	APROBACION DE PLANOS URBANIZACION	22 martes, 15 agosto 2017	410	499
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2092 martes, 22 diciembre 2020	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 6 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 09 julio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 03 julio 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compañía Constructora del Pacífico S.A.- Construcpacífico, debidamente representada por el Sr. Ing. Pedro Manuel Calle Enriquez, por los derechos que se le facultan en calidad de Gerente General de la expresada entidad. Compraventa relacionada con un terreno ubicado en la punta de Jome, de la Parroquia San Mateo del Cantón Manta Provincia de Manabí, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: Terrenos de Herederos de Salgado Conforme con 72,25m, Rumbo N-44-38-04-E, con 101,55m, Rumbo N-57-52-30-E, con 99,96m Rumbo

Número de Inscripción : 1780

Folio Inicial: 33560

Número de Repertorio : 3930

Folio Final : 33573

VENDEDOR

COMPAÑIA INIOPUNTATORTUGA S.A.

MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	5
PLANOS	1
Total Inscripciones	6

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 el 2023-07-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : DISCELECPRO S.A.S.

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020213 certifico hasta el día 2023-07-20, la Ficha Registral Número: 71652.



Firmado electrónicamente por  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

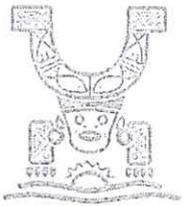
Valido por 59 días. Excepto que  
se diera un traspaso de dominio o  
se emitiera un gravamen

**Código Seguro de Verificación (CVS)**



2 1 1 0 0 6 4 0 5 G 3 F K W





## RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001 ALC-M-EVG-S-2017

### APROBACION DE LA URBANIZACIÓN "PUNTA TORTUGA "

#### GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

#### CONSIDERANDO:

**Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador,** reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...

**Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador,** expresa: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...;

**Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador,** señala, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

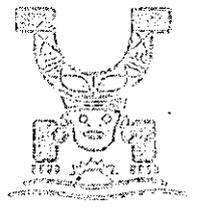
**Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador,** expresa: Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la explotación del suelo en el Cantón; 2.- Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el Cantón.

**Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,** señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

**Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,** expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales,

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NO. 001-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION URBANIZACION.- "PUNTA TORTUGA" PARROQUIA SANTA MARIANITA.-ELABORADO DR. ARTURO ACUÑA V.

1



Tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley,  
b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

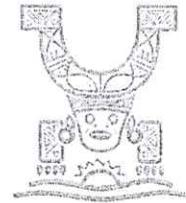
**Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,** señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

**Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,** indica: El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**Que, el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,** señala.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

**Que, La Ordenanza de Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su art. 303,** indica: "El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización, contempla cuatro instancias que emitirán sus informes, cada una de ellas, en el término máximo de quince días: a) Informe de Regulación Urbana (IRUM); b) Informe básico; c) Aprobación del anteproyecto; d) Proyecto definitivo de la Urbanización.

**Que, el Art. 306.-** Requisitos para el informe de aprobación del proyecto definitivo de Urbanización: Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación: continuación se detalla: a) Solicitud dirigida al Alcalde por el o los propietarios o su procurador común; y el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del proyecto;



**b)** Certificado de aprobación del proyecto; **c)** Comprobante de pago de impuesto Predial actualizado; **d)** Certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad actualizado; **e)** Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada); **f)** Aprobación del estudio de los sistemas de la red de agua potable y alcantarillado emitido por EPAM, de las instalaciones eléctricas emitidos por CNEL, de la red de telefonía emitido por CNT, así como en la de cálculo estructural el cual constara en el lugar correspondiente a planificación la firma del profesional responsable de este diseño en particular; **g)** Copia del pago de valores de los medidores de consumo de agua (EP aguas de Manta) para cada uno de los lotes definidos); **h)** Estudio del impacto ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental GADMC-Manta; **i)** Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Manta; **j)** Memoria Técnica justificada del proyecto definitivo; **k)** Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras; **l)** Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas; **m)** Reglamento Interno notariado; **n)** Copias del proyecto de urbanización a una escala legible, sobre el plano topográfico actualizado con respaldo magnético....

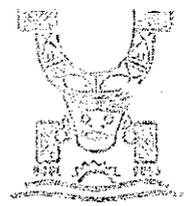
**Que, el Art. 307.-** manifiesta: que una vez entregada la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GAD Manta, mediante acto administrativo, tal como se indica en el COOTAD, aprobará mediante resolución cualquiera de los tres tipos de fraccionamientos que se realicen dentro de los límites del Cantón Manta, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

**Que,** Mediante memorando No. 0307-DACRM-JCM-17, de fecha 28 de abril de 2017, Javier Cevallos Morejón, Director de Avalúos y Catastros, informa lo siguiente: "La compañía INMOPUNTATORTUGA S.A. posee un bien inmueble ubicado en la Zona Jome sitio Travesía, Parroquia rural Santa Marianita, que adquirió mediante escritura de compraventa el 14 de Diciembre del 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de Diciembre del 2016; se encuentra ingresada en el catastro con el código catastral 4-03-05-08-000 con una superficie total de 54400.00 m2, el mismo que se encuentra al día en los impuestos prediales hasta la presente fecha.

