DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 2305
Número de Repertorio: 6189

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

1.- Con fecha doce de Septiembre del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PERMUTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2305 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1305444521	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	PERMUTANTE
0701843005	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	PERMUTANTE
1391841914001	INPROCUARZO S.A	PERMUTANTE

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

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	4481128000	47918	PERMUTA
LOTE DE TERRENO	4480618000	66498	PERMUTA
ESTACIONAMIENTO 11 BODEGA	1120939009	72980	PERMUTA
GINECO OBSTETRICIA	1120939029	73003	PERMUTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: PERMUTA

Fecha inscripción: jueves, 12 septiembre 2024

Fecha generación: jueves, 12 septiembre 2024

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 7 2 1 2 3 1 K Z A I 3 2 S

Factura: 003-004-000057132

20241308003P01535

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308003P01535

ACTO O CONTRATO:	
PERMUTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (12:42)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	INPROCUARZO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1391841914001	ECUATORIANA	PERMUTANTE	LUISA ARIANNA REYES PONCE

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305444521	ECUATORIANA	PERMUTANTE	
Natural	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0701843005	ECUATORIANA	PERMUTANTE	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABÍ	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	275172.80

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20241308003P01535
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (12:42)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

ESCRITURA N°:	20241308003P01535
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, (12:42)

OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2024	**13**	**08**	**03**	**P01535**

ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA

CELEBRADA ENTRE LA COMPAÑÍA INPROCUARZO S.A.; Y, LOS SEÑORES CONYUGES JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; Y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG.

CUANTIA: $ 275.172,80

(DI: 2 COPIAS)

G.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve (9) de septiembre del año dos mil veinticuatro, ante mí, **Abogado ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notaria Pública Tercera del cantón Manta, comparece por una parte la compañía **INPROCUARZO S.A.;**, representada por su Gerente General la compañía **OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING ONCEANCONSULTING S.A.S.,** representada a su vez por su Gerente General la señora **LUISA ARIANNA REYES PONCE,** portador de la cédula de ciudadanía número uno tres uno cinco tres tres cinco tres ocho guion ocho (131533538-8), de estado civil casada; y, de nacionalidad ecuatoriana, para notificaciones señalan lo siguiente; domiciliada en la Urbanización Playa Alta del Cantón Manta; teléfono 0992166492, y; por otra parte, Los señores **JOSE MIGUEL MACHUCA MERA**, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco cuatro cuatro

cuatro cinco dos uno (1305444521), **y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG,** portadora de la cédula de ciudadanía número cero siete cero uno ocho cuatro tres cero cero cinco (0701843005), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, para futuras notificaciones señala su domicilio en el edificio las Joyas vía Barbasquillo de esta ciudad; teléfono 0999140495.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el señor Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **PERMUTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** Sírvase incorporar una minuta que contiene un **ESCRITURA DE PERMUTA DE INMUEBLES,** cuyo tenor copiado textualmente es el siguiente.- **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar la presente escritura de Permuta de Inmuebles, libre y voluntariamente por una parte la compañía **INPROCUARZO S.A.;** representada por su Gerente General la compañía **OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING ONCEANCONSULTING S.A.,** representada a su vez por su Gerente General la señora **LUISA ARIANNA REYES PONCE,** portador de la cédula de ciudadanía número uno tres uno cinco tres tres cinco tres ocho guion ocho (131533538-8), de estado civil casada; y, de nacionalidad ecuatoriana, que en lo sucesivo se le denominará "**PERMUTANTE UNO**", y; por otra parte, los señores **JOSE MIGUEL MACHUCA MERA,** portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco cuatro cuatro cuatro cinco dos uno (1305444521), **y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG,** portadora de la cédula de ciudadanía número cero siete cero uno ocho cuatro tres cero cero cinco

(0701843005), de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos; que en lo sucesivo se le denominará "**PERMUTANTE DOS**".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A) INMUEBLES PROPIEDAD DEL "PERMUTANTE UNO": 2.1.-** La compañía INPROCUARZO S.A. es propietaria del área denominada "GINECO OBSTETRICIA" ubicada en el tercer piso del Edificio "Torre Cardiocorp" situado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con los Consultorios 401 al 411, Auditorio, área común circulación en 567,58m2. Por abajo: lindera con Pediatría en 567,58m2. Por el Norte: lindera con vacío hacia área común, circulación estacionamientos, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,40m., desde este punto en línea curva gira hacia el Este en 3,50m., desde este punto continua hacia el Este en 6,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 5,40m. Por el Sur: lindera con límite tercer piso alto en 23,55m. Por el Este: lindera con vacío hacia calle Pública, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,90m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 11,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,40m. Por el Oeste: lindera con limite tercer piso alto en 25,00m. Área: 567,58m2. Nota: Dentro de la descripción de "Gineco Obstetricia" consta el área común de escaleras, ascensor y circulación (36,65m2) que por su geometría no se puede detallar ASCENSOR C.P.: Por arriba: lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2. Por abajo: lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2. Por el Este: lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m. Por el Oeste: lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m. Por el Sur: lindera conGineco Obstetricia en 1,60m. Por el Norte: lindera con Gineco Obstetricia en 1,60m. Área: 2,96m2. Área Neta: 2,96m2. Alícuota: 0,0007%. Área de terreno: 0,56m2. área común: 1,18m2. Área total: 4,14m2. **Historia de Dominio:** a) Con fecha

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

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

14 de agosto del 2018, en la Notaria Quinta del cantón Manta, se celebró la escritura de compraventa otorgada por La Compañía Cardiomanta Cía. Ltda. a favor de la compañía IMPROCUARZO S.A., legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 17 de agosto del 2018. b) Con fecha 3 de octubre del 2018, en la Notaría Cuarta del cantón Manta, la compañía IMPROCUARZO S.A. celebró la escritura de unificación de predios la misma que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 5 de octubre del 2018. c) Con fecha 26 de noviembre del2019, en la Notaría Quinta del Cantón Manta, la compañía IMPROCUARZO S.A. celebró la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal y Aprobación de planos del edificio "Torre Cardiocorp", la misma que fue legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 19 de diciembre del 2019. Propiedad que se encuentra libre de Gravamen tal como consta en la ficha registral que se agrega como habilitante. **2.2.- ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR C.P.** del Edificio "Torre Cardiocorp" ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con Estacionamiento 21, Ascensor y área común espera en 29,18m2. **Por abajo:** lindera con terreno edificio en 29,18m2. **Por el Oeste:** lindera con área común circulación en 4,45m. Por el Este: lindera con límite subsuelo en 6,20m. **Por el Norte:** lindera con área común cuarto bomba, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,75m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m. **Por el Sur:** lindera con área común cuarto técnico en 5,20m. **Área:** 29,18m2. **Área Neta:** 29,18m2: **Alícuota:** 0,0071% Área de terreno: 5,51m2 Área común: 11,66m2. **Área total:** 40,84m2. **Historia de Dominio:** a) Con fecha 14 de agosto del 2018, en la Notaria Quinta del cantón Manta, se celebró la escritura de compraventa otorgada por La Compañía Cardiomanta Cía.

Ltda. a favor de la compañía IMPROCUARZO S.A., legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 17 de agosto del 2018. b) Con fecha 3 de octubre del 2018, en la Notaría Cuarta del cantón Manta, la compañía IMPROCUARZO S.A. celebró la escritura de unificación de predios la misma que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 5 de octubre del 2018. c) Con fecha 26 de noviembre del2019, en la Notaría Quinta del Cantón Manta, la compañía IMPROCUARZO S.A. celebró la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal y Aprobación de planos del edificio "Torre Cardiocorp", la misma que fue legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 19 de diciembre del 2019. Propiedad que se encuentra libre de Gravamen tal como consta en la ficha registral que se agrega como habilitante.- **B) INMUEBLES PROPIEDAD DE LOS "PERMUTANTE DOS": 2.2.- LOTE 1:** Los señores cónyuges **JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG,** son propietarios del Lote de terreno número B-6 del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la Parroquia Santa Marianita de este Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **Frente:** 25.03 metros y lindera con calle Jatuncocha Ñan. **Atras:** 24.90 metros y lindera con lote B-7. **Derecho:** 23.43 metros y lindera con área verde general. **Izquierdo:** 22.94 metros y lindera con lote B-4. **Área total:** QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (579,95m2). Adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada por la COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A.,a favor del señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA, celebrada en la Notaría Quinta del cantón Manta el 4 de septiembre del 2018; y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de septiembre del 2018. Propiedad que se encuentra libre de gravamen tal como consta en la ficha registral que se agrega como

habilitante. **2.3.- LOTE 2:** Los señores cónyuges **JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG,** son propietarios del Lote de terreno signado con el numero A-09 del núcleo A de la parroquia SANTA MARIANITA del cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **Oeste (Frente):** En 6.49 metros, más 6,57 metros, más 21,25 metros, más 15,31 metros, más 15,31 metros, y lindera calle Jorge Estupiñán Didonato. **Este (Atrás):** 32.13 metros desde este punto ángulo 205 grados con 33.58 metros lindera con propiedades particulares. **Sur (Costado izquierdo):** 35.58 metros lote A-08. **Área total de:** NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS. (989.73M2). Adquirido mediante escritura pública de compraventa otorgada por la COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A., a favor del señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA,celebrada en la Notaría Quinta del cantón Manta el 4 de septiembre del 2018; ylegalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de septiembre del 2018. Propiedad que se encuentra libre de gravamen tal como consta en la ficha registral que se agrega como habilitante.- **TERCERA.- PERMUTA**.- Con estos antecedentes, los otorgantes declaran que: Tienen a bien Permutar como en efecto realizan, los bienes inmuebles que quedan descritos en la cláusulasegunda; inmuebles propiedad de los permutantes, **3.1.-** La **"Permutante Uno".-** representada por su Gerente General la compañía OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING ONCEAN CONSULTING S.A., representada a su vez por su Gerente General la señora LUISA ARIANNA REYES PONCE, recibe de los **"Permutantes Dos":** Los señores cónyuges **JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG** todos los derechos de posesión y dominio que tienen sobre, los lotes de terrenos con las siguientes características **LOTE 1:** Lote de terreno número B-6 del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la Parroquia Santa Marianita

de este cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes Linderos y medidas: **Frente:** 25.03 metros y lindera con calle Jatuncocha Nan. **Atrás:** 24.90 metros y lindera con lote B-7. **Derecho:** 23.43 metros y lindera con área verde general. **Izquierdo:** 22.94 metros y lindera con lote B-4. **Área total:** QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (579,95m2). **LOTE 2**: Lote de terreno signado con el numero A-09 del núcleo A de la parroquia SANTA MARIANITA del cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **Oeste (Frente):** En 6.49 metros, más 6,57 metros, más 21,25 metros, más 15,31 metros, más 15,31 metros, y lindera calleJorge Estupiñán Didonato. **Este (Atrás):** 32.13 metros desde este punto ángulo 205 grados con 33.58 metros lindera con propiedades particulares. **Sur (Costado izquierdo):** 35.58 metros lote A-08. **Área total de:** NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS. (989.73M2).- **3.2**.- Y por otra parte los **"Permutantes Dos"** los señores cónyuges JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG., reciben de la **"Permutante Uno"** compañía **INPROCUARZO S.A.**, representada por su Gerente General la compañía OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING ONCEANCONSULTING S.A., representada a su vez por su Gerente General la señora LUISA ARIANNA REYES PONCE, todos los derechos de posesión y dominio de los siguientes bienes inmuebles: **UNO.-** El área denominada **GINECO OBSTETRICIA** del ubicada en el tercer piso del Edificio "Torre Cardiocorp" situado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta,cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera Consultorios 401 al 411, Auditorio, área común circulación en 567,58m2. **Por abajo:** lindera con Pediatría en 567,58m2. **Por el Norte:** lindera con vacío hacia área común circulación estacionamientos, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,40m., desde este

punto en línea curva gira hacia el Este en 3,50m., desde este punto continúa hacia el Este en 6,45m.,desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 5,40m. **Por el Sur:** lindera con límite tercer piso alto en 23,55m. **Por el Este:** lindera con vacío hacia calle pública, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,90m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 11,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,40m. **Por el Oeste:** lindera con limite tercer piso alto en 25,00m. **Área:** 567,58m2. **Nota:** Dentro de la descripción de Gineco Obstetricia consta el área común de escaleras, ascensor y circulación (36,65m2) que por su geometría no se puede detallar **ASCENSORC.P.: Por arriba:** lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2. Por abajo: lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2. **Por el Este:** lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m. Por el Oeste: lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m. **Por el Sur:** lindera con Gineco Obstetricia en 1,60m. **Por el Norte:** lindera con Gineco Obstetricia en 1,60m. **Área:** 2,96m2. **Área Neta:** 2,96m2: **Alícuota:** 0,0007% **Área de terreno:** 0,56m2 **área común:** 1,18m2 **Áreatotal:** 4,14m2. **DOS.- ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR C.P.** del Edificio "Torre Cardiocorp" ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con Estacionamiento 21, Ascensor y área común espera en 29,18m2. **Por abajo:** lindera con terreno edificio en 29,18m2. **Por el Oeste:** lindera con área común circulación en 4,45m. Por el Este: lindera con límite subsuelo en 6,20m.**Por el Norte:** lindera con área común cuarto bomba, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,75m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m. **Por el Sur:** lindera con área común cuarto técnico en 5,20m. **Área:** 29,18m2. **Área Neta:** 29,18m2: **Alícuota:** 0,0071% Área de terreno: 5,51m2 Área común: 11,66m2. **Área total:**

40,84m2.- **CUARTA: PRECIO DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SE PERMUTAN.-** Con los antecedentes antes descritos, la "Permutante Uno", La compañía INPROCUARZO S.A en su calidad de propietaria del inmueble detallado en la cláusula segunda, sobre área denominada GINECO OBSTETRICIA ubicada en el tercer piso del Edificio "Torre Cardiocorp"; y, ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR C.P. del Edificio "Torre Cardiocorp" ubicados en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta, declaran que dicho inmueble acorde lo certifica la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Manta, registros números 042024-115377; y, N° 052024-118597, y claves catastrales 1-12-09-39-029; y 1-12-09-39-009 , donde consta terreno más construcción, posee un avaluó total vigente de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS DOLARES 80/100 ($.275.172,80), valor que es aceptado por los comparecientes "Permutante Dos" los señores cónyuges JOSE MIGUEL MACHUCA MERA; y, WAIFONG ELIZABETH LEON WONG, en su calidad de propietarios del LOTE 1: Lote de terreno número B-6 del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la Parroquia Santa Marianitade este Cantón Manta; y del LOTE 2: Lote de terreno signado con el numero A-09 del núcleo A de la parroquia SANTA MARIANITA del cantón Manta. Declaran que dichos inmueble acordes con lo que se certifica la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Manta, con registros números 042024-115370; y, 042024- 115302; y, clave catastral 4-48-11-28-000; y, 4-48-06-18-000, con clave catastral 4-48-11-28-000, donde constan los terrenos; y, que poseen un avaluó que sumados que danun total de DOSCIENTOS CIENCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ DOLARES CON 45/100 ($.256.710,45).- **Por así exigirlo la Ley Notarial los permutantes establecen una cuantía de** DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS

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

DOLARES 80/100 ($.275.172,80). Por lo cual se deja establecido que no habrá compensación económica en dinero por el intercambio de los bienes entre las partes por cuanto la permuta se la realiza como cuerpo cierto, consintiendo enla entrega de los bienes inmuebles entre los permutantes.- **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** Los contratantes, entregan los respectivos bienes inmuebles saneados y se obligan en forma recíproca al saneamiento por evicción conforme a la ley y declaran que sobre los precitados bienes no existen gravámenes que los afecten, como constan en los certificados del Registro de la Propiedad del Cantón Manta, que se adjuntan como documentos habilitantes. Los contratantes declaran que los bienes objeto de la presente escritura se encuentran totalmente saneados, y bajo juramento declaran que tanto los fondos y/o valores que financiaron la adquisición de los bienes inmuebles objeto de esta permuta y los recursos que componen sus patrimonios, no provienen de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros, y en general no provienen de actividad ilícita alguna; de igual manera manifiestan que los inmuebles que se permutan y el respectivo contrato final, no serán destinados a ninguna actividad ilegal; por consiguiente, se eximen mutuamente –de toda responsabilidad civil, penal, o administrativa a consecuencia de los actos propios de responsabilidad de cada uno de los comparecientes. **SEXTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Los permutantes se autorizan mutuamente, para la obtención de la inscripción de la presente escritura de Permuta en elRegistro de la Propiedad del cantón Manta. **SEPTIMA: CONTROVERSIAS.-** Las partes contratantes renuncian domicilio y se someten ante los jueces competentes de la Ciudad de Manta. **OCTAVA.- LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted Señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública de Permuta. Minuta que está firmada por

la Abogada ANA LUCIA VILLAFUERTE MERO Matrícula número 13-1986-04 del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue los comparecientes por mí el señor Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. **DOY FE.-**

f) LUISA ARIANNA REYES PONCE
C.C.N° 131533538-8
GERENTE GENERAL OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING ONCEANCONSULTING S.A.S., A SU VEZ GERENTE GENERAL DE INPROCUARZO S.A

f) JOSE MIGUEL MACHUCA MERA
C.C.N° 1305444521

f) WAIFONG ELIZABETH LEON WONG
C.C.N° 0701843005

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

ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA

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

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LEON LEE JORGE JACINTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
WONG LEE PUI LING
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
MACHUCA MERA JOSE MIGUEL
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 24 AGO 2023