**Que,** El Arquitecto Juvenal Zambrano, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, con Oficio No. 0-POT-JOZ-2017-117, de fecha junio 7 de 2017, informa: " ... En atención al memorando No. 1409-SM-PGL, Trámite No. 074-0925 relacionado con la comunicación suscrita por la Arq. Silvia Parrales Lourido- Técnico Responsable del Proyecto "PUNTA TORTUGA", que en su parte pertinente señala "... Una vez que hemos cumplido con los requisitos solicitados en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Manta, estipulados en el Art. 306, solicito a usted de la manera más cordial designe a quien corresponda la revisión final del Proyecto "PUNTA TORTUGA", a las partes pertinentes para que se emita el informe final de Aprobación de nuestro proyecto urbanístico..." Analizada toda la documentación antes descrita se ha determinado lo siguiente: La Compañía INMOPUNTATORTUGA S.A, de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada en la Notaría Pública Séptima del Cantón Manta el 14 de Diciembre de 2016, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 30 de Diciembre de 2016, es propietaria de un área de terreno de 54.400.00 m2. Posee clave catastral No. 4030508000, se encuentra ubicada en el Sitio La Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta. de acuerdo a la información Registral dicha Registral 51750 emitida el 17 de febrero de 2017, por el Registrador de la Propiedad de Manta, el predio antes descrito se encuentra libre de gravamen. -El área útil a

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NO. 001-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION URBANIZACION.- "PUNTA TORTUGA" PARROQUIA SANTA MARIANITA.-ELABORADO DR. ARTURO ACUÑA V.

3



Urbanizar es 54.400,00m<sup>2</sup> que corresponde al 100%; de esta área para lotes (área Vendible) se destinan 37.238,06m<sup>2</sup> equivalente al 68,45% para áreas verdes, a Comunales se utilizan 8.380,00m<sup>2</sup> que corresponde al 15,40%; los restantes 8.781,94m<sup>2</sup> (16,15%) se lo utilizan en vías y aceras.-Estos porcentajes de uso de suelo antes descritos están acordes a lo especificado en las ordenanzas vigentes y al COOTAD. -Dentro de los 37.238,06m<sup>2</sup> destinados para lotes (áreas vendibles) se han planificado 71 lotes con áreas que fluctúan entre 353,49m<sup>2</sup> el mínimo y 1580,51m<sup>2</sup> el máximo. La conectividad con la trama vial de la ciudad se realiza a través de la calle Jorge Estupiñán que se une a la vía principal de Santa Marianita la misma que cuenta con la infraestructura básica. La trama vial de la urbanización comprende una vía de 11,00m de ancho (incluye aceras de 1,40 m de ancho y bordillo de 0,60 m de ancho) vía que tiene doble sentido. Las calles planificadas tienen las especificaciones técnicas siguientes: mejoramiento e: 0,30m, sub base granular clase 3 e: 0,30m, base granular e: 0,25m, carpeta asfáltica e": 2", las aceras serán de hormigón simple con un espesor de 0,07m.- Con respecto a las garantías de cumplimiento de ejecución de las obras de infraestructura el promotor-propietario mediante comunicación se acoge a lo que establece el artículo 369 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo, vigente, de entregar a esta Municipalidad un área de terreno (os) que sea equivalente al 25% de área neta vendible a favor del GADM-Manta, por lo tanto el área mínima por garantía alcanza los 9.206,61 m<sup>2</sup>. Los Lotes que garantizan la fiel ejecución de las obras de urbanismo e infraestructura son los siguientes lotes de la Urbanización:

LOTE	ÁREA m2
3	1062,26
20	382,69
21	353,49
22	424,6
23	563,42
45	663,67
46	601,35
65	871,88
71	1580,71
Área de reserva 2	2756,74
<b>TOTAL</b>	<b>9206,61</b>

Con los antecedentes expuestos, y en base a lo que estipula los artículos 307, 308 y 309 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, se considera factible la petición requerida por la Arquitecta Silvia Parrales Lourido- Representante Técnica de la compañía INMOPUNTATORTUGA, de la aprobación definitiva de la Urbanización **PUNTA TORTUGA**.

**Que,** Con Informe No. DOPM-FEMB-2017-001, de 23 de mayo de 2017, la Arq. Sarita Delgado Palma, Directora de Obras Públicas, informa: "... Revisado el cronograma valorado del proyecto presentado por la Arq. Silvia Parrales -Responsable técnica del Proyecto Urbanización Punta Tortuga, cumpliendo con el Art. 306 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, uso y ocupación del suelo en el Cantón Manta, que dice, requisitos para el informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización... literal



1.- Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas, Debo indicar que dicho Cronograma cumple con los requerimientos de precios y cronología de avance de las obras de infraestructura a ejecutar, donde se propone Ejecutar los trabajos en un plazo de 18 meses cuyo monto asciende a USD. \$3.279.913,21. Con respecto a los demás requisitos estipulados en el Artículo descrito en el párrafo anterior y de conformidad con lo detallado en el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y habiendo solicitado la documentación pertinente a la Dirección indicada, he constatado que cumple con todos los requisitos referidos en el Art. 306 de la referida Ordenanza, por lo tanto, pongo a su consideración salvo su mejor criterio técnico, dar por aprobado el cronograma valorado para que se continúe con el trámite correspondiente.

**Que**, mediante memorando No. 658-DGJ-MVCH-2017, de fecha 15 de junio del 2017, suscrita por la Abg. Marilin Veintimilla Chavez, Procuradora Síndica Municipal, en su parte pertinente expresa: "Acogiendo los informes técnicos de las Direcciones de Planificación y Ordenamiento territorial y Obras Públicas, de que es factible la aprobación definitiva de la Urbanización "PUNTA TORTUGA"; corresponde señor Alcalde, aprobar mediante acto administrativo el Proyecto de Urbanización "PUNTA TORTUGA", de conformidad a lo establecido en el Art. 307 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta.

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

## RESUELVE

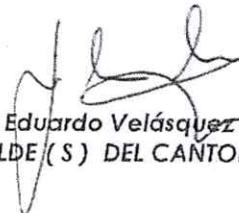
**PRIMERO:** Aprobar el proyecto de Urbanización "PUNTA TORTUGA" de propiedad de la Compañía " INMOPUNTATORTUGA " S.A., ubicado en el sitio la Travesía de la Parroquia Santa Marianita del Cantón Manta, en un área de 54400.00 m2, de clave catastral No. 4-03-05-08-000, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial - Área de Control Urbano, Obras Públicas; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

**SEGUNDO:** Que, aprobado el proyecto de la Urbanización "PUNTA TORTUGA" de propiedad de la Compañía " INMOPUNTATORTUGA " S.A., se procederá a la suscripción del Acta Entrega Recepción de los lotes en garantía, áreas verdes y áreas comunales, la misma que deberá ser remitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

Dado y firmado en la Ciudad de Manta a los Veintinueve días del mes de junio del año dos mil diecisiete

  
Lic. Eduardo Velásquez García  
ALCALDE (S) DEL CANTÓN MANTA



RESOLUCION ADMINISTRATIVA NO. 001-ALC-M-JOZC-2017 APROBACION URBANIZACION  
"PUNTA TORTUGA" PARROQUIA SANTA MARIANITA.-ELABORADO DR. ARTURO ACUÑA V.

5



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

# REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION  
"PUNTA TORTUGA"



## ÍNDICE GENERAL

### CONTENIDO

<b>PREAMBULO</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPITULO PRIMERO</b> .....	<b>1</b>
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
<b>CAPITULO SEGUNDO</b> .....	<b>7</b>
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS	
ARTICULO NOVENO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios	7
ARTICULO DECIMO.- de la responsabilidad.....	8
ARTICULO UNDECIMO : sujetos del reglamento.....	8
ARTICULO DUODECIMO de las normas de convivencia.....	8
<b>CAPITULO TERCERO</b> .....	<b>11</b>
DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION	
ARTICULO DECIMO TERCERO .....	11
<b>CAPITULO CUARTO</b> .....	<b>13</b>

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

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



# **REGLAMENTO INTERNO**

## **URBANIZACION PRIVADA "PUNTA TORTUGA"**

### **PREAMBULO**

La Urbanización Privada "PUNTA TORTUGA" aprobado su Anteproyecto el 26 de Octubre del 2016, se desarrolla, sobre un macro lote de 5,44 hectáreas, ubicado en el sitio La Travesía, Parroquia Santa Marianita, Cantón Manta.

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

### **CAPITULO PRIMERO**

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

##### **ARTICULO PRIMERO:**

El presente Reglamento Interno de la Urbanización Privada "PUNTA TORTUGA", se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planos y normas técnicas, así como las Ordenanzas correspondientes.

##### **ARTICULO SEGUNDO:**

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

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

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

### **ARTICULO TERCERO:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de los propietarios reunidos en Asamblea.

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

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

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

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

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

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

#### **DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Estacionamientos en la vía pública**

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

- **Estacionamientos en sitios específicos abiertos**

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

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

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

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

**DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS**

<b>Forma de colocación</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30

A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,50	5,00	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

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

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

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



- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

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

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

- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

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

- **Protección contra incendios**

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

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

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

## **CAPITULO SEGUNDO**

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

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

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

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

b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

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

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

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

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

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

El propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la Urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los

daños provinieren de dolo, imprudencia, impericia o negligencia de sus dependientes, invitados o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la Urbanización.

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

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

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

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

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

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



comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados 7 años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza, mantenimiento y siembra de césped.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) Se prohíbe tener animales bravíos. Se permiten animales domésticos; cuando estos salgan de las viviendas de sus amos, deberán llevar correa, estar

acompañados de una persona responsable la misma que llevara los elementos necesarios para la recolección de los desechos de sus animales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **CAPITULO TERCERO**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **CAPITULO CUARTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPITULO QUINTO**

## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

### ARTICULO VIGESIMO: SERVIDUMBRES.-

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

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



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

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

- Todo propietario de lote, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Administración, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en el Gobierno Autónomo descentralizado de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de construcción correspondiente; permiso de construcción que pondrá a conocimiento de la Directiva, en su caso. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la Urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.
- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.
- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de \$ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.
- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 7 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de \$5000.00 por año.
- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de \$1000.00 por año.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "Punta Tortuga", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.
- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de

mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles, como lo indica el Catalogo Arquitectónico.

- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capítulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.
- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia la calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para este fin
- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de biodigestores, para lograr un óptimo desempeño de los mismos se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:
  - Emplear detergentes biodegradables.
  - Evitar el uso de productos de limpieza con cloro.
  - No arrojar papeles, ni colillas, ni toallas, ni condones, ni comida, ni cualquier solido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento.
  - Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.
- Para acceder al servicio de fibra óptica de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el track, ubicado junto a las cajas de medidores de luz.
- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización.
- Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.
- La Promotora se reserva el derecho de Inspeccionar los solares vecinos y cercanos tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.
- Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta



disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US\$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.

- Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 mt. de ancho por 1.20 mt. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO.

## **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DOMICILIO.-**

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

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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

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

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

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

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

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

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

# REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO

## URBANIZACION PRIVADA "PUNTA TORTUGA"

### PREAMBULO

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

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

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

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

LOTE	UBICACIÓN	AREA m <sup>2</sup>	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**) según se indica en cuadro de cotas.
- 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 40m<sup>2</sup>, respetando el número de pisos (C.o.s. y C.u.s.) establecidos en los planos urbanísticos.

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

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

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

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



# 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

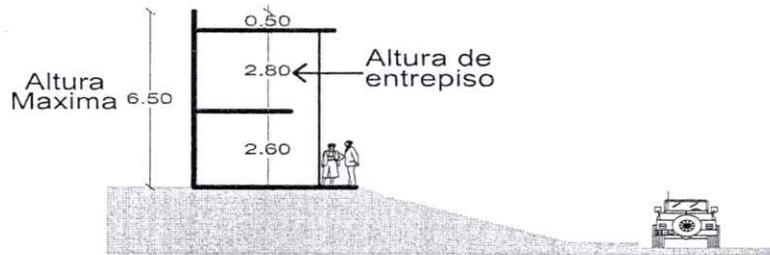
El uso exclusivo de la urbanización es residencial, no se podrá realizar actividades con fines de lucro (comercial, industrial, artesanal) en el lote o vivienda, con el fin de mantener el carácter y la privacidad de la urbanización, excepto las áreas destinadas para este fin ubicadas en la zona comercial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



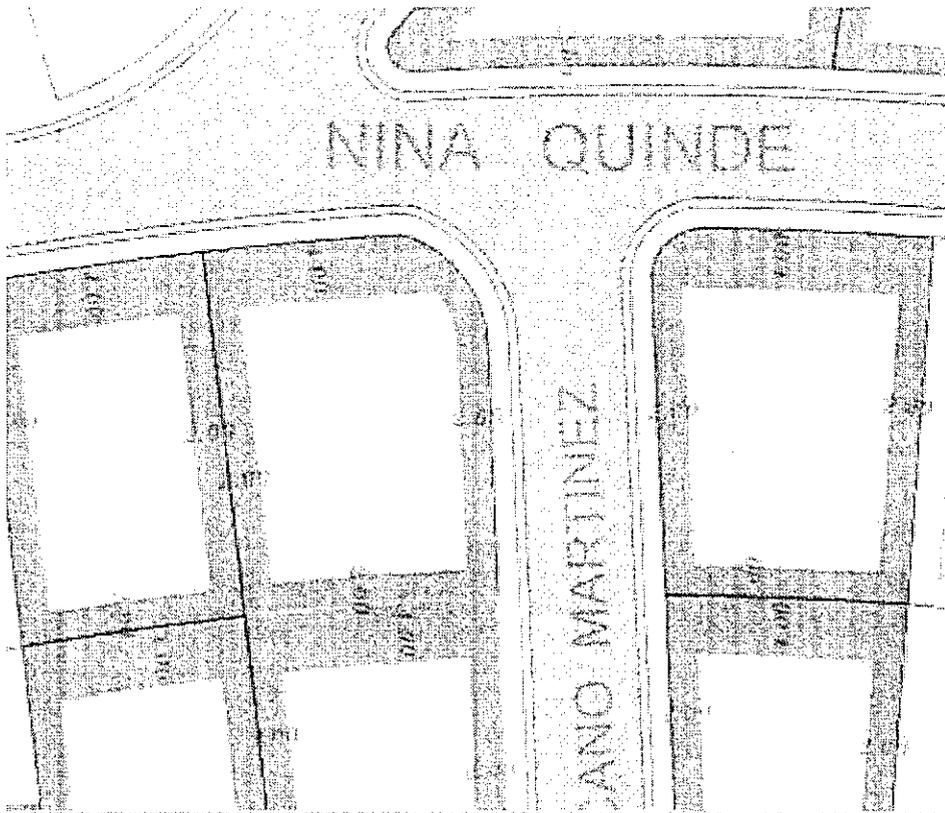
2. La altura mínima de entrepiso se regula según la normativa municipal.
  - Altura Mínima 2,80m
  - Altura máxima 3,40m
3. Solo se podrán construir edificios hasta 7 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:
  - Del lote 66 al 70 (**7 pisos máximo**) desde el nivel más bajo del terreno.
  - 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: Varía de 2,00m a 4,00m (según cada lote)
- Laterales: De 2,00m a 4,00m (según cada caso)
- Posterior: Varía de 2,00m a 4,00m (según cada lote)

1. En los retiros no se permitirá ninguna construcción de cubierta destinada a estacionamiento, vivienda de servicio, viviendas secundarias, guardianía, o cualquier otra construcción que no esté destinada a áreas de recreación.
2. Para los lotes esquineros ubicados sobre la vía Eros Cano Martínez, se toma como retiro frontal el que este frente a la calle secundaria (análisis previo según cada lote).
3. En el área del retiro frontal están prohibidas, puentes, estatuas, piletas y demás elementos decorativos.