CÓDIGO DACTILAR
E333302222
TIPO SANGRE O+

DONANTE
SI

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0649401347<<<<<0701843005
6910206F3308246ECU<SI<<<<<<<<8
LEON<WONG<<WAIFONG<ELIZABETH<<

CÉDULA DE IDENTIDAD

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

APELLIDOS
LEON
WONG
NOMBRES
WAIFONG ELIZABETH
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
20 OCT 1989
LUGAR DE NACIMIENTO
EL ORO MACHALA
MACHALA
FIRMA DEL TITULAR

CONDICIÓN CIUDADANIA

SEXO
MUJER
No. DOCUMENTO
064940134
FECHA DE VENCIMIENTO
24 AGO 2033
NAT/CAN
173094

NUI.0701843005

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

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
21 DE ABRIL DE 2024

LEON WONG WAIFONG ELIZABETH

N° 60407211

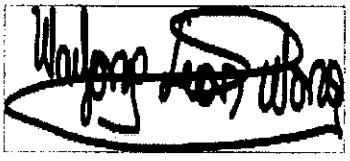
PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCION:
CANTON: MANTA
PARROQUIA: TARQUI
ZONA: 1
JUNTA No: 0037 FEMENINO

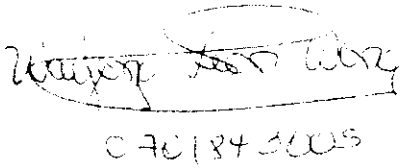
CC N° 0701843005

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 0701843005

Nombres del ciudadano: LEON WONG WAIFONG ELIZABETH

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/EL ORO/MACHALA/MACHALA

Fecha de nacimiento: 20 DE OCTUBRE DE 1969

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MÉDICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

Fecha de Matrimonio: 9 DE NOVIEMBRE DE 1996

Datos del Padre: LEON LEE JORGE JACINTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: WONG LEE PUI LING

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE AGOSTO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 246-059-09069

246-059-09069

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

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APELLIDOS
MACHUCA
MERA

NOMBRES
JOSE MIGUEL

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
19 FEB 1970

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
MANTA

FIRMA DEL TITULAR

CONDICIÓN CIUDADANIA

SEXO
HOMBRE

No. DOCUMENTO
071826017

FECHA DE VENCIMIENTO
24 NOV 2033

NAT/CAN
338924

NUI.1305444521

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACHUCA MOLINA JOSE MIGUEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERA ZAMBRANO OLGA LUZMILA

ESTADO CIVIL
CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
LEON WONG WAIFONG ELIZABETH

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 24 NOV 2023

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
E3233I1222

TIPO SANGRE A+

DONANTE
Si

I<ECU0718260170<<<<<1305444521
7002195M3311248ECU<SI<<<<<<<<9
MACHUCA<MERA<<JOSE<MIGUEL<<<<<

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

N 51426360

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN:

CANTON: MANTA

PARROQUIA: TARQUI

ZONA: 1

JUNTA No. 0043 MASCULINO

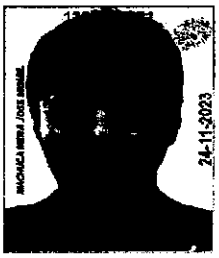
CC N: 1305444521

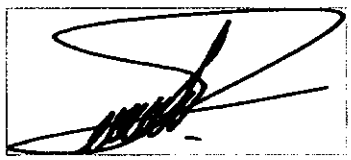
AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 1305444521

Nombres del ciudadano: MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 19 DE FEBRERO DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MÉDICO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LEON WONG WAIFONG ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: 9 DE NOVIEMBRE DE 1996

Datos del Padre: MACHUCA MOLINA JOSE MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MERA ZAMBRANO OLGA LUZMILA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 241-059-09038

241-059-09038

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

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

CÉDULA DE IDENTIDAD

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

APELLIDOS
REYES
PONCE
NOMBRES
LUISA ARIANNA
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
10 OCT 1994
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
MANTA
FIRMA DEL TITULAR

CONDICIÓN **CIUDADANIA**

SEXO
MUJER
No. DOCUMENTO
045423214
FECHA DE VENCIMIENTO
07 DIC 2032
NAT/CAN
755057

NUI.1315335388

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
REYES CALDERON LUIS MARCIAL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PONCE GUTIERREZ ALEXANDRA MARIBEL
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA 07 DIC 2022

DIRECTOR GENERAL

CÓDIGO DACTILAR
V1333V322X
TIPO SANGRE **O+**
DONANTE
Si

```
I<ECU045423214 5<<<<<1315335388
9410109F3212079ECU<SI<<<<<<<<2
REYES<PONCE<<LUISA<ARIANNA<<<<
```

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

21 DE ABRIL DE 2024

REYES PONCE LUISA ARIANNA

N° **58129458**

PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN:
CANTÓN: **MANTA**
PARROQUIA: **LOS ESTEROS**
ZONA: **2**
JUNTA No: **0005** **FEMENINO**

CC N° **1315335388**

CNE | REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024

CIUDADANA/O:

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

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

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

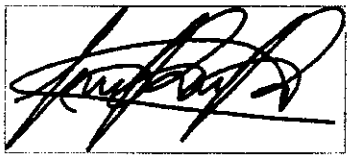
INST-IDSR-2024-11V

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

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1315335388

Nombres del ciudadano: REYES PONCE LUISA ARIANNA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE OCTUBRE DE 1994

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

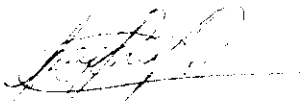
Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ZAMBRANO OREJUELA JOSE JUVENAL

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2018

Datos del Padre: REYES CALDERON LUIS MARCIAL



Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PONCE GUTIERREZ ALEXANDRA MARIBEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE DICIEMBRE DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 240-059-09109

240-059-09109

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

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

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

En la ciudad de Manta, a los 03 días del mes de septiembre del 2024, siendo las 17H00, se reúne la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía INPROCUARZO S.A , en el local donde mantiene su oficina en la ciudad de Manta, ubicada en la Urbanización Playa Alta con la concurrencia del señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, en su calidad de Accionista y Presidente de la Junta, quien constituye el 100% del capital accionario; y, la señorita Luisa Arianna Reyes Ponce como Secretaria Ad-Hoc, con el fin de tratar el único punto del orden del día:

UNICO PUNTO: Autorizar a la compañía OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., y ésta a su vez, representada por su Gerente General, la señora Luisa Arianna Reyes Ponce, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía INPROCUARZO S.A, para realizar todos los trámites pertinentes relacionados a la permuta a favor del señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA, quien esta adquiriendo el piso de GINECO OBSTETRICIA, ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR, ubicados en el edificio Torre Cardiocorp, ubicado en la calle 19 del barrio las Acacias de la parroquia y cantón Manta.

El señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA, pide la palabra y considera necesario e imprescindible se conceda la autorización a la compañía OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., y ésta a su vez, representada por su Gerente General, la señora Luisa Arianna Reyes Ponce, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía INPROCUARZO S.A., para que se proceda con la permuta de los bienes antes mencionado, a favor del señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA.

El accionista de la compañía aprueba y ratifica el único punto del orden día, y resuelve por unanimidad aceptar se conceda la autorización a la compañía OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., y ésta a su vez, representada por su Gerente General, la señora Luisa Arianna Reyes Ponce, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía INPROCUARZO S.A., para que se proceda a la permuta de los bienes inmuebles antes mencionado a favor del señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA.

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 a tratar, se declara concluida esta normativa legal, reglamentaria y estatutaria respecto a Junta Generales de Socios y Accionistas.

Firmando para constancia los presentes en ella, en unidad de acto. – FDO). JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA.- Accionista. ROCÍO CRISTINA CEDEÑO CEDEÑO -SECRETARIA.

CERTIFICO: Que la copia que antecede es igual a su original que consta en el libro de actas de la compañía y a la que me remito en caso de ser necesario.

ROCÍO CRISTINA CEDEÑO CEDEÑO
SECRETARIA AD-HOC
MANTA, 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.
VALORES Y SEGUROS

SUPERINTENDENCIA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 41935
FECHA DE REGISTRO: 12/01/2022
HORA DE REGISTRO: 13h57

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías y la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha doce de Enero del dos mil veinte y dos , bajo el número 41935 en el Libro de Registro Societario, el **NOMBRAMIENTO** de **GERENTE GENERAL** de la sociedad por acciones simplificada denominada **OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.**, a favor de **REYES PONCE LUISA ARIANNA.-**

Portoviejo, 12 de enero de 2022

SCVS220002061885

MONTESDEOCA ORMAZA LIGIA NATHALIA
INTENDENTE DE COMPANIAS DE PORTOVIEJO

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

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado durante este proceso, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el artículo innumerado séptimo agregado a continuación del artículo 317 de la Ley de Compañías, por la Disposición Reformatoria Octava de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación; y, en concordancia con lo expresado en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas, bajo aviso a los comparecientes que, en caso de verificarse lo contrario durante las labores de control previo de legalidad, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser, negados o archivados, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que pudieren concurrir.

OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.

Portoviejo, 12 de enero de 2022

Señor(a)

REYES PONCE LUISA ARIANNA

Ciudad.-

De mi consideración:

Informo a usted que, conforme a la Cláusula Séptima del documento constitutivo de la sociedad por acciones simplificada denominada OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S., suscrito en esta fecha, los accionistas fundadores lo han designado como GERENTE GENERAL de la referida sociedad, por un periodo 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 SIETE del Estatuto Social.

. ..entamente,

f. _____

REYES PONCE LUISA ARIANNA

Accionista fundador

Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la sociedad por acciones simplificada denominada OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S. para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad ECUATORIANA, y mi domicilio el cantón MANTA.

Portoviejo, 12 de enero de 2022

.. _____

REYES PONCE LUISA ARIANNA

C.C. 1315335388

INPROCUARZO S.A.

Manta, 25 de abril del 2022

Señores
OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme manifestarle que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INPROCUARZO S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirlo a Usted para el cargo de **GERENTE GENERAL**, por el lapso de cinco años.

Según el Estatuto Social, a Usted le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en forma individual.

INPROCUARZO S.A., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Segundo del Cantón Manta, Abogada Patricia Del Carmen Mendoza, el 05 de septiembre del 2016, inscrita en el Registro Mercantil de Manta, el 08 de septiembre del 2016.

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

Atentamente,

Yamile Galarza Manssur
C.I. 0920126141
Secretaria Ad-hoc de la Junta

Razón: Acepto desempeñar el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **INPROCUARZO S.A.**, y declaro que me he posesionado en esta misma fecha, Guayaquil, 25 de abril del 2022.

Guayaquil, 25 de abril del 2022

OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S
Luisa Reyes Ponce
Gerente General
C.I. 131533538-8
Correo Electrónico: luisareyesp102510@gmail.com
Teléfono: 0992166492

TRÁMITE NÚMERO: 2684
7436929JFUAFUK

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTOS

NÚMERO DE REPERTORIO:	2278
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	08/07/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	760
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INPROCUARZO S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.
IDENTIFICACIÓN	1391932095001
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	5 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIA. INSC. 212, REP. 3371, F. 04/09/2016; REV. RB. INSC. E.B.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 8 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2022

HORACIO
ORDONEZ
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
INPROCUARZO S.A.	1391841914001

Representante legal

- OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
12/09/2016	21/02/2024	08/09/2016
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
08/09/2016	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 4 / MANABI / MANTA		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

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

Dirección

Calle: PRINCIPAL **Número:** S/N **Referencia:** CAMINO DE LOS ANCIANOS

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

Medios de contacto

Celular: 0999601251 **Teléfono trabajo:** 052677837

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L681001 - 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.
- L681003 - PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN (PROMOCIÓN INMOBILIARIA) PARA SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN, ES DECIR, PARA ALQUILAR ESPACIO EN ESOS EDIFICIOS.
- L681004 - LOTIZACIÓN Y PARCELACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LOTES, SIN MEJORA DE LOS TERRENOS.
- L682002 - INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- L682005 - ACTIVIDADES DE AGENTES INMOBILIARIOS NEUTRALES QUE GARANTIZAN EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS CONDICIONES DE UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA (PLICAS INMOBILIARIAS).

Razón Social	Número RUC
INPROCUARZO S.A.	1391841914001

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4180 CONTRIBUCION TEMPORAL DE SEGURIDAD CTS

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

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1715201157329771
Fecha y hora de emisión:	08 de mayo de 2024 15:45
Dirección IP:	10.1.2.142

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

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.

Número RUC
1391932095001

Representante legal

- REYES PONCE LUISA ARIANNA

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
12/01/2022	No registra	12/01/2022
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
12/01/2022	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 4 / MANABI / MANTA		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** SANTA MARIANITA (BOCA DE PACOCHE)

Dirección

Calle: CALLE JORGE ESTUPIÑAN **Intersección:** CALLE CAMINO DE TODOS **Número de piso:** 402 **Referencia:** EDIFICIO CUARZO - URBANIZACION PLAYA ALTA

Medios de contacto

No registra

Actividades económicas

- M692003 - ACTIVIDADES DE PREPARACIÓN DE LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS DE LAS PERSONAS Y EMPRESAS; ASESORAMIENTO Y DE REPRESENTACIÓN DE CLIENTES ANTE LAS AUTORIDADES TRIBUTARIAS.
- M691001 - ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA DE LOS INTERESES DE UNA PARTE CONTRA OTRA, SEA O NO ANTE TRIBUNALES U OTROS ÓRGANOS JUDICIALES, REALIZADAS POR ABOGADOS O BAJO LA SUPERVISIÓN DE ABOGADOS: ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS CIVILES, PROCEDIMIENTOS PENALES Y EN RELACIÓN CON CONFLICTOS LABORALES.
- M701000 - SUPERVISIÓN Y GESTIÓN DE OTRAS UNIDADES DE LA MISMA COMPAÑÍA O EMPRESA, ASUMIENDO LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA, ORGANIZATIVA Y LA FUNCIÓN DE TOMA DE DECISIONES DE LA COMPAÑÍA O EMPRESA; EJERCIENDO EL CONTROL OPERATIVO Y LA GESTIÓN DE LAS OPERACIONES CORRIENTES DE LAS OTRAS UNIDADES: OFICINAS PRINCIPALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS CENTRALIZADAS, SEDES, OFICINAS DE DISTRITO, REGIONALES Y OFICINAS SUBSIDIARIAS DE GESTIÓN.
- M692001 - ACTIVIDADES DE REGISTRO DE LAS TRANSACCIONES COMERCIALES DE EMPRESAS Y OTRAS ENTIDADES.
- M691009 - OTRAS ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS (DERECHO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR, ETCÉTERA).

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

Razón Social	Número RUC
OCEAN SIDE BUSINESS CONSULTING OCEANCONSULTING S.A.S.	1391932095001

- M692009 - OTRAS ACTIVIDADES DE CONTABILIDAD, TENEDURÍA DE LIBROS Y AUDITORIA; CONSULTORÍA FISCAL (PROCESAMIENTO DE NÓMINA, ETCÉTERA).

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

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

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	CATRCR2022002382388
Fecha y hora de emisión:	19 de octubre de 2022 16:35
Dirección IP:	10.1.2.143

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.

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO N° 000207480

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
COMPAÑIA INPROCUARZO S.A. .	13xxxxxxx4001	000004233	571948

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2024-09-06 **Expiración** 2024-10-06

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2024/10-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-12-09-39-029, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2024-09-06 10:35:00 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

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

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

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

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2024/274023
DE ALCABALAS

Fecha: 09/09/2024 **Por:** 2,476.56

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

Tipo de Transacción: VE-110428
PERMUTA

Tradente-Vendedor: INPROCUARZO S.A.

Identificación: 1391841914001 **Teléfono:** 0992166492 **Correo:** comperelsadesign@gmail.com

Adquiriente-Comprador: MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

Identificación: 1305444521 **Teléfono:** NA **Correo:**

Detalle: PERMUTA
PREDIOS: 1-12-09-39-029
1-12-09-39-009
CUANTIA: $ 275,172.80
A FAVOR DE MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

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

PREDIO: **Fecha adquisición:** 18/12/2018

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-12-09-39-029	258,319.01	107.11	EDIFICIOTORRECARDIOCORPGINECOOBSTETRICIA	275,172.80

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	2,751.73	1,100.69	0.00	1,651.04
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	825.52	0.00	0.00	825.52
	Total=>	**3,577.25**	**1,100.69**	**0.00**	**2,476.56**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			1,100.69
			Total=>	**1,100.69**

N° 092024-126314

Manta, lunes 09 septiembre 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
PERMUTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-12-09-39-029 perteneciente a COMPAÑIA INPROCUARZO S.A. . con C.C. 1391841914001 ubicada en EDIFICIO TORRE CARDIOCORP GINECO OBSTETRICIA BARRIO CDLA LAS ACACIAS PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-12-09-39-009 avaluo $16.853,79 EDIFICIO TORRE CARDIOCORP ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $258,319.01 DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES 01/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $275,172.80 DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS DÓLARES 80/100.
NO GENERA UTILIDADES

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

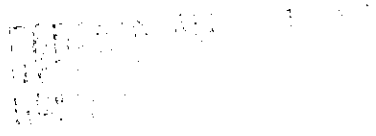
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Código Seguro de Verificación (CSV)
1127387S6CGUEE

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

72980

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030763
Certifico hasta el día 2024-09-09:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1120939009
Fecha de Apertura: jueves, 19 diciembre 2019
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO CUARZO

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO 11 BODEGA
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR C.P. del Edificio "Torre Cardiocorp" ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta.