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

## VIAS Y ACCESIBILIDAD



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

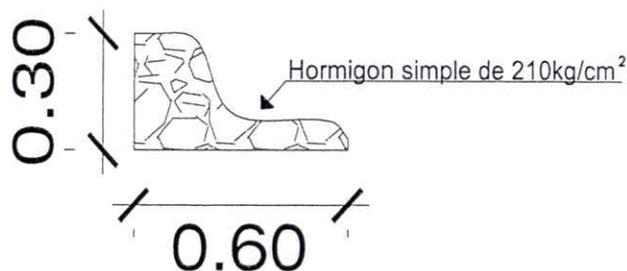
2. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.

3. Se dispondrán de aceras accesibles integradas, de ser necesario por rampas.



## ESPACIOS PÚBLICOS

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

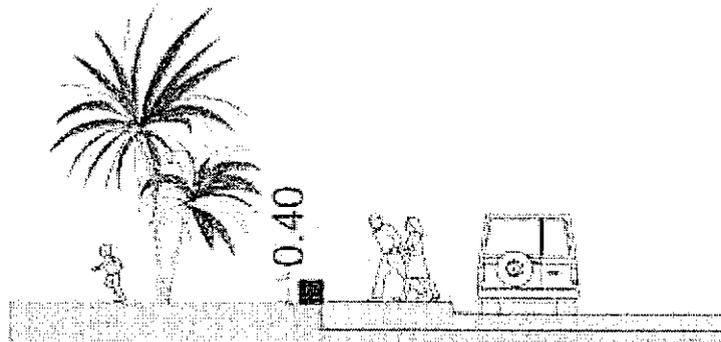


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en

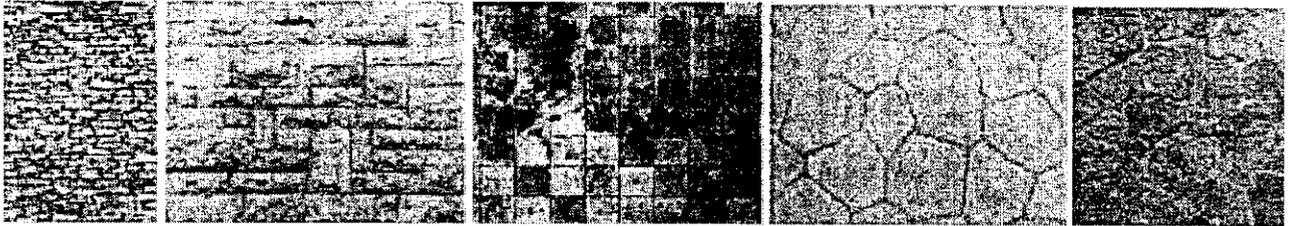
forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

## CERRAMIENTOS

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



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

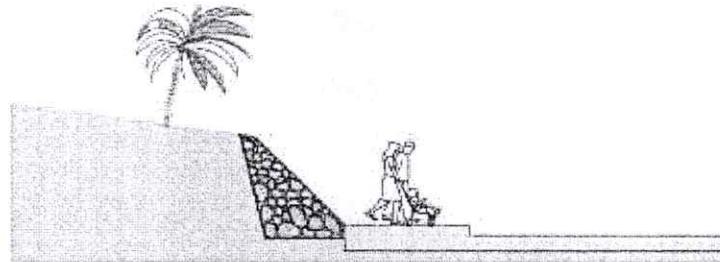


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura

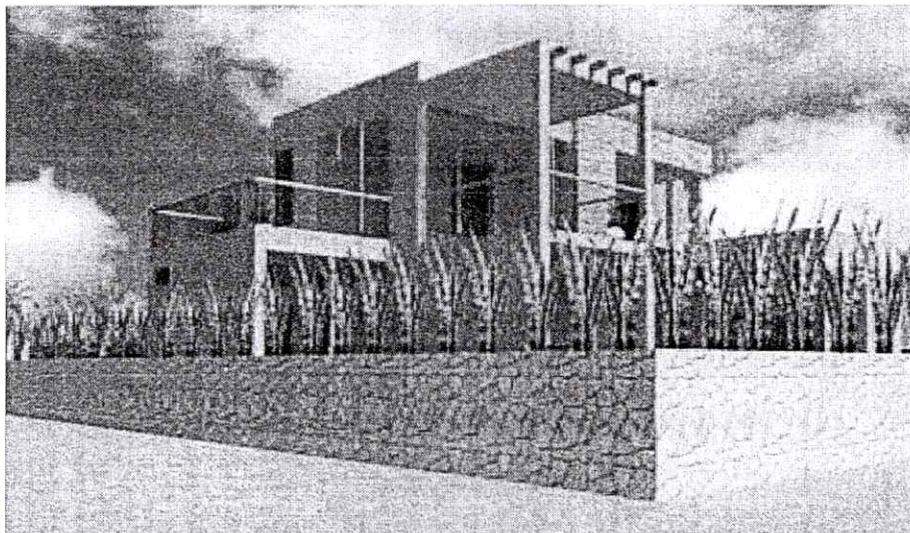
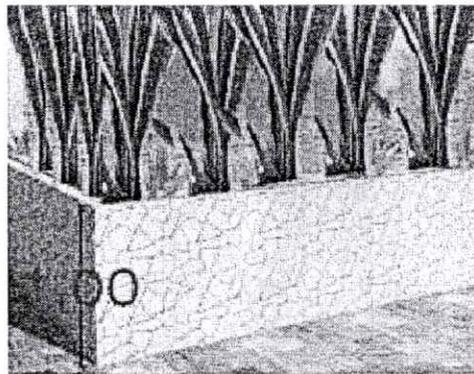


4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será en compañía de sus dueños quienes se harán responsables de la recolección de sus desechos y que no realicen sus necesidades fisiológicas en vías, aceras o áreas comunales.

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



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



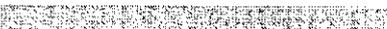
## AREAS VERDES

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

## RECUBRIMIENTOS

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

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

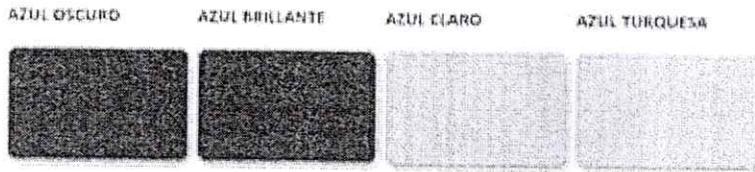
	NUEZ:	2112 – 0018009 *
	AUTUMN BROWN:	26B – 2T **
	CAFÉ NOIR:	26A – 1A **
	HARVEST TAN:	24B – 3D **
	TABACO:	2129 – 50018504 *
	AVELLANA:	2119 – 0018502 *
	OCRE:	2128 – 50018503 *
	CANELA:	2148 – 50018603 *
	GRIS CLARO	
	GRIS OSCURO	
	NEGRO	

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

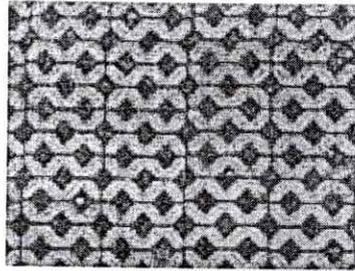
\* Tono directo.

\*\* Tono combinado.

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

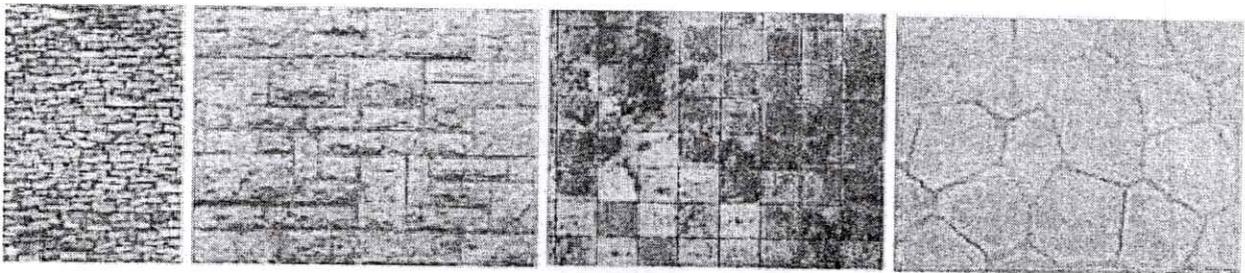


4. Para pisos exteriores también se podrá usar adoquín ecológico en cualquier presentación.



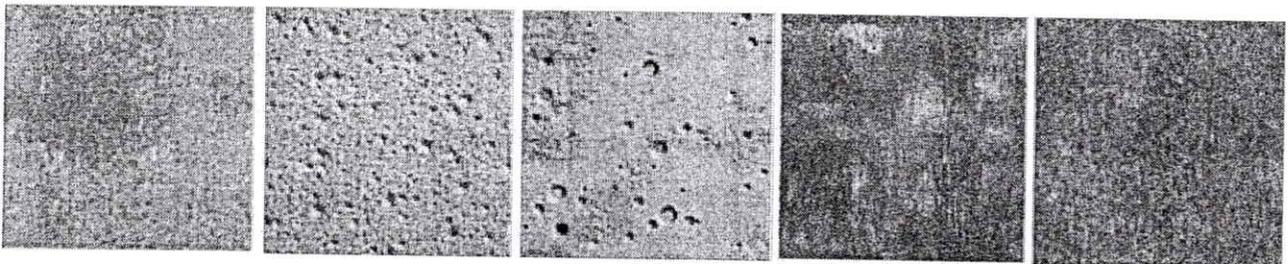
5. A continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