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Estacionamiento 21, Ascensor y área común espera en 29,18m2.

Por abajo: lindera con terreno edificio en 29,18m2.

Por el Oeste: lindera con área común circulación en 4,45m.

Por el Este: lindera con límite subsuelo en 6,20m.

Por el Norte: lindera con área común cuarto bomba, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,75m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m.

Por el Sur: lindera con área común cuarto técnico en 5,20m.

Área: 29,18m2.

Área Neta: 29,18m2: Alícuota: 0,0071% Área de terreno: 5,51m2 Área común: 11,66m2. Área total: 40,84m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2652 viernes, 17 agosto 2018	70134	70159
COMPRA VENTA	UNIFICACION DE DOS CUERPOS DE TERRENOS	3272 viernes, 05 octubre 2018	87272	87296
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	35 jueves, 19 diciembre 2019	2493	2548
PLANOS	PLANOS	44 jueves, 19 diciembre 2019	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 4] COMPRAVENTA
Inscrito el: viernes, 17 agosto 2018
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Número de Inscripción : 2652
Número de Repertorio: 5499

Folio Inicial: 70134
Folio Final : 70159

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 agosto 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Dos lotes de terrenos ubicados en el Cercado en las afueras de este puerto (hoy barrio Las Acacias), y en la Lotizacion Luis Arboleda Martinez, en la manzana Doce, situado en la calle numero Diecisiete y Dieciocho y Avenida Treinta y Seis de la parroquia Manta.La compañía INPROCUARZO S.A, legalmente representada por el señor JOSE RICARDO ESTUPIÑAN RUILOVA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INPROCUARZO S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 4] UNIFICACION DE DOS CUERPOS DE TERRENOS

Inscrito el: viernes, 05 octubre 2018 **Número de Inscripción :** 3272 **Folio Inicial:** 87272

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6734 **Folio Final :** 87296

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 03 octubre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Unificación de dos cuerpos de terrenos. El primer predio descrito ubicado en el Punto El Cercado en las afueras de este Puerto de Manta, adquirido mediante escritura celebrada ante la Notaría Quinta de Manta, el 14 de Agosto del 2018, inscrita el 17 de Agosto del 2018, hoy Barrio las Acacias de ficha 41631 tenía una superficie de 274,25M2, existe un área pérdida no justificada de Diez metros veintisiete centímetros (10,27M2, por lo que que las nuevas medidas y linderos de acuerdo a área pérdida son:Por el Norte: en 24,83m y calle 19, Por Atrás en 30,24m propiedad de la Compañía Inprocuarzo S.A, por el Costado Derecho. 2.77m y calle pública, y por el Costado Izquierdo. 18.58m propiedad del Sr. Luis Ernesto López Bailón. Área total de 263,98M2. Y el otro lote que tenía la ficha 66118 con el área total de 512,46M2, proceden a unificarlos en un solo cuerpo cierto que tiene una Superficie total de Setecientos setenta y seis metros con cuarenta y cuatro centímetros (776,44M2) La Compañía Inprocuarzo S.A., representada por Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova.

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 19 diciembre 2019 **Número de Inscripción :** 35 **Folio Inicial:** 2493

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7544 **Folio Final :** 2548

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 noviembre 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Torre Cardiocorp" El Sr. Jose Ricardo Estupiñan Ruilova por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Inprocuarzo S.A. Inmueble ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta. En el mencionado inmueble se construyó el Edificio denominado "Torre Cardiocorp", el inmueble posee un área de 776,44m2. Area total de construcción 5.757,98m2. Area Neta Vendible: 4.114,34m2. Area total comunal: 1.643.64m2, el edificio tiene 9 niveles en donde se han planificado 21 estacionamientos, 4 bodegas, 7 locales, 22 consultorios, 2 oficinas y 1 auditorio. Con una superficietotal de 776.44m2.

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

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

Registro de : PLANOS

[4 / 4] PLANOS

Inscrito el: jueves, 19 diciembre 2019 **Número de Inscripción :** 44 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7545 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 noviembre 2019
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
PLANOS del Edificio "Torre Cardiocorp" El Sr. Jose Ricardo Estupiñan Ruilova por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Inprocuarzo S.A. Inmueble ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	**4**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-09-09
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : MACHUCA MERA JOSE MIGUEL
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030763 certifico hasta el día 2024-09-09, la Ficha Registral Número: 72980.

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

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 6 4 3 8 2 5 A D H E T I

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

N° 082024-125252

Manta, martes 27 agosto 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **INPROCUARZO SA** con cédula de ciudadanía No. **1391841914001**.

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA
MANABI - ECUADOR

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 27 septiembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1126313250TEPY

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

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052024-118597

N° ELECTRÓNICO : 234368

Fecha: *2024-05-29*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-12-09-39-009

Ubicado en: EDIFICIO TORRE CARDIOCORP ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta:	29.18 m^2
Área Comunal:	11.66 m^2
Área Terreno:	5.51 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391841914001	**COMPAÑIA INPROCUARZO S.A.-.**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1,377.50
CONSTRUCCIÓN:	15,476.29
AVALÚO TOTAL:	16,853.79
SON:	DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DÓLARES 79/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1119640JEXCKAB

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

Fecha de generación de documento: 2024-05-30 16:49:18

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 042024-115377

N° ELECTRÓNICO : 233442

Fecha: *2024-04-11*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-12-09-39-029

Ubicado en: EDIFICIO TORRE CARDIOCORP GINECO OBSTETRICIA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta:	567.58 m^2
Área Comunal:	226.74 m^2
Área Terreno:	107.11 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1391841914001	**COMPAÑIA INPROCUARZO S.A.-.**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	26,777.50
CONSTRUCCIÓN:	231,541.51
AVALÚO TOTAL:	258,319.01

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES 01/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

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

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

11163891HLVA2A

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

Fecha de generación de documento: 2024-04-11 15:18:33

Ficha Registral-Bien Inmueble
73003

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030375
Certifico hasta el día 2024-09-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 1120939029
Fecha de Apertura: jueves, 19 diciembre 2019
Información Municipal:
Dirección del Bien: Gineco Obstetricia del Edificio Torre Cardiocorp

Tipo de Predio: GINECO OBSTETRICIA
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

TERCER PISO ALTO.- Ubicado sobre el nivel +13,42 del edificio.

GINECO OBSTETRICIA del Edificio "Torre Cardiocorp" ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera Consultorios 401 al 411, Auditorio, área común circulación en 567,58m2.

Por abajo: lindera con Pediatría en 567,58m2.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación estacionamientos, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,40m., desde este punto en línea curva gira hacia el Este en 3,50m., desde este punto continua hacia el Este en 6,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 5,40m.

Por el Sur: lindera con limite tercer piso alto en 23,55m.

Por el Este: lindera con vacío hacia calle Publica, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 6,90m., desde este punto gira hacia el Este en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 11,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 6,40m.

Por el Oeste: lindera con limite tercer piso alto en 25,00m.

Área: 567,58m2.

Nota: Dentro de la descripción de Gineco Obstetricia consta el área común de escaleras, ascensor y circulación (36,65m2) que por su geometría no se puede detallar

ASCENSOR C.P.

Por arriba: lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2.

Por abajo: lindera con Ascensor C.P. en 2,96m2.

Por el Este: lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m.

Por el Oeste: lindera con Gineco Obstetricia en 1,85m.

Por el Sur: lindera con Gineco Obstetricia en 1,60m.

Por el Norte: lindera con Gineco Obstetricia en 1,60m.

Área: 2,96m2.

Area Neta: 2,96m2: Alícuota: 0,0007% Area de terreno: 0,56m2 Area común: 1,18m2 Area total: 4,14m2.

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	UNIFICACION DE DOS CUERPOS DE TERRENOS	3272 viernes, 05 octubre 2018	87272	87296
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	35 jueves, 19 diciembre 2019	2493	2548
PLANOS	PLANOS	44 jueves, 19 diciembre 2019	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] UNIFICACION DE DOS CUERPOS DE TERRENOS
Inscrito el: viernes, 05 octubre 2018 **Número de Inscripción :** 3272 **Folio Inicial:** 87272
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6734 **Folio Final :** 87296
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 03 octubre 2018
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Unificación de dos cuerpos de terrenos. El primer predio descrito ubicado en el Punto El Cercado en las afueras de este Puerto de Manta, adquirido mediante escritura celebrada ante la Notaría Quinta de Manta, el 14 de Agosto del 2018, inscrita el 17 de Agosto del 2018, hoy Barrio las Acacias de ficha 41631 tenía una superficie de 274,25M2, existe un área pérdida no justificada de Diez metros veintisiete centímetros (10,27M2, por lo que que las nuevas medidas y linderos de acuerdo a área pérdida son:Por el Norte: en 24,83m y calle 19, Por Atrás en 30,24m propiedad de la Compañía Inprocuarzo S.A, por el Costado Derecho. 2.77m y calle pública, y por el Costado Izquierdo. 18.58m propiedad del Sr. Luis Ernesto López Bailón. Área total de 263,98M2. Y el otro lote que tenía la ficha 66118 con el área total de 512,46M2, proceden a unificarlos en un solo cuerpo cierto que tiene una Superficie total de Setecientos setenta y seis metros con cuarenta y cuatro centímetros (776,44M2) La Compañía Inprocuarzo S.A., representada por Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
[2 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL
Inscrito el: jueves, 19 diciembre 2019 **Número de Inscripción :** 35 **Folio Inicial:** 2493
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7544 **Folio Final :** 2548
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 noviembre 2019
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Torre Cardiocorp" El Sr. Jose Ricardo Estupiñan Ruilova por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Inprocuarzo S.A. Inmueble ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta. En el mencionado inmueble se construyó el Edificio denominado "Torre Cardiocorp", el inmueble posee un área de 776,44m2. Area total de construcción 5.757,98m2. Area Neta Vendible: 4.114,34m2. Area total comunal: 1.643.64m2, el edificio tiene 9 niveles en donde se han planificado 21 estacionamientos, 4 bodegas, 7 locales, 22 consultorios, 2 oficinas y 1 auditorio. Con una superficietotal de 776.44m2.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Registro de : PLANOS
[3 / 3] PLANOS

ALCALDÍA DEL CAMBIO

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Inscrito el: jueves, 19 diciembre 2019
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 noviembre 2019
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 44 **Folio Inicial:** 0
Número de Repertorio: 7545 **Folio Final :** 0

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "Torre Cardiocorp" El Sr. Jose Ricardo Estupiñan Ruilova por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Inprocuarzo S.A. Inmueble ubicado en la calle 19 del Barrio Las Acacias de la parroquia Manta, cantón Manta.

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-09-04
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : MACHUCA MERA JOSE MIGUEL
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030375 certifico hasta el día 2024-09-04, la Ficha Registral Número: 73003.

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

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 6 3 9 4 9 O Z 4 R W D N

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

EDIFICIO TORRE CARDIOCORP

Manta, 06 de septiembre de 2024

Certificado de Expensas

Por medio del presente documento y en mi calidad de Administradora de Edificio Torre CardioCorp con RUC: 1391928629001, ubicado en Calle 19 Avenida 37 de la Ciudad de Manta, **CERTIFICO** que, después de haber hecho la revisión correspondiente, la compañía INPROCUARZO SA con RUC 1391841914001 propietario del tercer piso denominado piso de **GINECO OBSTETRICIA** con clave catastral 1-12-09-39-029 con un área total de 567.58 m^2 y el espacio **ESTACIONAMIENTO 11, BODEGA Y ASCENSOR** con clave catastral 1-12-09-39-009 con área total de 29.18 m^2 a la fecha de expedición se encuentra al día en los pagos de expensas por administración y mantenimiento hasta septiembre de 2024. Vale mencionar que se encuentran únicamente al día en estas claves catastrales.

El interesado podrá hacer uso del presente certificado como estime conveniente.

Atentamente,

Karen Nicole Saltos Cedeño
Administradora
Edificio Torre CardioCorp

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO

EDIFICIO TORRE CARDIOCORP

ÍNDICE

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO II
DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO

CAPÍTULO III
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

CAPÍTULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

CAPÍTULO VII
GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO
Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO VIII
PROCEDIMIENTO PARA APLICAR SANCIONES, MULTAS
Y SOLUCIONES DE CONFLICTOS

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES GENERALES

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

EDIFICIO TORRE CARDIOCORP

REGLAMENTO INTERNO

La Asamblea General del Edificio TORRE CARDIOCORP en ejercicio de las atribuciones que le asiste expide el presente Reglamento Interno que regirá para el Edificio TORRE CARDIOCORP, cuyas disposiciones guardan concordancia y sujeción a la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General; y, demás leyes conexas.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO. - El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los copropietarios u ocupantes de los bienes inmuebles constituidos en propiedad horizontal que mantengan alícuotas sobre el Edificio TORRE CARDIOCORP ubicado en la Calle 19 y Avenida 36, Barrio Las Acacias, de la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

Lo no previsto en este Reglamento Interno, los copropietarios u ocupantes de los bienes de dominio o uso exclusivo se someterán a lo previsto en el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y/o la Ley de Propiedad Horizontal.

Para los efectos de este reglamento, se denominará "copropietarios" a los propietarios de bienes de dominio exclusivo que conforman el Edificio TORRE CARDIOCORP, a quienes los ocupen permanentemente o temporalmente, total o parcialmente, bajo cualquier título, se los denominará "ocupantes"; y, a ambos se los denominará como "usuarios".

Art. 2.- ÁMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD. - Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir a través de sus copropietarios, arrendatarios, posesionarios o apoderados formales e informales los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad, Reglamento General y el Reglamento Interno dictado para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. Todas las personas que transfieran a título oneroso, gratuito o de otra naturaleza, temporal o definitivamente un inmueble que sea parte del Edificio TORRE CARDIOCORP, deberá hacer constar las normas pertinentes establecidas en el presente reglamento.

Los inmuebles que son parte del Edificio TORRE CARDIOCORP, serán y deberán ser utilizados con el objetivo que fueron declarados en el régimen de propiedad horizontal, esto es para consultorios, oficinas, locales comerciales y áreas comunes, no se admitirá la desnaturalización del uso del piso que rige en las escrituras primitivas o régimen de propiedad horizontal.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los copropietarios, arrendatarios, posesionarios, apoderados formales o informales constituidos o que se constituyeren en lo futuro, cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales; por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos sin diferenciación alguna y su ignorancia no es causa de excusa.

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, y/o personas que ejerzan las calidades antes mencionadas sobre cualquier inmueble que sea parte del edificio serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno que tiene el objetivo de conservación y mejoramiento.

Art. 4.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada por la cual el Municipio del Cantón Manta, consta la naturaleza y el fin para el cual se construyó el Edificio TORRE CARDIOCORP, se encuentra especificado que su uso es exclusivamente para consultorios, oficinas, locales comerciales y áreas comunes. Sobre la base de estas especificaciones se elabora el presente reglamento interno. No se admitirá cambio de su naturaleza y fin, ni adecuaciones que impliquen transformaciones que alteren la carga permitida y constituida actualmente, como la fachada y exterior del edificio y espacios comunales.

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

CAPÍTULO II
DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO

Art. 5.- SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los usuarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, los que permiten a todos y cada uno de los usuarios el uso y goce de su piso, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas externas, vías de acceso y espacios comunales; y, en general todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 6.- DERECHOS INSEPARABLES. - La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos de este Reglamento General.

Art. 7.- DERECHOS DEL USUARIO. - El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente y sobre ellos cada propietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de las alícuotas individuales por inmueble.

Art. 8.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES. - En el Edificio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales, y pagarán sus expensas de acuerdo a la proporción de los metros cuadrados o alícuotas.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden a los copropietarios de los bienes del edificio, entre ellos: los accesos al edificio, las escaleras y ascensor, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES. - Las tablas de alícuotas individuales por cada inmueble del Edificio reflejarán la relación a la que irrevocablemente de ha dado carácter de definitivo e invariable que constituye el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. En base de las tablas de alícuotas de cada bien constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 10.- REPARACIÓN DE BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá ejercer a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 11.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda; y, siempre y cuando, no contravenga a la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7 de la referida Ley.

Art. 12.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO A LOS BIENES COMUNES. - Son obligaciones de los copropietarios y usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) El horario para eventos en áreas comunes como el uso del Auditorio, y local de cafetería, deberá ser normado por la Asamblea, y coordinado con la administración para la reserva, una vez culminado el evento el usuario deberá realizar la limpieza del área tomando en cuenta que debe estar disponible para el uso de otro condómino.
b) Para la reserva de áreas comunales se deberá notificar al administrador con al menos 2 días de anticipación y entregar una garantía de $ 50,00 dólares que será devuelto cuando se haya entregado el área social en las mismas condiciones que la recibió. (Por temporada Covid hasta nuevo aviso, la administración determinara el máximo de personas por evento)
a) En caso de realizar la mudanza deberá comunicar a la administración con una anticipación no menor de 24 horas y el horario de lunes a viernes a partir de las 18:00 en adelante y sábados desde las 12:00 en adelante; con la debida autorización de la administración del Edificio.

c) El personal que realiza la mudanza deberá registrarse en la portería, no está permitido el ingreso de vehículos de mudanza a los estacionamientos, estos deberán permanecer en el área externa del edificio sin obstaculizar el libre tránsito.
d) En caso de que sea necesario el uso del ascensor deberá coordinar previamente con la administración para la supervisión del peso, volumen y empaque. Se solicitará el uso del protector correspondiente para evitar que produzca daños del ascensor y las áreas comunes.
e) No mantener la puerta de los ascensores abiertos o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias al resto de condóminos, no está permitido fumar o comer en los ascensores ni ingresar con cualquier elemento que produzcan en ellos suciedad o malos olores. Se deberá respetar normas técnicas de los ascensores en lo que respecta capacidad y peso.
f) Están totalmente prohibida la entrada de mascotas al edificio.

Art. 13.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, visitantes y terceras personas que ingresen al edificio y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal del edificio respecto de los bienes comunes lo siguiente:

b) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;

c) No respetar el derecho de los bienes comunes o hacer uso contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás, especialmente el acceso a los estacionamientos;

d) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes, y su pago debe realizarse máximo hasta el 05 de cada mes, en caso de encontrarse en mora por más de 3 meses se procederá al corte de los servicios, se ingresara a una mediación para su pago lo cual todos los gastos sobre la mediación o juicio la factura se sumara al pago del propietario en situación de mora, incluida la penalidad por mora que se establezca en la Asamblea de copropietarios.

e) El retraso al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a partir del 20 de cada mes generará el bloqueo para el uso de áreas comunales, así como también los accesos generales.

f) Queda prohibido colocar objetos como: ropa, alfombras, letreros anuncios, afiches o similares en la fachada exterior o interior, en las ventanas del edificio.

g) Los rótulos informativos de los consultorios, así como las sillas de espera, colocadas en áreas comunes, deberán tener una presentación uniforme de acuerdo al modelo aprobado por la Asamblea y tener la debida autorización de la Administración.

h) Está prohibido obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del edificio, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el reglamento interno;

i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de computación, televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

k) Oponerse a la entrada al edificio, consultorios, locales, estacionamientos o áreas comunes de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control del funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes, especialmente por el fluido de agua potable sin control de inodoros, llaves de baños y lavabos.

l) Poner en peligro el funcionamiento eléctrico, mecánico o sistema en general del ascensor y/o producir deformaciones, hundimientos en las paredes de la cabina, ya sea en forma involuntaria, más aún cuando no existe la autorización de la Administración.

m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto a los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito a la Directiva y/o Administración y una vez pagados los valores.

n) Dar en venta, arriendo o anticresis consultorios, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la Administración del Edificio, en la que certifique que está al día de sus obligaciones de pagos de expensas.

o) Utilizar los corredores, escaleras, terraza, jardines del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares.

p) Queda prohibido el fumar en todas las áreas del edificio.

q) Las áreas comunales como gradas de emergencia y lobby deben estar despejadas, por lo que los condóminos no podrán colocar ningún objeto en ellos.

r) Está prohibido hacer uso del chat por WhatsApp creado por la administración para, realizar reclamos fuertes y tener desacuerdos entre propietarios, cualquier reclamo se lo hará a través del correo electrónico del edificio y directamente dirigido a la administración.

s) En caso de requerirse realizar trabajos o arreglos que produzcan ruidos molestosos deberá sujetarse al siguiente horario: de lunes a viernes a partir de las 18:00 en adelante y sábados desde las 12:00 en adelante; con la debida autorización de la administración del Edificio.

CAPÍTULO III
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 13.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes exclusivos de los propietarios de los diversos consultorios, locales comerciales, estacionamientos y bodegas que conforman el Edificio TORRE CARDIOCORP, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentren en ellos, tales como, puertas interiores, servicios sanitarios, clósets y aquellos no declarados como bienes comunes que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad de la ciudad de Manta, en las cuales se determinan las alícuotas y área útil.

En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos y bodegas ubicados en los subsuelos y la de los consultorios, almacenes comerciales que integran cada planta, así como de áreas comunales, especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente Reglamento el cual será considerado como único para el Registro de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 14.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 15.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para realizar modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el Reglamento Interno; y,
b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 16.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO A LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son obligaciones de los copropietarios y usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

g) Pagar las expensas o cuotas ordinarias de los departamentos, los cinco (5) primeros días del mes por adelantado. Se considera en mora a partir del siguiente día que debió cumplirse la obligación, y el pago parcial de cuota o expensa no se considera pago;
h) Pagar las expensas o cuotas ordinarias destinadas a obras o reparaciones emergentes y necesarias únicamente aprobadas por el Directorio del Edificio TORRE CARDIOCORP. Se entiende por necesarias y emergentes las que representen peligro potencias a los condóminos o usuarios del Edificio y a las instalaciones mismas, tales como: daños en

sistemas de desagüe, instalaciones eléctricas, agua potable, cámaras de video de vigilancia, mecanismos eléctricos y electrónicos de puertas, ascensor, provisiones para personal y colaboradores del edificio, y otros similares;

i) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
j) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
k) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
l) Contribuir con las cuotas ordinarias y extraordinarias para el financiamiento del mantenimiento regular y extra de los elementos del edificio;
m) Pagar puntualmente los valores de expensas que serán fijadas por la Asamblea General de acuerdo al presupuesto y a las alícuotas de cada departamento;
n) Mantener en óptimas condiciones las instalaciones de agua potable, especialmente de llaves y válvulas de los inodoros con el objeto de evitar fugas de agua, caso contrario se aplicará las sanciones pecuniarias correspondientes;
o) Mantener en la Administración actualizados los datos como números de teléfono fijo, celular para llamadas de emergencia y correo electrónico;
p) Velar por el cuidado y buena presentación de los espacios comunales en todo tiempo, especialmente de los elementos de servicios sensibles como son: el ascensor, dispositivos magnéticos y electrónicos de seguridad, sensores de movimiento puerta eléctrica parqueaderos, e informar a la Administración cualquier imperfecto;
q) Los copropietarios que deseen vender, arrendar o celebrar cualquier contrato que implique la entrega a terceras personas de los consultorios, locales comerciales, estacionamientos o bodegas, deberán poner en conocimiento de la Administración este particular quien entregará una copia del presente reglamento cuyas disposiciones quedarán incorporadas en el contrato a celebrarse;
r) La renta de los estacionamientos y bodegas se ofertará primeramente a los copropietarios del edificio, en caso de no existir interesados, se ofertará a los inquilinos y en tercer lugar a personas ajenas al edificio, siempre con el conocimiento de la Administración, para precautelar la seguridad del Edificio, ya que implica entregar un dispositivo magnético de acceso a un extraño, el mismo que debe ser codificado por la Administración para control de la seguridad;
s) Mantener en adecuado estado los extintores de los departamentos.
t) En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gatos respectivos al o los propietarios de los vehículos perjudicados. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamientos serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores.
u) Encender las luces del vehículo al ingresar al parqueadero.
v) En caso de requerirse realizar trabajos o arreglos que produzcan ruidos molestosos deberá sujetarse al siguiente horario: de lunes a viernes a partir de las 18:00 en adelante y sábados desde las 12:00 en adelante; con la debida autorización de la administración del Edificio.
w) El ingreso de vehículos ajenos al edificio que deberá ser informado a la portería. Dichos vehículos deberán estacionarse en los espacios del propietario que autoriza su ingreso. y/o parqueo de visitas.
x) Cada propietario deberá estacionar su vehículo de retro evitando no invadir los parqueos vecinos ni de obstaculizar las áreas comunes.

y) Verificar que su(s) vehículo(s) no tenga(n) fugas de aceite para evitar manchar el piso de los estacionamientos. En caso de que las tuviera colocar un protector, mientras soluciona el desperfecto y dejar limpio o reparado el daño.

z) No se podrá utilizar los estacionamientos para hacer reparaciones a los vehículos, salvo las de emergencia como cambio de llantas, baterías o similares para reparaciones mayores, no está permitido lavar los vehículos dentro del área de estacionamientos.

aa) Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

Art. 17.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. - Está prohibido a los copropietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno;

b) Utilizar el ascensor para subir o bajar materiales de construcción en general, escombros y otros;

c) Destinar el piso, estacionamiento o bodega a un objeto distinto a aquel previsto en el presente Reglamento, Reglamento General y Ley de Propiedad Horizontal, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo, salubridad, seguridad o buena conservación del Edificio;

d) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, al Reglamento General; y, al presente Reglamento Interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del Edificio;

e) Hacer uso de los parqueaderos que no sean de su propiedad o los destinados para uso de visitas y discapacitados;

f) Usar excesivamente las bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamientos, así mismo queda prohibido lavar vehículos dentro de esa zona.

g) Realizar cambios de aceite o mantenimiento de los vehículos en los estacionamientos

h) Manipular sin autorización escrita de la Administración los sistemas eléctricos, electrónicos, instalaciones de energía eléctrica, sistema de gas centralizado, luminarias, agua potable, teléfono, cable de datos y voz, y otros elementos del Edificio;

i) Realizar instalaciones de energía eléctrica, internet de datos, teléfono, televisión por cable, agua potable, desagües de aguas servidas sin autorización escrita de la Administración, quien no podrá, ni deberá autorizar instalaciones de dichos elementos que sean anti técnicas y que atenten contra la estética de la fachada externa del Edificio, ni de las áreas comunales;

j) No poner el cuidado elemental en mantenimiento exclusivo de las llaves o válvulas de los inodoros para impedir la fuga de agua potable, considerando que el desperdicio de agua incrementa el pago de este servicio, ya que el Edificio cuenta con un solo medidor de agua potable general y la falta de previsión en el uso genera un gasto mayor a todos los copropietarios.

k) Hacer mal uso de las instalaciones y espacios comunales del Edificio;
l) Obstruir el libre acceso a los estacionamientos con otro vehículo, o elemento, y sobrepasar la línea divisoria de tal manera que moleste o impida el uso del parqueadero vecino o la libre circulación por los espacios comunales de los estacionamientos.
m) Arrojar basura en los depósitos ubicados en el subsuelo 1 sin haberle previamente empacado en una funda plástica cerrada debidamente, cabe recalcar que los objetos de deshecho como artefactos en desuso, muebles, material de construcción. etc. *NO SE CONSIDERA BASURA* por lo que su manipulación fuera del edificio es de responsabilidad del propietario.
n) Arrojar basura en las áreas comunales, áreas privadas abiertas tales como estacionamientos.
o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes o terraza; y, en general, en los exteriores del Edificio.
p) Utilizar las áreas comunales en actividades distintas a las autorizadas por la Administración.
q) Hacer instalaciones privadas de servicios que pudieran afectar temporal o permanentemente servicios de los demás usuarios, tales como: electricidad, agua potable, teléfono, televisión por cable, internet. Previo a las instalaciones, quien desee realizarlas deberá tener la aprobación de la Administración, quien revisará los planos del Edificio.

CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES

Art. 18.- SANCIONES. - Las personas señaladas en el Art. 3 del presente Reglamento que adecúen sus actos a una o más prohibiciones establecidas en los Arts. 12 y 17 del presente Reglamento Interno, y que registren la falta de cumplimiento a una o más obligaciones establecidas en el Art. 16, serán sancionadas de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar. La sanción será pecuniaria y se establece en el diez por ciento (10%) de un Salario Básico Unificado vigente a la fecha en que se cometió la falta de cumplimiento o incumplimiento a las normas establecidas en el presente Reglamento, la reincidencia voluntaria será castigada con el veinte por ciento (20%) del Salario Básico Unificado vigente a la fecha.

a) Si un copropietario o su dependiente entra en mora de dos (2) meses continuos de pago de sus expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias se bloqueará automáticamente los dispositivos magnéticos o electrónicos que operan el acceso general, así como al ascensor, y únicamente se activará con el pago total de sus obligaciones.

    a. Esta sanción no significa que se les impide el ingreso a sus bienes inmuebles, únicamente se impide el servicio electrónico de acceso por falta de pago, ya que con esas expensas se paga la seguridad, agua, luz eléctrica y mantenimiento de las áreas comunales.

    b. Los copropietarios que entren en la moratoria señalada quedan prohibidos de disponer al señor conserje o guardia de turno que activen el uso del ascensor.

b) En caso de no ponerse al día en el pago de sus obligaciones, en el plazo de dos (2) meses calendario; y, considerando que los servicios públicos especialmente del agua potable se pagan en forma global con un solo medidor y que para la dotación de este líquido vital se requiere de energía eléctrica para accionar la bomba de agua, que la energía eléctrica también es pagada en forma comunal, se suspenderá el servicio de agua potable. Sin perjuicio a seguirse las acciones legales para el cobro en las que se incrementarán los gastos judiciales, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Copropietarios, esto es que la Administración está facultado para cobrar con la sola verificación y certificación de la mora de dos (2) meses pendientes de pago, como lo determina el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

c) Si un copropietario o su dependiente entre en mora de tres (3) meses continuos de pago de sus expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias, se procederá conforme al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal que indica que, *en casos de mora los copropietarios en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, cobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial que se ocasionen.*

d) Si un copropietario o sus dependientes incumplieren las prohibiciones establecidas en los Arts. 12 y 17 del presente Reglamento será sancionado con el diez por ciento de un Salario Básico Unificado vigente, se tendrá como prueba del incumplimiento la grabación que se registre en el circuito de video de vigilancia, fotografía o informe del personal que colabora en el Edificio. Sin perjuicio a imputarle los gastos que se generen en la reparación del daño causado a los elementos o instalaciones que componen el Edificio, justificado con la factura o contrato de reparación respectiva.

e) Si un copropietario o sus dependientes dejan de cumplir una o más obligaciones establecidas en el Art. 16 del presente Reglamento será sancionado con el diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado vigente; además, en el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los literales k) y l) del Art. 16, será suspendido el dispositivo magnético de acceso general al Edificio y ascensor hasta solucionar el inconveniente.

CAPÍTULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 19.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble de propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno;

c) Asistir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno le asignan;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el Edificio;
e) Desempeñar los cargos que le sean asignados por los Órganos de Administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la Administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar a la Administración el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta (30) días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir una cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquiriente, arrendatario o el usuario en general conoce y se somete expresamente al Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el Edificio.
Adicionalmente el copropietario deberá notificar a la Administración su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente, previos a la celebración de los mismos.
La Administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas en el Reglamento Interno o de aquellas resoluciones o disposiciones emitidas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación de la cancelación respectiva del pago de expensas;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, mantenimiento, reparación, reposición y mejoras de los bienes comunes;
j) Obtener a través de la Administración, previa solicitud escrita del propietario, copia de los videos de seguridad y vigilancia, que son almacenados por el circuito de video de vigilancia, de ser el caso con un máximo de 14 días atrás que es lo que graba el DVR;
k) En caso de requerirse realizar trabajos o arreglos que produzcan ruidos molestosos deberá sujetarse al siguiente horario: de lunes a viernes a partir de las 18:00 en adelante y sábados desde las 12:00 en adelante; con la debida autorización de la administración del Edificio.
l) Cuidar los dispositivos magnéticos o dispositivos electrónicos para los accesos al edificio, estacionamientos y ascensor; y, en caso de pérdida dar aviso inmediato a la Administración del Edificio para que se tomen las seguridades del caso;

Art. 20.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los propietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunales, tales como: energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad, mecanismos o dispositivos electrónicos de acceso al Edificio y ascensores; y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de la administración y de cualquier valor que fije la Asamblea de Copropietarios o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del Edificio, que es el Directorio.

Art. 21.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.- El hecho que un inmueble haya permanecido cerrado o sin uso, o alguna mejora que se realice no sea de beneficio directo para alguno de los copropietarios de algún bien, esta circunstancia no exonera al copropietario de la obligación

de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias; y, en caso de mora, los respectivos intereses corrientes o convencionales calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes discurrido con cancelación, y los de mora a la tasa permitida legalmente.

CAPÍTULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

Art. 22.- DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. - La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la Directiva del Edificio. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 23.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - Los copropietarios del Edificio, reunidos en Asamblea General, nombrarán y delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes que se denominará "Directorio General" constituido por un (1) **Presidente y un (1) vocal** que necesariamente deberán ser copropietarios. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán los lineamientos de las políticas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

Art. 24.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, remuneración del conserje y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes y exclusivas, gas, seguridad, vigilancia, mantenimiento del ascensor, mantenimiento de la puerta eléctrica de ingreso a los parqueaderos y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, sin excepción contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada propietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado la propiedad, mientras sea titular de dominio. Quienes a su nombre sean tenedores, arrendatarios, poseedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

En caso de retraso en el pago de las obligaciones se incrementarán los intereses corrientes y de mora respectivos calculados a base de la tasa de interés activa del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes de retraso de pago de las obligaciones hasta su solución o pago total. **Los pagos parciales se imputarán primeramente a los intereses, entendiéndose que se ha constituido en mora con el retraso de un mes a partir de los diez (10) primeros días de la notificación.**

Art. 25.- PAGO DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES. - El pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales es de cuenta exclusiva de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantenga sobre éstos, sin excepción de ninguna naturaleza, la mora en el pago generará intereses permitidos legalmente.

Art. 26.- DÉFICIT PRESUPUESTARIO. - Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato superior o a prorrata desde la fecha que sea necesaria.

Art. 27.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. - Expensas extraordinarias serán las que fije la Asamblea de Copropietarios, o por emergencia el Directorio General que se encuentren destinadas para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 28.- REPOSICIÓN DE BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria, a quien luego de la inspección técnica que se realice por disposición de la administración se le notificará mediante escrito o por cualquier otro medio electrónico las condiciones del daño y el presupuesto para la **reparación que deberá cubrir o pagar en el término de setenta y dos (72)** horas, caso contrario se seguirá la acción legal para cobrar los valores que se hayan destinado para la reparación de los daños ocasionados, a los cuales se sumarán los respectivos intereses, sin perjuicio de aplicar las multas que correspondan. Se entiende por daño los causados a las instalaciones y todos los elementos que componen los espacios del Edificio, ya sean exclusivos y comunales, tales como pintura, paredes, puertas, instalaciones de agua, energía eléctrica, gas, redes electrónicas de voz y datos, jardines, salas comunales, etc.

Art. 29.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos de fuerza mayor como accidentes y terremotos; y, para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VII
GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 30.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS. - Los copropietarios del Edificio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno, establecen como Órganos de Administración y de Control a: la Asamblea General de Copropietarios, Directorio General constituido un (1) Presidente y un (1) Vocal que deberán ser

designados en Asamblea General; y, el Administrador quien será el representante legal de los condóminos del Edificio.

Art.- 31.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de Copropietarios es la autoridad máxima administrativa y se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el Art. 30; y, el Administrador, en forma individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General; y, el presente Reglamento Interno. El Administrador tendrá las facultades determinadas en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Art. 32.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente al alícuota dominio que corresponda al departamento, quien ejerza el dominio únicamente de un estacionamiento o varios, no podrá ejercer su derecho al voto y solo tendrá voz en la Asamblea.

Art. 33.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA. - La Asamblea estará presidida por el Presidente del Directorio General y a su falta la Asamblea designará a un Presidente para tal efecto. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador, en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. Del Art. 31, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea el primer vocal del Directorio y el segundo en caso de necesidad, y si faltasen deberá designarse a un copropietario para el efecto. Para ser miembro del Directorio se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 34.- SESIONES. - La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres (3) primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 35.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias serán hechas por el Presidente o Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme el inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo **menos el 40% del total** de votos del Edificio, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito individual o general que se fijará en la cartelera del Edificio en el ascensor y por correo **electrónico con ocho (8) días hábiles** por lo menos de anticipación a la fecha de la reunión, en la que constará: el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de **sesenta (60) minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria**, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 36.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 37.- QUÓRUM. - El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho o voto, que **represente el 50% de las alícuotas de propiedad del Edificio. En segunda convocatoria,** el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho de voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el Reglamento Interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará el registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, la Administración deberá verificar que se encuentre al día en el pago de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 38.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de un representante. La representación se otorgará mediante una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 39.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario o comodatario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 40.- VOTACIÓN. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán la mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea. Cada concurrente tendrá derecho a un voto personal y al que representa mediante carta debidamente otorgada, no se hará distinción para contabilizarse los votos únicamente se decidirá por la comparecencia del copropietario.

Art. 41.- DEBERES Y ATRIBUCIONES. - Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Presidente del Directorio General y al Administrador;
b) Elegir y remover de sus cargos a los vocales del Directorio General;

Art. 42.- APROBACIÓN DE ACTAS. - Las actas de la Asamblea General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente del Directorio General y del

Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 43.- RESOLUCIONES. - Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 44.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL. - Son deberes y atribuciones del Directorio General:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del Edificio, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del Edificio;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios, para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno el proyecto de reforma al Reglamento Interno del Edificio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y la armónica relación de los copropietarios;
f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio y señalar su remuneración;
g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del Edificio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles de propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones;
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración;
i) Resolver en segunda instancia los recursos de apelación respecto a las multas y sanciones impuestas a los copropietarios o sus dependientes por el Administrador.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno; y, además todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas; y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

Art. 46.- DEL PRESIDENTE. - El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un (1) año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de propietario.

Art. 47.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE. - Son atribuciones y deberes del Presidente:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda.

b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General; y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del edificio, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguros contra incendio y daños del ascensor según lo dispuesto en el Art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios;
e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el reglamento interno.

Art. 48.- DEL ADMINISTRADOR. - La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un (1) año o el aprobado por votación en asamblea general, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a una persona o copropietario para que ejerza esas funciones; y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 49.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. - Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, reforma o revisión, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios; y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses corrientes establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno;
f) Al cesar de sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo; y, presentar los informes con sus respaldos respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio y la reposición de ellos a costa del propietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble

constituido en condominio o declarada propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de otros condóminos. La reparación de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos. El valor que se invierta en las reparaciones se considerará cuota extraordinaria exclusiva del responsable que generó dichos daños y se requerirá su pago inmediato en caso de no hacerlo se exigirá el cobro mediante el procedimiento determinado en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP);

h) Resolver e imponer en primera instancia las sanciones y multas pecuniarias fijadas por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y/o reglamento interno, a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal o violen o incumplan las prohibiciones y obligaciones determinadas en los Arts. 12, 16 y 17 del presente reglamento interno. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva.

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del Edificio previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes inmuebles del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

j) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

k) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas conjuntamente con el Presidente del Directorio General, los cheques necesarios para la administración del Edificio;

l) Pagar cumplidamente las deudas comunes; y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias deberán llevar firmas conjuntas con la del Presidente;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del Edificio;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y otros datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes de la Asamblea de Copropietarios, Directiva General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos de todo aquello que tenga relación con el Edificio;

q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según sea el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del Edificio;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general; y, de los bienes del Edificio.

t) Previa autorización expresa o por escrito de los componentes de los Órganos de Administración del Edificio, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el Edificio;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del Edificio;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencia y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
w) Realizar reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen los derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, reglamento interno y todos los Órganos de Administración del Edificio;

Art. 48.- REPRESENTACIÓN LEGAL. - La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio la ejerce, individual el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 49.- SISTEMA DE SEGURIDAD. - El sistema de seguridad que se contrate en el Edificio estará de acuerdo a lo que establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad.

CAPÍTULO VIII
PROCEDIMIENTO PARA APLICAR SANCIONES, MULTAS Y SOLUCIONES DE CONFLICTOS

Art. 50.- Para efectos de la aplicación de sanciones y multas determinadas en el presente reglamento se procederá de la siguiente manera:

El Administrador se constituye en el primer órgano autorizado para la aplicación de sanciones de conformidad con las prohibiciones y obligaciones a las que están sujetos los copropietarios mediante el procedimiento escrito y oral en el que establecerá con la evidencia que pueda ser: verificación personal, testimonial, documental, video o fotografía de la violación o incumplimiento de las normas del presente reglamento.

El Directorio General se constituye en el segundo órgano autorizado de apelación para revisar la sanción aplicada por el Administrador, su decisión será de cumplimiento obligatorio, en caso de recurrir el copropietario o usuario inconforme de la resolución de segunda instancia, esta no suspende la ejecución de sanción o multa. Para aceptarse a trámite la apelación y que pase al siguiente órgano el recurrente deberá satisfacer o solucionar en su totalidad la obligación pendiente, sanción o multa impuesta por el Administrador y ratificada por el Directorio General.

La Asamblea General se constituye en el tercer órgano de apelación, la misma que deberá únicamente conocer y resolver las apelaciones formuladas y aceptadas por el Directorio General previo el cumplimiento de su decisión de segunda instancia por parte del copropietario o usuario. En caso de reformarse o revisarse la decisión tanto del Administrador

como del Directorio, se dispondrá la acreditación o compensación de la multa o sanción pagada por el copropietario recurrente en relación a sanciones pecuniarias o multas, empero en ningún caso se dejará sin efecto o se condonará expensas ordinarias y/o extraordinarias.

El procedimiento para la aplicación de sanciones y multas será de ejecución inmediata en cualquier tiempo por parte del Administrador con la sola verificación del incumplimiento de las obligaciones registradas o violación de las prohibiciones establecidas en este reglamento interno, debiendo dejarse constancia escrita y archivada en un libro especial de sanciones y multas, con especificación de fecha, identificación del copropietario, la prohibición violada o el incumplimiento incurrido con la prueba de respaldo debidamente fundamentada con las disposiciones pertinentes, cuya copia certificada será notificada al copropietario sancionado con señalamiento de fecha expresa de notificación, que se lo hará a través del personal a cargo de la administración quien dará fe de la notificación con su firma y nombre, sin perjuicio de hacerlo vía correo electrónico. Cuando no se le encuentre en persona se dejará la boleta de notificación única por debajo de la puerta del departamento, y se considera legalmente notificado.

El copropietario o usuario del Edificio que reciba la notificación de sanción y/o multa tendrá el plazo de diez (10) días para recurrir de la decisión administrativa por escrito y acompañará las pruebas de descargo relacionadas con el caso. Si no acompaña las pruebas a su escrito de apelación se tendrá por no interpuesta y la decisión quedará ejecutoriada y se exigirá el cumplimiento inmediato, sin perjuicio de exigirse judicialmente.

Si reúne los requisitos para la apelación, pasará de inmediato al Directorio General, quien en el término no mayor a diez (10) días de haberse presentado la apelación resolverá considerando el fundamento de la sanción o multa impuesta y la oposición fundada presentada por escrito por el recurrente, decisión que será notificada por al Administrador y al recurrente. La resolución que dicte el Directorio General, en ningún caso, deberá dejar sin efectos el pago de expensas ordinarias y/o extraordinarias, únicamente resolverá sobre la sanción y/o multa impuesta. De esta dedición se concederá apelación ante la Asamblea General con el efecto no suspensivo y previo el pago de las obligaciones pendientes, sanción y/o multa, y pasará al siguiente órgano. La Asamblea General al momento de revisar la decisión de la Administración y del Directorio General, únicamente o hará respecto de las sanciones y/o multas impuestas, más no de las expensas ordinarias o extraordinarias.

Toda controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio oral breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del Edificio, especialmente ante el Directorio General, o comisiones que se forme para el efecto, que deberán delegarse a través del Administrador o miembros del Directorio. Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Medición, constituyéndose en mediadores el Administrador y/o miembros del Directorio General del Edificio, o comisiones que se formen para el efecto.

CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El presente reglamento interno una vez que ha sido analizado y aprobado en la Asamblea Extraordinaria del: el 28 de junio 2021, entra en plena vigencia a partir de la presente fecha, por lo que se dispone que este documento sea íntegramente protocolizado con el acta de la asamblea realizada en una de las Notarías del cantón Manta.

SEGUNDA. - Constituyen normas subsidiarias del presente reglamento interno las dispuestas en el Reglamento General, Ley de Propiedad Horizontal, Código Orgánico General de Procesos y Código Civil.

TERCERA. - Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un departamento de vivienda, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse.

CUARTA. - El copropietario que desee arrendar, vender, entregar en comodato o transferir temporal o definitivamente a cualquier título el bien inmueble de su propiedad, necesariamente deberá estar al día en sus pagos de expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias, sin este requisito la Administración no autorizará al nuevo usuario el uso de los servicios comunales.

QUINTA.- Los servicios relacionados con la seguridad del Edificio tales como: circuito de video, acceso electrónico y ascensor, considerando que requieren de un mantenimiento y energía eléctrica continua y para mantenerlos activos se necesita del financiamiento a través del pago oportuno de cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias, estos servicios se bloquearán en forma automática y la tarjeta magnética que se entregue al copropietario no accionará el ascensor al piso en el que se encuentra ubicado el departamento del copropietario en mora, hasta que se ponga al día de las cuotas o expensas. Se entiende que se encuentra en mora cuando han transcurrido treinta (30) días desde que la obligación debió cumplirse, momento en el cual se bloquearán los sistemas electrónicos.

Dado y firmado en el Edificio Torre CardioCorp, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí, el 28 de junio 2021.

Dr. Miguel Machuca Mera
PDTE. DE EDIFICIO TORRE CARDIOCORP
C.I 1305444521

N° 082024-125433

Manta, miércoles 28 agosto 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **MACHUCA MERA JOSE MIGUEL** con cédula de ciudadanía No. **1305444521.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

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

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 28 septiembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1126495BGKKSFK

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

DEJADO EN BLANCO

DEJADO EN BLANCO

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000207388

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	13xxxxxxx1	000004211	571901

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2024-09-05 **Expiración** 2024-10-05

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2024/10-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 4-48-06-18-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Total a Pagar $3.00

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Valor Pagado $3.00

Saldo $0.00

Pagado a la fecha de 2024-09-05 11:00:28 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2024/273566

DE ALCABALAS

Fecha: 06/09/2024 **Por:** 1,043.91

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024 **Vence:** 06/09/2024

Tipo de Transacción:
PERMUTA

VE-691328

Tradente-Vendedor: MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

Identificación: 1305444521 **Teléfono:** NA **Correo:**

Adquiriente-Comprador: INPROCUARZO S.A.

Identificación:
1391841914001

Teléfono: 0992166492 **Correo:** comperelsadesign@gmail.com

Detalle: PERMUTA
CUANTIA:$ 104,391.00
PREDIO: 4-48-06-18-000
VENDEDOR: MACHUCA MERA-JOSE MIGUEL
LEON WONG-WAIFONG ELIZABETH
COMPRADOR: INPROCUARZO SA

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

PREDIO: **Fecha adquisición:** 09/11/2016

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-06-18-000	104,391.00	579.95	URBANIZACIONPLAYAALTALOTEB6	104,391.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	1,043.91	313.17	0.00	730.74
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	313.17	0.00	0.00	313.17
	Total=>	**1,357.08**	**313.17**	**0.00**	**1,043.91**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento PERMUTA			313.17
			Total=>	**313.17**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 092024-126236

Manta, viernes 06 septiembre 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
PERMUTA

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 4-48-06-18-000 perteneciente a MACHUCA MERA JOSE MIGUEL con C.C. 1305444521 Y LEON WONG WAIFONG ELIZABETH con C.C. 0701843005 ubicada en URBANIZACION PLAYA ALTA LOTE B-6 BARRIO URB PLAYA ALTA PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $104,391.00 CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES 00/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $104,391.00 CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES 00/100. NO GENERA UTILIDADES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Código Seguro de Verificación (CSV)

1127303N7WUOCJ

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

66498

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030364
Certifico hasta el día 2024-09-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 4480618000
Fecha de Apertura: jueves, 10 mayo 2018
Información Municipal:
Dirección del Bien: Lote de terreno numero B-6 del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno numero B-6 del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de la Parroquia Santa Marianita de este Cantón Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes Linderos y medidas:

Frente: 25.03 metros y lindera con calle Jatuncocha Ñan.

Atras: 24.90 metros y lindera con lote B-7.

Derecho: 23.43 metros y lindera con Área verde general.

Izquierdo: 22.94 metros y lindera con lote B-4. Área total: QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (579,95m2).

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	202 miércoles, 17 enero 2007	2587	2607
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1341 viernes, 23 mayo 2008	18448	18462
PLANOS	PLANOS	13 jueves, 14 mayo 2009	168	187
PLANOS	REDISEÑO	41 miércoles, 21 diciembre 2016	616	654
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2962 martes, 11 septiembre 2018	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR	1311 martes, 25 septiembre 2018	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	299 jueves, 26 agosto 2021	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	405 miércoles, 27 octubre 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR	67 viernes, 20 enero 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 9] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: miércoles, 17 enero 2007 **Número de Inscripción :** 202 **Folio Inicial:** 2587
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 301 **Folio Final :** 2607
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 diciembre 2006
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
De conformidad con el Certificado emitido por la Dirección de Planificación Urbana que se adjunta al protocolo como documento habilitante, y por encontrarse contiguos,UNIFICAN los CUATRO predios descritos anteriormente, ubicados en la zona JOME, sitio LA TRAVESIA, de la Parroquia Rural Santa Marianita, del Cantón Manta, de tal forma que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Registro de : COMPRA VENTA
[2 / 9] COMPRAVENTA
Inscrito el: viernes, 23 mayo 2008 **Número de Inscripción :** 1341 **Folio Inicial:** 18448
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2585 **Folio Final :** 18462
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 mayo 2008
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Lotes de terrenos que unidos entre si forman uno solo, ubicado en la Zona Jome, sitio La Travesia, parroquia Santa Marianita del Cantón Manta,. La Compañia Compradora representada por la Srta. Josefina Maria Gentile Cuesta.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Registro de : PLANOS
[3 / 9] PLANOS
Inscrito el: jueves, 14 mayo 2009 **Número de Inscripción :** 13 **Folio Inicial:** 168
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2735 **Folio Final :** 187
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 enero 2009
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
Acta Entrega Recepción de Áreas Sociales y Verdes y en garantías que hace la Compañía Madison de Inversiones del Sur Sociedad Anónima, representado por el Sr. José Ricardo Estupiñán Ruilova a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. De la Urbanización denominada PLAYA ALTA Local destinados para áreas comunales o verdes, Área comunal No. 1 Núcleo 0. Sup. 8-028.74M2 Área comunal No. 2. Núcleo 0, Área total 1995,40 M2. Área comunal No. 3 Núcleo 0 Área total 2.023,20 M2, Área comunal. No. 4, núcleo 1 área total 1043,40 M2, Área comunal No. 5, Núcleo 2, Área total 1.083,20 m2. Área comunal No. 6 núcleo 3, Área total No. 1.245,44 M2, Área comunal No. 7 Núcleo 4 Área total 629,19M2, Área comunal No.8 núcleo 4, área total 104,39m2 Área comunal No. 9 núcleo 5 y 6 área total 289,74M2, Área comunal No. 10 Núcleos 5 y 6 área total 159,35 M2.Área comunal No. 1.Núcleos 5 y 6 Área total 573,99 M2. Área comunal No.12 Núcleos 6, 7, y 8, Área total 1930,07m2. Área comunal No.13.Área Verde General Área total 28.545,45 M2. Total de áreas verdes comunales 47.651,39 M2 Áreas destinadas para Garantías: Del núcleo 0, 13 lotes que son desde el 0.05 al 0.17 Con un área de 7.473,03m2. Del núcleo 1. 7 lotes que solo desde el 1-01 al No. 1-07 con un área de 2.750,00M2. Del núcleo 8: 7 lotes que son desde el No. 8-01 al No. 8-03, No. 8-05, No. 5, 8-06, No. 8-08 y No. 8-09 con un área de 8.273,39 m2. Del núcleo 9: 33 lotes que son desde el No. 9-54 al No. 9-86, con un área total de 12.982,81M2. Área total de los 60 lotes en Garantías 31.479,23 M2. Con fecha Agosto 29 del 2011, se encuentra Oficio Recibo en la que libera de las áreas en Garantía sobre varios lotes de terrenos de la Urbanización Campo Club Playa Alta, de propiedad de la Compañía Madison de Inversiones del Sur, en la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, libera de las garantías los siguientes lotes: Lote No. 0-06 con un área de 547,37 m2.lote No. 0-07 con un área de 504,43 M2. Lote No. 0-08. Con un área de 483.45M2. Lote N.- 0-09 con un área de 502,46 M2. Lote No. 0-11 con un área

de 717,64M2, Lote 1.01 con un área de 500, M2, Lote 1-02 con un área de 500M2, Lote 1-03 con un área de 350, M2, Lote 1-04, con un área de 350, M2, Lote 1-05 con un área de 350M2, Lote 1-06. Área de 350,M2, Lote 1-07 Área de 350M2, Lote 8-05 con un área de 858,44M2 Lote 8-06 Área de 1.255,43M2, Lote 8-08 Área de 805,20M2.Lote 8-09 con un área de 704,M2, Lote 9-54 Área de 415,60m2, Lote 9-55 Área de 212,83M2, Lote 9-56 Área de 191,84M2, Lote 9-57 Área de 257,26M2 Lote 9-58 Área de 290,80 M2, Lote 9-59 Área de 304,08M2, Lote 9-60 Área de 312,50m2, Lote 9-61 Área de 572,86 M2 ,Lote 9-62 Área de 35,15M2, Lote 9-63 con un Área de 215,41M2, Lote 9-64 con un área de 307,73 M2, Lote 9-65 Área de 318,57m2, Lote 9-66 Área de 320,53M2, Lote 9-67 Área de 308,37M2, Lote 9-68 con un área de 312,50m2, Lote 9-69 Con un área de 715,08 M2, Lote 9-70 Área de 407,52M2, Lote 9-71 Área de 522,98 M2, Lote 9-72 Área de 417,94M2, Lote 9-73 Área de 327,85M2, Lote 9-74. Área de 278,09 M2, Lote 9-75 Área de 402,88 M2. Of. No. 379. ALC. M. JEB. Manta, Agosto 25 del 2011. Con fecha 31 de Octubre del 2013 se encuentra Oficio recibido N. 405-ALC-GADM-MANTA , de fecha 17 de Octubre del 2013, en la que el Gobierno Municipal de Manta en atención a la solicitud realizada por la Compañía MADISON INVERSIONES DEL SUR , propietaria de la Urbanización PLAYA ALTA para el levantamiento de las áreas en garantías. Los lotes en garantía a liberar son . Nucleo "O" (3 lotes) O-10. O-12 y O -13 con un área de 1.567,42 m2. Nulceo " 8 " (2 lotes) 8-O1 y 8-O2 con un área de 3.074,28 m2 y Nucleo " 9 " (7 lotes) , 9-76, 9-81, 9-82, 9-83, 9-84, 9-85, y 9-86 con un área de 3.501.79 m2. total 8.143,49 m2.

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

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

Registro de : PLANOS
[4 / 9] REDISEÑO
Inscrito el: miércoles, 21 diciembre 2016 **Número de Inscripción :** 41 **Folio Inicial:** 616
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 7690 **Folio Final :** 654
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 diciembre 2016
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
REDISEÑO DE LOTES DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA. El lote de terreno del núcleo B de la Urbanización Campo Club Playa Alta el mismo que tiene una superficie total de dos mil catorce punto cincuenta y cinco metros (2014.55m2).. Con fecha 24 de Junio de 2015 se emite la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC, aprobando el rediseño de la Urbanización Playa Alta, producto de la misma se crean los siguientes lotes: Lote No. 9-87 (500.00ms), con código catastral No. 4481341000; Lote No. 9-88(500.00m2)/con código catastral No. 4481340000; Lote No. 1-24 (291.80m2), con código catastral No. 4480425000; Lote No. 6-14 (300.00m2), con código catastral No. 4480914000; Area Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m2) /con código catastral No. 4481342000. Se contemplarían las siguientes modificaciones, quedando ya establecido de la siguiente manera: Macro Lote B, que consta ingresado con el código catastral No.4480614000 con un área de terreno de 4.377.26m2, en el cual se crearían los siguientes lotes: Lote B-1, con un área de terreno de 1.111.61m2; Lote B-2, con un área de terreno de 532.84m2; Lote B-3, con un área de terreno de 536.46m2; Lote B-4, con un área de terreno de 538.65m2; Lote B-5, con un área de terreno de 538.56m2; Lote B-6, con un área de terreno de 579.95m2; Lote B-7, con un área de terreno de 540.48m2; Fraccionamiento del Lote 8-06 (1.235.43m2) por condiciones topográficas y de accesibilidad se crearían los lotes denominados 8-06 y 8-19, es de indicar que en los archivos de Planeamiento Urbano del GADM consta la aprobación de subdivisión No. 163-1203 de fecha 8 de mayo de 2013, mediante la cual se crearon los lote 8-06 (486.43m2) con código catastral N. 4481106000. Lote No. 8-19 (749.00ms) con código catastral No. 44811290000. En los terrenos identificados como Núcleo 9, que en la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC de fecha 24 de Junio de 2015, consta como Lote No. 9-88 (500.00m2) se varía el área a 422.92m2, con código catastral No. 4481340000. Del Lote como Area Verde No. 1 Núcleo 9 (852.10m2) con código catastral No. 4481342000, se crearian los Lotes No 9-89 (429.18m2), Lote No. .9-9,0 (500.00m2) y Lote No. ,9-9.1(182.50m2).

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

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

Registro de : COMPRA VENTA
[5 / 9] COMPRAVENTA
Inscrito el: martes, 11 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 2962 **Folio Inicial:** 1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6084 **Folio Final :** 1
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 septiembre 2018
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
COMPRAVENTA Lotes de terrenos signados con numeros 9-54, del nucleo 9, Lote numero B-6, nucleo B, Lote numero B-7. nucleo B, Lote numero A-08, nucleo A, Lote numero A-09, Nucleo A, Lote 1-24 del núcleo N-1 El señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA, casado con la señora LEON

WONG WAIFONG E.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	COMPAÑIA	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

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

Inscrito el: martes, 25 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 1311 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6415 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Lote No. 9-54 del nucleo 9, lote No. 1-24 del núcleo 1, lote No. A - 09 del núcleo A, lote No. A - 08 del núcleo A y Lote B-7 del núcleo B de la Urbanizacion Club Playa Alta de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[7 / 9] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: jueves, 26 agosto 2021 **Número de Inscripción :** 299 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4088 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 agosto 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva N° DZ4-COAUAPC21-00000079 "La Prohibición de enajenar de todos los bienes inmuebles registrados a nombre de a) CARDIOMANTA CIA. LTDA. con RUC 1391774516001; b) MACHUCA MERA JOSE MIGUEL con C.C. N° 1305444521..." DZ4-COBOCVC21-00001080 Portoviejo, 17 de agosto del 2021 Solicitud N° SRI-2021-2079

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
RESPONSABLE SOLIDARIO (A)	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[8 / 9] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: miércoles, 27 octubre 2021 **Número de Inscripción :** 405 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5399 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR: DZ4-COBOCVC21-00001779 Portoviejo, 25 de octubre del 2021 Dentro del procedimiento de ejecución coactiva No. DZ4-COAUAPC2100000079 Solictud N. SRI-2021-2625

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
RESPONSABLE SOLIDARIO (A)	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 9] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: viernes, 20 enero 2023 **Número de Inscripción :** 67 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 451 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 enero 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Lote No. B-6 del núcleo B, lote No. 1-24 del núcleo 1, lote No. A - 09 del núcleo A, lote No. A - 08 del núcleo A y Lote B-7 del núcleo B de la Urbanización Club Playa Alta de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta. La Ing. Germania Irina Cedeño Alcívar, comparece en calidad de Apoderada del Banco de la Producción S.A., PRODUBANCO.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	2
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	2
Total Inscripciones >>	**9**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-09-04
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : MACHUCA MERA JOSE MIGUEL
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030364 certifico hasta el día 2024-09-04, la Ficha Registral Número: 66498.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 6 3 9 3 9 M R Q Q D K K

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

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO N° 000207387

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	13xxxxxxx1	000004210	571900

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2024-09-05 **Expiración** 2024-10-05

Descripción **Detalles**

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2024/10-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	$3.00	$0.00	$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 4-48-13-41-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2024-09-05 10:58:55 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

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

Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA CUENCA VINCES

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 042024-115370

N° ELECTRÓNICO : 233441

Fecha: *2024-04-11*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-11-28-000

Ubicado en: URB.PLAYA ALTA LOTE A-9 PARROQUIA STA. MARIANITA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 989.73 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1305444521	MACHUCA MERA-JOSE MIGUEL
0701843005	LEON WONG-WAIFONG ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	152,319.45
CONSTRUCCIÓN:	0.00
AVALÚO TOTAL:	152,319.45

SON: CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES 45/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1116382QNTLO3Z

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

Fecha de generación de documento: 2024-04-25 14:38:39

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2024/273567
DE ALCABALAS

Fecha: 06/09/2024 **Por:** 1,523.19

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024 **Vence:** 06/09/2024

VE-891328

Tipo de Transacción:
PERMUTA

Tradente-Vendedor: MACHUCA MERA JOSE MIGUEL

Identificación: 1305444521 **Teléfono:** NA **Correo:**

Adquiriente-Comprador: INPROCUARZO S.A.

Identificación: 1391841914001 **Teléfono:** 0992166492 **Correo:** comperelsadesign@gmail.com

Detalle: PERMUTA
PREDIO: 4-48-11-28-000
CUANTIA: $ 152,319.45
VENDEDOR: MACHUCA MERA-JOSE MIGUEL
LEON WONG-WAIFONG ELIZABETH
COMPRADOR: INPROCUARZO SA

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

PREDIO: **Fecha adquisición:** 19/04/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
4-48-11-28-000	152,319.45	989.73	URB.PLAYAALTALOTEA9PARROQUIASTA.MARIANITA	152,319.45

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	1,523.19	456.96	0.00	1,066.23
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	456.96	0.00	0.00	456.96
	Total=>	**1,980.15**	**456.96**	**0.00**	**1,523.19**

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento PERMUTA			456.96
			Total=>	**456.96**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 092024-126237

Manta, viernes 06 septiembre 2024

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
PERMUTA

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 4-48-11-28-000 perteneciente a MACHUCA MERA JOSE MIGUEL con C.C. 1305444521 Y LEON WONG WAIFONG ELIZABETH con C.C. 0701843005 ubicada en URB.PLAYA ALTA LOTE A-9 PARROQUIA STA. MARIANITA BARRIO SANTA MARIANITA PARROQUIA SANTA MARIANITA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $152,319.45 CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES 45/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $152,319.45 CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES 45/100.
NO GENERA UTILIDADES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

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

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Código Seguro de Verificación (CSV)
1127304RSTGOMZ

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

47918

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030363
Certifico hasta el día 2024-09-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Indentif.Predial: 4481128000
Fecha de Apertura: martes, 16 septiembre 2014
Información Municipal:
Dirección del Bien: Urbanización Campo Club Playa Alta

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: SANTA MARIANITA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el numero A-09 del núcleo A de la parroquia SANTA MARIANITA del Cantón Manta.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

Oeste (Frente): En 6.49 metros, mas 6,57 metros, mas 21,25 metros, mas 15,31 metros, mas 15,31 metros, y lindera calle Jorge Estupiñán Didonato.

Este (Atrás): 32.13 metros desde este punto ángulo 205 grados con 33.58 metros lindera con propiedades particulares.

Sur (Costado izquierdo): 35.58 metros lote A-08.

Area total de: NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS. (989.73M2).

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	SUBDIVISIÓN DE TERRENO	3809 martes, 16 septiembre 2014	74801	74818
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2962 martes, 11 septiembre 2018	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR	1311 martes, 25 septiembre 2018	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	299 jueves, 26 agosto 2021	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	405 miércoles, 27 octubre 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR	67 viernes, 20 enero 2023	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 6] SUBDIVISIÓN DE TERRENO
Inscrito el: martes, 16 septiembre 2014
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 agosto 2014

Número de Inscripción : 3809
Número de Repertorio: 6857
Folio Inicial: 74801
Folio Final : 74818

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

SUBDIVISION DEL LOTE A DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA. El Señor Jose Ricardo Estupiñan Ruilova en calidad de presidente y como tal representante legal de la Compañia Madison Inversiones del Sur socieda anónima. SUBDIVISIÓN DEL LOTE "Á " DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA, cuya aprobación de subdivisión se la realiza ante el municipio de Manta con fecha cuatro de agosto del dos mil catorce, número 0133-2421:area total según escritura; POR EL FRENTE: 249,21 metros y calle Jorge Eduardo Estupiñan Didonato; POR ATRÁS: 276,37 metros y propiedad particular; COSTADO IZQUIERDO: con 55,74 metros y lote número 8-01, teniendo un área total de 9.036,96 metros cuadrados;

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 11 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 2962 **Folio Inicial:** 1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6084 **Folio Final :** 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Lotes de terrenos signados con numeros 9-54, del nucleo 9, Lote numero B-6, nucleo B, Lote numero B-7. nucleo B, Lote numero A-08, nucleo A, Lote numero A-09, Nucleo A, Lote 1-24 del núcleo N-1 El señor JOSE MIGUEL MACHUCA MERA, casado con la señora LEON WONG WAIFONG E.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA MADISON INVERSIONES DEL SUR S.A	COMPAÑIA	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 6] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR

Inscrito el: martes, 25 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 1311 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6415 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Lote No. 9-54 del nucleo 9, lote No. 1-24 del núcleo 1, lote No. A - 09 del núcleo A, lote No. A - 08 del núcleo A y Lote B-7 del núcleo B de la Urbanizacion Club Playa Alta de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA
GARANTE HIPOTECARIO	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[4 / 6] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: jueves, 26 agosto 2021 **Número de Inscripción :** 299 **Folio Inicial:** 0

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4088 **Folio Final :** 0

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 agosto 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
PROHIBICION DE ENAJENAR Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva N° DZ4-COAUAPC21-00000079 "La Prohibición de enajenar de todos los bienes inmuebles registrados a nombre de a) CARDIOMANTA CIA. LTDA. con RUC 1391774516001; b) MACHUCA MERA JOSE MIGUEL con C.C. N° 1305444521..." DZ4-COBOCVC21-00001080 Portoviejo, 17 de agosto del 2021 Solicitud N° SRI-2021-2079
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
RESPONSABLE SOLIDARIO (A)	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES
[5 / 6] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR
Inscrito el: miércoles, 27 octubre 2021 **Número de Inscripción :** 405 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 5399 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 octubre 2021
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR: DZ4-COBOCVC21-00001779 Portoviejo, 25 de octubre del 2021 Dentro del procedimiento de ejecución coactiva No. DZ4-COAUAPC2100000079 Solictud N. SRI-2021-2625
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
RESPONSABLE SOLIDARIO (A)	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	NO DEFINIDO	MANTA

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[6 / 6] CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR
Inscrito el: viernes, 20 enero 2023 **Número de Inscripción :** 67 **Folio Inicial:** 0
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 451 **Folio Final :** 0
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 enero 2023
Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Lote No. B-6 del núcleo B, lote No. 1-24 del núcleo 1, lote No. A - 09 del núcleo A, lote No. A - 08 del núcleo A y Lote B-7 del núcleo B de la Urbanización Club Playa Alta de la parroquia Santa Marianita del cantón Manta. La Ing. Germania Irina Cedeño Alcívar, comparece en calidad de Apoderada del Banco de la Producción S.A., PRODUBANCO.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	CARDIOMANTA CIA LTDA.		MANTA
GARANTE	LEON WONG WAIFONG ELIZABETH	CASADO(A)	MANTA

HIPOTECARIO			
GARANTE HIPOTECARIO	MACHUCA MERA JOSE MIGUEL	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	2
Total Inscripciones >>	**6**

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2024-09-04
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : MACHUCA MERA JOSE MIGUEL
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24030363 certifico hasta el dia 2024-09-04, la Ficha Registral Número: 47918.

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 6 3 9 3 8 P 8 H F 5 A I

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

MANTA
ALCALDÍA DEL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 042024-115302

N° ELECTRÓNICO : 233429

Fecha: *2024-04-10*

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 4-48-06-18-000

Ubicado en: URBANIZACION PLAYA ALTA LOTE B-6

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 579.95 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1305444521	MACHUCA MERA-JOSE MIGUEL
0701843005	LEON WONG-WAIFONG ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	104,391.00
CONSTRUCCIÓN:	0.00
AVALÚO TOTAL:	104,391.00

SON: CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES 00/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 8 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

1116314PPUDRYN

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

Fecha de generación de documento: 2024-04-11 13:50:21

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Manta, 9 de septiembre 2024

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR EXPENSAS

A quien corresponda:

Por medio de la presente me permito informar que después de haber hecho la revisión correspondiente; certifico que el Sr. JOSÉ MIGUEL MACHUCHA MERA con C.I 1305444521 propietario del lote A-09 con un área total de 989.73 m² y el lote B-06 con un área total de 579.95 m² que se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Club Playa Alta, sitio La travesía vía a Santa Marianita, se encuentra al día en las expensas hasta septiembre 2024.

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

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

Atentamente:

Firmado electrónicamente por:
JOSE JUVENAL
ZAMBRANO OREJUELA

SAKAIRI S.A
Administración
Urbanización Playa Alta

SAKAIRI S.A.
Contacto: 0987504925
inmobsakairi@gmail.com
Dir.: Urbanización Playa Alta
MANTA-ECUADOR

SAKAIRI S.A.
Contacto: 0987502928
inmobsakairi@gmail.com
Dir.: Urbanización Playa Alta
MANTA-ECUADOR

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA

"PLAYA ALTA"

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

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

PREAMBULO 1

CAPITULO PRIMERO 1

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

ARTICULO PRIMERO 1

ARTICULO SEGUNDO 1

ARTICULO TERCERO 2

ARTICULO CUARTO.- de los bienes particulares 2

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

ARTICULO SEXTO: de los bienes comunes 3

ARTICULO SEPTIMO: uso y mantenimiento de áreas Comunales 4

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

CAPITULO SEGUNDO 7

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO NOVENO: derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios 7

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

ARTICULO UNDECIMO : sujetos del reglamento..... 8

ARTICULO DUODECIMO de las normas de convivencia..... 8

CAPITULO TERCERO 11

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO TERCERO 11

CAPITULO CUARTO 13

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

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

ARTICULO DECIMO QUINTO: fondo común de reserva 14

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

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

ARTICULO DECIMO OCTAVO: de las sanciones 15

CAPITULO QUINTO **16**

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS **19**

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

SEGUNDA: de la reforma del reglamento..... 19

TERCERA: de la aplicación y ejecución de las disposiciones del reglamento..... 19

CAPITULO SÉXTO: REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO **20**

PRIMERA: Normas de ocupación del suelo y reglamentación de retiros

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

CAPITULO SÉPTIMO: CATALOGO ARQUITECTONICO..... **29**

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

REGLAMENTO INTERNO

URBANIZACION PRIVADA ""PLAYA ALTA""

PREAMBULO

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

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

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO:

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

ARTICULO SEGUNDO:

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

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

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

ARTICULO TERCERO:

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

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asamblea Universal más el voto de la directiva.

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

ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

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

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

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

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

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

ARTICULO SEPTIMO: USO Y MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNALES.-

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

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

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

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

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

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

DE LOS ESTACIONAMIENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,50	5.00	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

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

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

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

- **Protecciones**

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

- **Señalización**

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

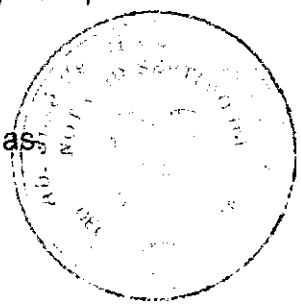
- Altura máxima permisible
- Entradas y salidas de vehículos
- Casetas de control
- Sentido de circulaciones y rampas
- Pasos peatonales
- Divisiones entre puestos de estacionamientos
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- Nivel, número de piso y número del puesto.

- **Ventilación**

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.
Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

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

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



- **Iluminación**

La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

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

- **Protección contra incendios**

Los estacionamientos públicos o privados, se aislaran de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.
Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Manta para cada caso en particular.

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

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

b) Dar en arrendamiento o alquiler sus bienes particulares.

c) Concurrir a las Asambleas o Juntas de copropietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto. Esta concurrencia podrá delegarse mediante carta de autorización o poder, a la persona que designe el copropietario, sin limitación alguna.
Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea o Junta de copropietarios o condóminos que para el efecto se constituya, así como también

deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.
El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

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

ARTICULO DECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD.-

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

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

ARTICULO UNDECIMO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

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

ARTICULO DUODECIMO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

ARTICULO DECIMO TERCERO:

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

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

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

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

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

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

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

Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

entidades públicas y privadas.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO CUARTO

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO DECIMO SEXTO: SEGURO OBLIGATORIO.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO DECIMO OCTAVO: DE LAS SANCIONES.-

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

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

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

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

d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes

del inmueble; y en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.

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

CAPITULO QUINTO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO DECIMO NOVENO: COBRO DE VALORES.-

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

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

ARTICULO VIGESIMO: SERVIDUMBRES.-

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

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO

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

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

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

- Para dicha aprobación de planos arquitectónicos, el propietario del lote se compromete a pagar a la Administración una tasa equivalente a 1.50 dólares por cada metro cuadrado de diseño del proyecto.

- Todo propietario para iniciar el proceso constructivo de su vivienda deberá dejar una garantía de $ 3.000,00 la cual se devolverá al terminar el proceso constructivo, caso contrario dicho dinero se utilizara para reparar los daños ocasionados a la urbanización en este proceso.

- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización tienen un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que se realice el ACTA ENTREGA RECEPCION del lote para comenzar la construcción de su vivienda, caso contrario se sancionara con un valor de $5000.00 por año.

- Además los propietarios de los lotes de terreno tienen plazo de 1 año, contado a partir de la fecha en que se realice el acta entrega recepción del lote para realizar la construcción de su cerramiento, caso contrario se sancionara con un valor de $1000.00 por año.

- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Privada "PLAYA ALTA", indicados en el Catalogo Arquitectónico. Los cuales deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la Urbanización, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas.

- Las construcciones o edificaciones de la Urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles, como lo indica el Catalogo Arquitectónico.

- El estilo que se utilizara para el diseño de las construcciones es Minimalista, el color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será escogido por cada uno de los propietarios de una cartilla de colores, indicados en el Capítulo Séptimo del presente reglamento, y solo podrá usarse esos colores para toda la pintura exterior de las edificaciones.

- El diseño de evacuación de aguas lluvias de las viviendas, se debe realizar con salida hacia la calles y vías de la Urbanización, donde se encuentran los sumideros de aguas lluvias, queda prohibido conectarse al sistema de aguas servidas diseñado únicamente para este fin

- El diseño de evacuación de aguas servidas funciona por medio de un sistema de

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

- Emplear detergentes biodegradables.
- Evitar el uso de productos de limpieza con cloro.
- No arrojar papeles, ni colillas, ni toallas, ni condones, ni comida, ni cualquier solido que pueda obstruir las tuberías o pueda llegar hasta el sistema de tratamiento.
- Instalar trampas de grasas a las salidas de las cocinas, barbacoas y cafeterías.

– Para acceder al servicio de fibra óptica de la Urbanización, cada vivienda deberá realizar su acometida domiciliaria hasta el track, ubicado junto a las cajas de medidores de luz.

– Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización

– Queda prohibido el uso de los lotes vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción.

– La Promotora se reserva el derecho de Inspeccionar los solares vecinos y cercanos tantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.

– Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la Urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.

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

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DOMICILIO.-

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO.-

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

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

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

REGLAMENTO INTERNO CONSTRUCTIVO

URBANIZACION PRIVADA ""PLAYA ALTA""

PREAMBULO

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

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE RETIROS.

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

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
A	A-01	1004,12	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-02	1003,66	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-03	1005,075	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-04	1005,44	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-05	1007,44	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-06	1006,69	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-07	1007,7	10	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	600%
	A-08	1007,1	10	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	600%
	A-09	989,73	10	4,50	3,00	0,00	3,00	60%	600%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
B	B-01	1111,61	3	3,50	2,00	3,00	3,50	60%	180%
	B-02	532,84	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	180%
	B-03	536,46	3	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	180%
	B-04	538,65	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-05	538,56	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-06	579,95	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%
	B-07	540,48	4	3,50	3,50	3,00	3,00	60%	240%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
0	0–01	646,19	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–02	722,51	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–03	989,53	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–04	928,05	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–05	614,14	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–06	547,37	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–07	504,43	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–08	483,45	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–09	502,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–10	608,12	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–11	717,64	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–12	547,59	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–13	411,71	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–14	454,26	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–15	417,83	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–16	767,75	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	0–17	896,28	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
1	1–01	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1–02	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	1–03	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–04	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–05	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–06	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–07	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–08	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–09	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–10	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–11	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–12	350	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	1–13	501,71	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–14	510,62	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–15	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–16	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–17	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–18	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–19	615,38	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1–20	1139,46	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	1–21	479,91	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–22	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–23	572,64	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	1–24	291,8	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
2	2–01	495,55	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–02	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–03	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–04	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–06	395,46	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	2–08	586,56	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–09	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–10	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–11	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–12	590,85	2	4,00	4,00	4,50	2,00	40%	80%
	2–13	426,58	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	2–14	542,35	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	2–15	466	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2–16	300	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	2–17	479,71	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	2–18	302,19	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–19	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–20	300	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	2–21	442,12	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
3	3–01	468,07	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–05	552,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–06	500	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	3–07	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–08	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–09	425	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	3–11	422,84	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
4	4–01	400	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–03	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–04	425	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–05	557,89	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	4–06	558,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–09	522,69	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	4–10	367,53	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE	POSTERIOR	L.DERECHO	L. IZQUIERDO	C.O.S.	C.U.S.
5	5–01	268,81	2	4,00	0,00	1,50	1,50	40%	80%
	5–02	376,86	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5–03	380,31	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	5–04	726,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
6	6–01	390,21	2	4,00	1,50	3,00	1,50	40%	80%
	6–02	438,41	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6–03	390	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	6–04	508,49	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–05	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–06	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–07	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–08	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–09	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–10	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–11	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–12	402,72	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–13	651,83	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	6–14	300,00	2	3,00	3,00	0,00	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
7	7–01	732,28	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–02	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–03	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–04	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–05	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7–06	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7–07	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–08	375	1	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	40%
	7–09	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–10	381,05	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	7–11	415,68	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
8	8-01	1694,55	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-02	1379,73	10	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	600%
	8-03	1598,04	10	5,00	3,00	3,00	4,00	60%	600%
	8-04	814,48	2	4,00	4,00	5,00	4,00	40%	80%
	8-05	856,44	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	8-06	486,43	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	8-07	805,2	2	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	80%
	8-08	805,2	2	4,00	1,50	1,50	3,00	40%	80%
	8-09	704	4	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	160%
	8-10	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-11	750	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-12	840,03	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-13	675,44	1	4,00	4,00	4,00	5,00	40%	40%
	8-14	673,48	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-15	913,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	8-16	500	4	5,00	4,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-17	446,91	4	3,00	3,00	3,00	3,00	60%	240%
	8-18	1143,48	4	4,00	4,00	3,00	4,50	60%	240%
	8-19	749	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-01	383,38	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-02	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-03	500	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-04	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-05	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-06	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-07	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-08	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-09	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-10	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-11	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-12	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-13	350	2	4,00	4,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-14	553,51	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-15"A"	379,43	2	4,00	3,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-16	385,74	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-17	336,56	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-18	260,64	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-19	347,4	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-20	294,72	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-21	274,39	2	4,00	2,00	1,50	1,50	40%	80%
	9-22	240,16	2	4,00	2,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-23	270	2	4,00	3,00	1,50	2,50	40%	80%
	9-24	315,87	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-25"A"	379,44	2	4,00	3,00	1,50	4,00	40%	80%
	9-27	383,71	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-28	537,29	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-29	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-30	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-31	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-32	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-33	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-34	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-35	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-36	375	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-37	499,77	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-38	618,14	2	4,00	4,00	3,00	4,50	40%	80%
	9-39	492	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-40	467,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-41	418,66	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-42	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-43	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-44	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%

NUCLEO	LOTE	AREA m²	N° PISOS	FRENTE (m)	POSTERIOR (m)	L.DERECHO (m)	L. IZQUIERDO (m)	C.O.S.	C.U.S.
9	9-45	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-46	375	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-47	397,86	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-48	364,08	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-49	523,82	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-50	440,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-51	355,89	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-52	342,55	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-53	518,21	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-54	415,6	2	4,50	3,00	4,00	3,00	40%	80%
	9-55	212,83	2	4,00	3,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-56	191,84	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-57	257,26	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-58	290,89	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-59	304,08	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-60	312,5	2	4,00	4,00	2,00	2,00	40%	80%
	9-61	572,86	2	4,00	4,00	3,00	4,00	40%	80%
	9-62	535,15	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-63	215,41	2	4,00	3,50	1,50	1,50	40%	80%
	9-64	307,73	2	4,00	4,00	4,00	1,50	40%	80%
	9-65	318,57	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-66	320,53	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-67	308,37	2	4,00	4,00	3,50	1,50	40%	80%
	9-68	312,5	2	4,00	4,00	2,50	2,50	40%	80%
	9-69	715,08	2	4,00	4,00	4,00	3,00	40%	80%
	9-70	407,52	2	4,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9-71	522,98	2	4,00	1,50	3,00	3,00	40%	80%
	9-72	417,94	2	4,00	4,00	1,50	4,50	40%	80%
	9-73	327,85	2	3,00	2,00	4,00	4,00	40%	80%
	9-74	278,09	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-75	402,88	2	4,00	4,00	4,50	1,50	40%	80%
	9-76	357,29	2	4,00	4,00	3,00	1,50	40%	80%
	9-77	513,33	2	4,00	3,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-78	526,67	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-79	251,17	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-80	241,39	2	4,00	4,00	1,50	3,00	40%	80%
	9-81	493,14	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%
	9-82	404,11	5	5,00	3,00	0,00	3,00	60%	300%
	9-83	427,94	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-84	520,99	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-85	710,43	5	5,00	3,00	3,00	3,00	60%	300%
	9-86	587,89	5	5,00	3,00	3,00	0,00	60%	300%
	9-87	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-88	422,92	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-89	429,18	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-90	500	2	4,00	4,00	3,00	3,00	40%	80%
	9-91	182,5	2	3,00	3,00	1,50	1,50	40%	80%

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN LOS LOTES DESTINADOS PARA EDIFICIOS

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

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

- Del lote 8-01 al 8-03 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 1000,00m2.

- Del lote A-01 al A-09 (10 pisos máximo), en lotes mínimos de 980,00m2.
- Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo), en lotes mínimos de 500,00m2.
- Del lote 9-81 al 9-86 (7 pisos máximo) lotes mínimos de 490,00m2.

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

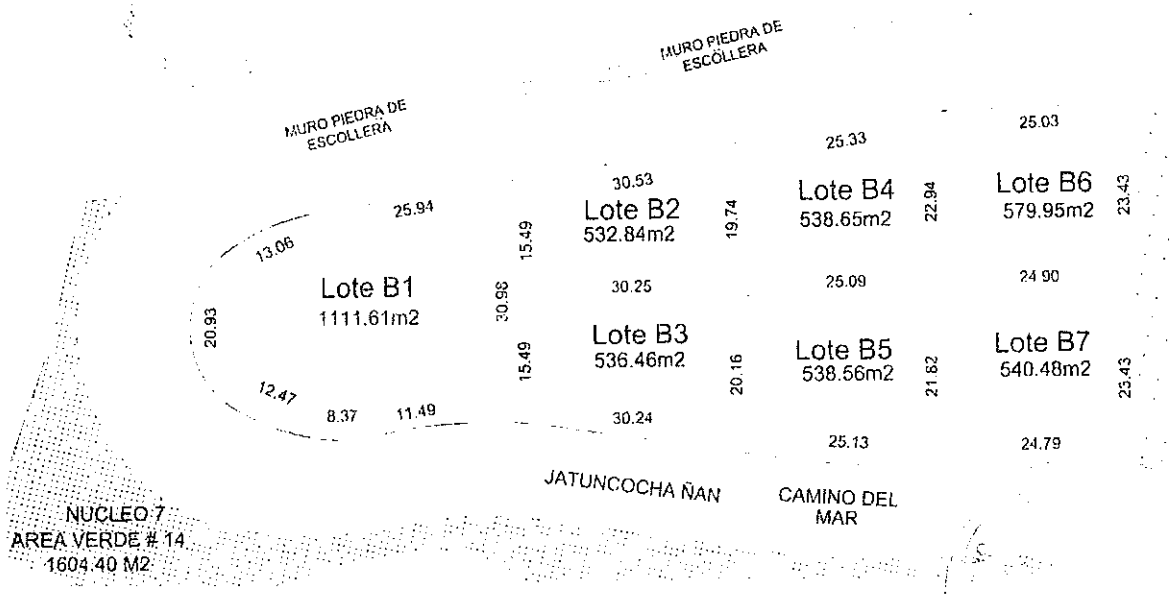
El anteproyecto debe estar aprobado por la Administración y la Municipalidad, cumpliendo con las ordenanzas municipales, antes de hacer cualquier tipo de publicidad para ventas.

Todo proyecto de edificio deberá diseñar su propio sistema de evacuación de aguas servidas dentro de su lote, acogiendo el sistema de 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.

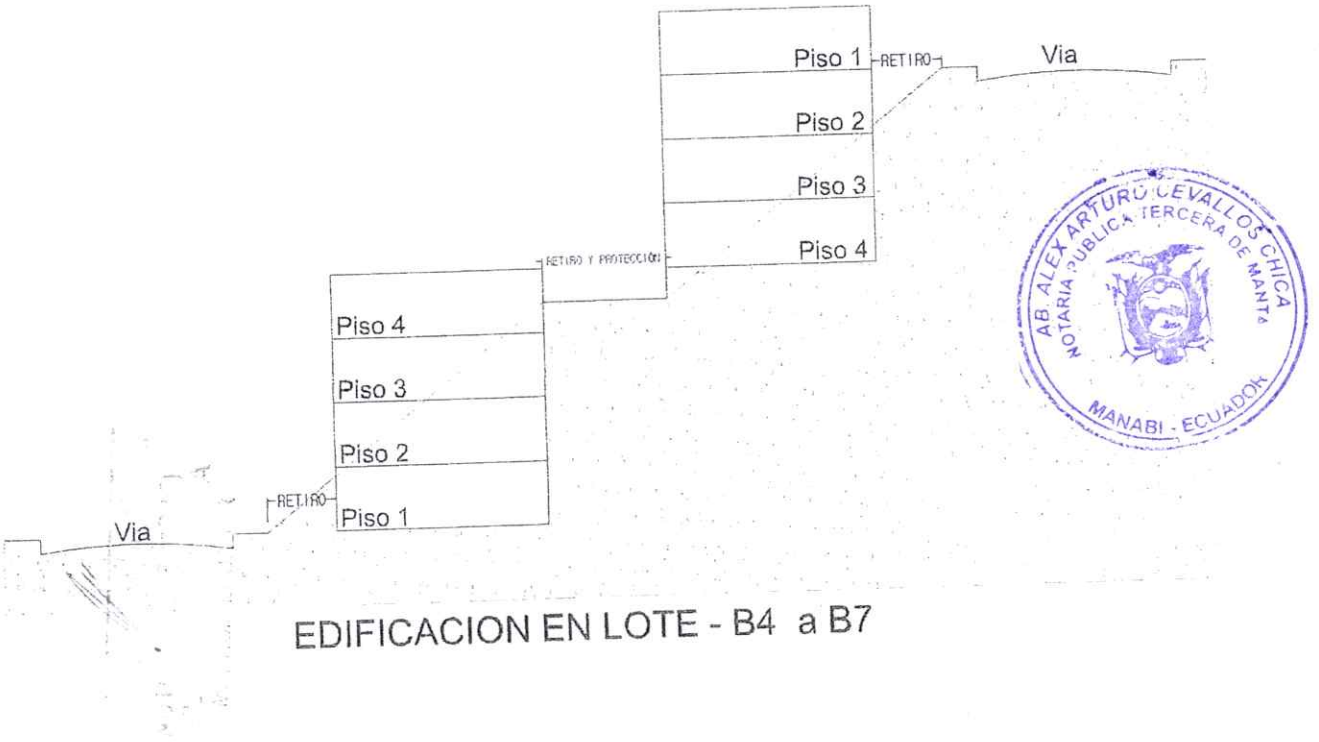
NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN SUB-DIVISIÓN DEL LOTE B.



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

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

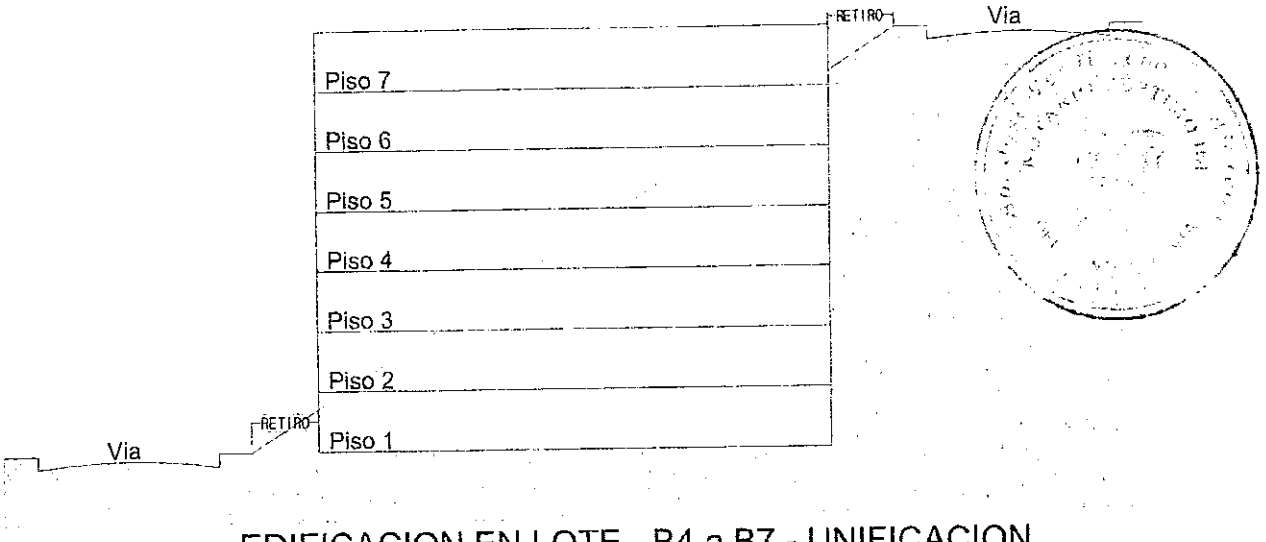
- Del lote **B4, B5, B6, B7** (1 y 4 pisos máximo según **Niveles** de lote), para lotes con frente al mar (B4 y B6) podrá construir 4 pisos tomando como nivel 0 el nivel más bajo de la vía, para lotes B5 y B7 podrá construir 1 piso por encima del nivel de la vía (frente) y 3 pisos por debajo del nivel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



EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7

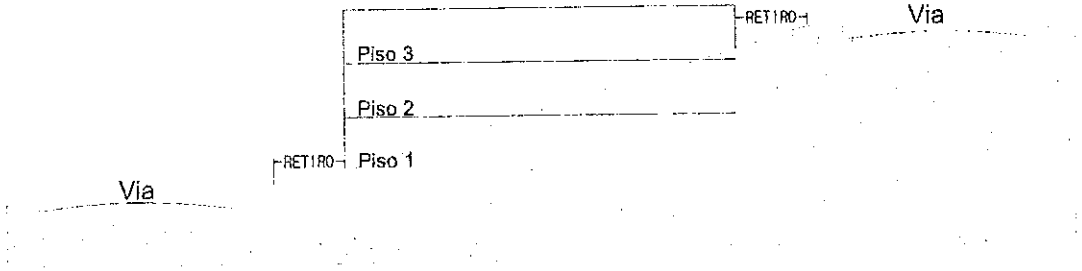
- Al realizarse la unificación de los lotes; B4 con B5 y B6 con B7 estos tendrán un máximo de 7 pisos (tomando como Nivel 0 el nivel más bajo de la vía), considerando el frente vista hacia el mar y muro de piedra escollera y 1 piso como máximo por la parte posterior.

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

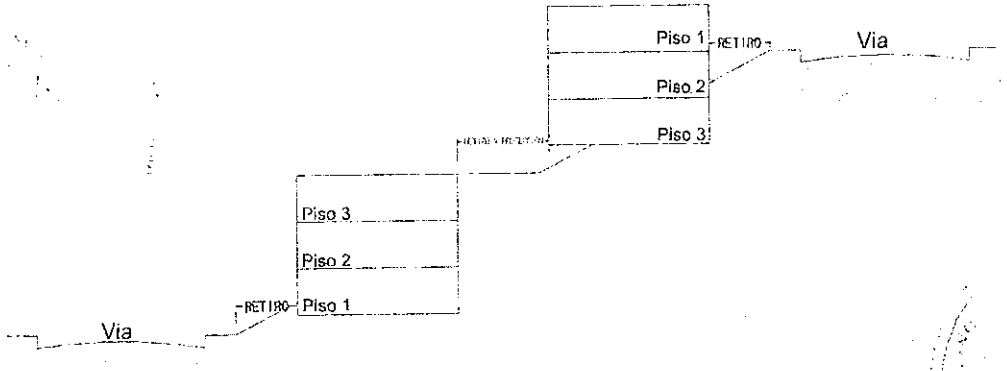


EDIFICACION EN LOTE - B4 a B7 - UNIFICACION

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

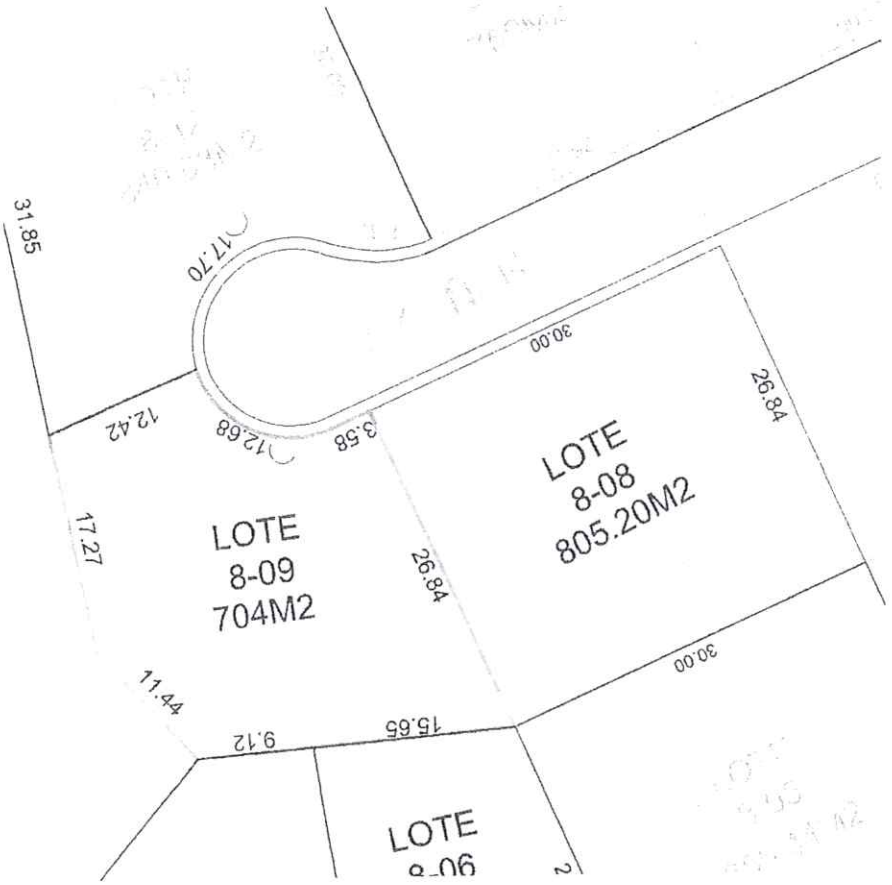


EDIFICACION EN LOTE - B1



EDIFICACION EN LOTE - B2 Y B3

NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN DEL LOTE 8-09



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

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

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

CATALOGO ARQUITECTONICO

REVISIÓN DE PLANOS

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

La documentación requerida para presentar es la siguiente:

1. Solicitud dirigida a la empresa promotora y/o directiva de la urbanización con firma del propietario.

2. Dos juegos de planos impresos y en formato digital con las firmas de los profesionales responsables:

    a. Planos arquitectónicos que contengan implantación, plantas, cortes, fachadas y cuadro de áreas.
    b. Diseño estructural.
    c. Instalaciones eléctricas y sanitarias.

3. Memoria descriptiva del proyecto.

4. Informe de línea de fábrica

USO

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

ZONIFICACIÓN

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

2. COS TOTAL: La superficie máxima de construcción incluyendo áreas habitables y garajes, será máximo del 80% del lote.

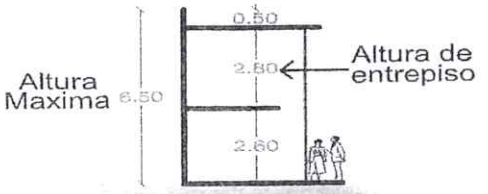
3. Las Viviendas Unifamiliares pueden emplazarse en lotes de cualquier área, solo

no podrán ubicarse en los terrenos que han sido destinados a viviendas bifamiliares y multifamiliares, los cuales se indican en la implantación.

4. Viviendas Multifamiliares (construcciones verticales) que están debidamente señaladas en el plano de implantación de la urbanización.

ALTURAS

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



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

3. Solo se podrán construir edificios hasta 10 pisos en los lotes destinados que describimos a continuación:

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

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

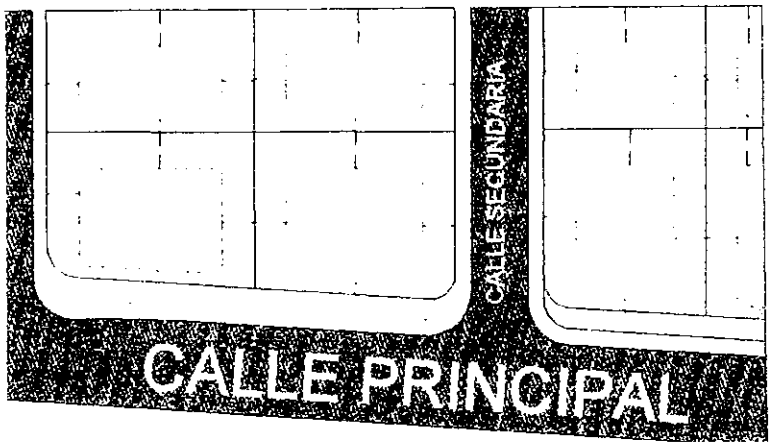
Del lote 8-16 al 8-18 (4 pisos máximo)

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

RETIROS

Los retiros en lotes

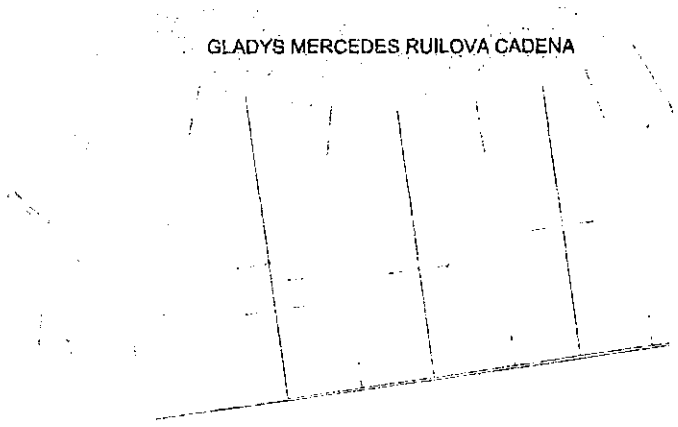
a.- Retiros en lotes para edificaciones Unifamiliares:



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

b.- Retiros en lotes para edificaciones Multifamiliares:

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