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

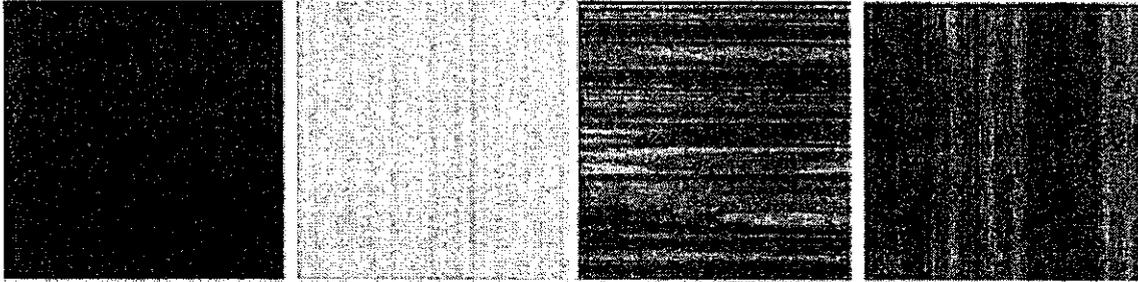


Tonos neutros como la gama del beige, arena, marfil, siena, café, tierra, terracota, amarillo y verde.

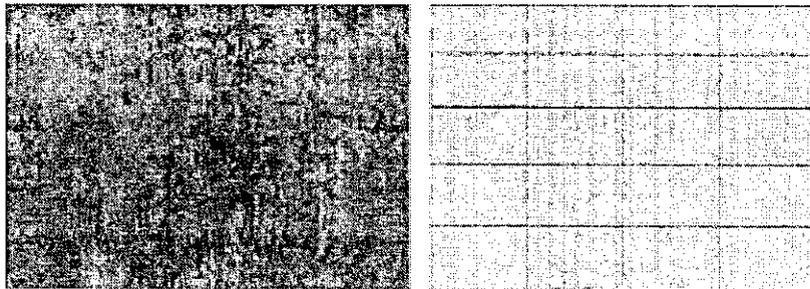
- Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



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

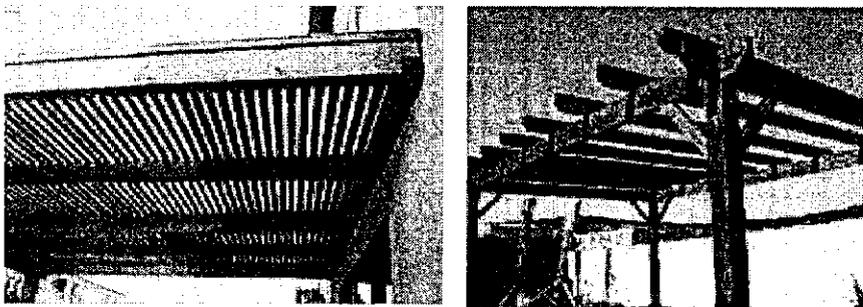


6. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.

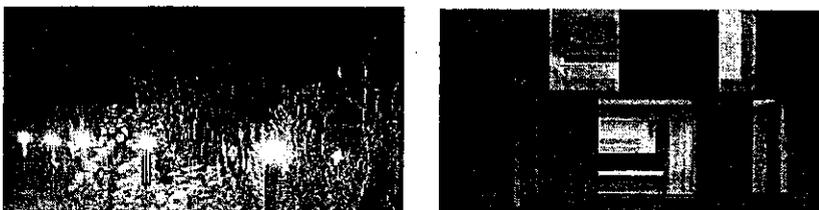


## VOLUMETRIA

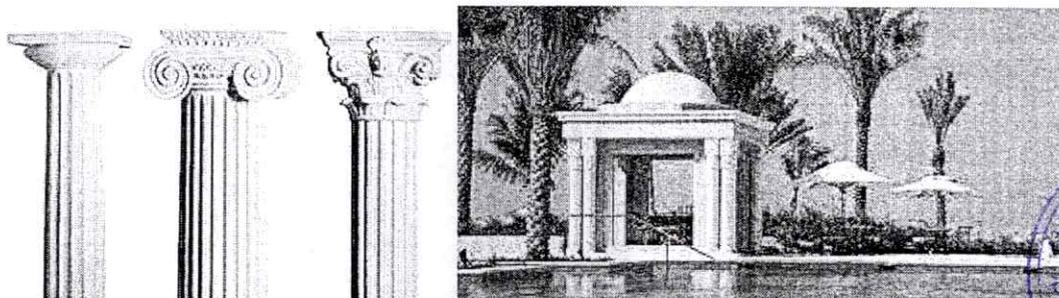
1. Se permitirán los elementos fijos de control solar, como son: los voladizos y pérgolas, acordes con el diseño arquitectónico.



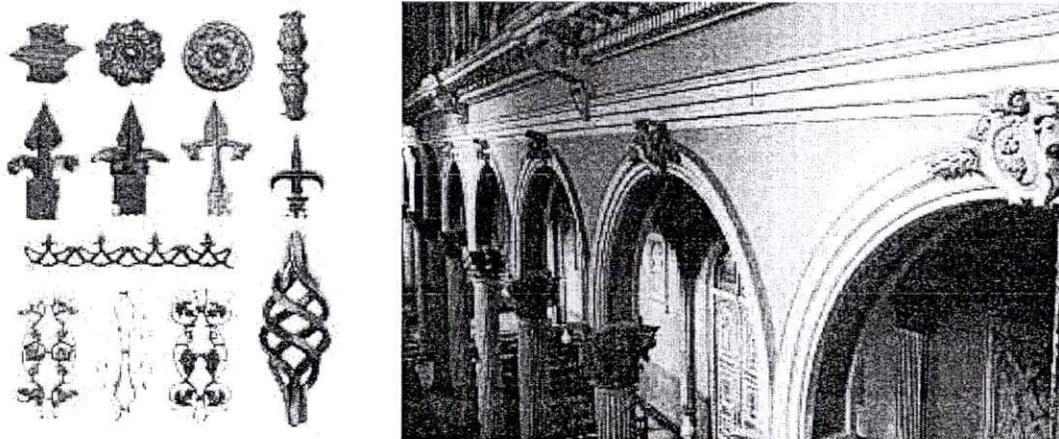
2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.
3. Se admitirá emplear luminarias bajas en los exteriores del lote mientras estas no interfieran en las vistas de las viviendas contiguas o causen molestias por la luminosidad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



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

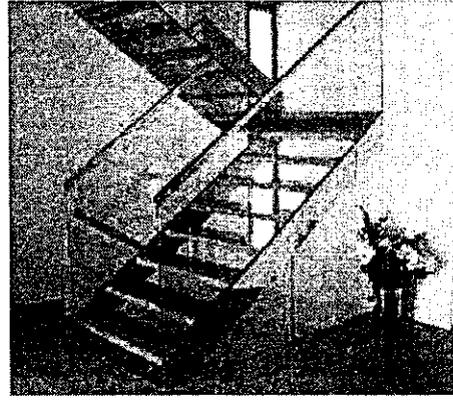
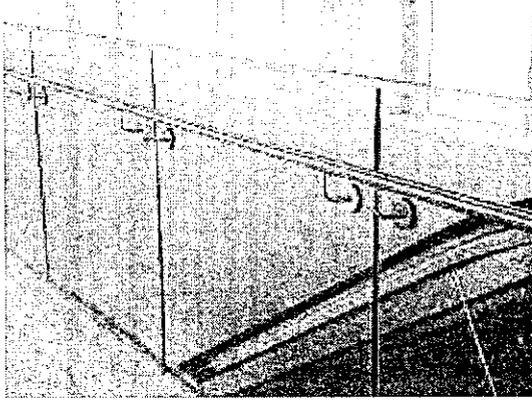


6. Tampoco se permiten ornamentos de ningún orden clásico, gótico, barroco, o estilo arquitectónico histórico, como frisos, canecillos, volutas apliques, bordillos etc. debajo o encima de balcones, puertas o ventanas.



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





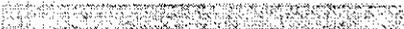
8. No se permiten bombas de agua o cualquier tipo de equipos en las fachadas que puedan causar molestias auditivas, para esto se recomienda colocarlos en un cuarto de maquinas cerrado y disimulado.



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

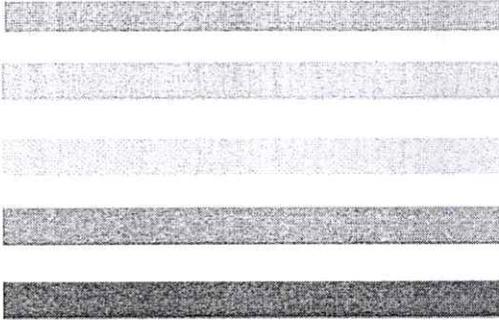
## CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

HARVEST TAN:	24B – 3D **
TABACO:	2129 – 50018504 *
AVEJUNAMA:	2110 – 0018503 *



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

\* Tono directo.

\*\* Tono combinado.

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

## VENTANAS

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

	BLANCO
	HUESO
	BEIGE
	NATURAL
	BRONCE

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

	INCOLORO
	CLARO
	TRASLUCIDO
	GRIS
	BRONCE
	BRONCE OSCURO
	NEGRO ONIX

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



4. Se recomienda utilizar vidrios de control solar y baja emisividad, ya que su empleo permite reducir los gastos de calefacción y refrigeración.
5. Pueden usarse también vidrios esmerilados, con el fin de disminuir el impacto solar, o para limitar la visibilidad al interior, por ejemplo en el caso de baños.

## USO DE PLAYA

### DISPOCISIONES GENERALES

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

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

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

Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

- Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquéllos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las precauciones que deben adoptar los propios minusválidos y/o personas que les asistan en orden a la seguridad del resto de usuarios.
- Están prohibidos los **campamentos y acampadas** en la playa y área de playa comunal.
- Quienes vulneren esta prohibición deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, el dominio público ocupado, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.
- Queda prohibida la **publicidad** en las playas a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. En su caso, los Agentes de Seguridad girarán parte de denuncia a la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.

#### • **NORMAS DE CARÁCTER HIGIÉNICO-SANITARIO**

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



que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos cometidos

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

BanEcuador B.P.  
 08/08/2023 08:54:34 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBTERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1481561056  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: Japacheco  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT 3 MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectiva:	1.00
Comision Efectiva:	0.51
IUA %:	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION



- 8 AGO 2023

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

MANTA (AG.) CAJA 4  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-602-000001976  
 Fecha: 08/08/2023 08:54:50 a.m.

No. Autorización:  
 0808202301176818352000120566020000019762023005410

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripción  
 Recaudo  
 SubTotal USD  
 IUA  
 TOTAL USD



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



- 8 AGO 2023

CAJA 4  
 AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO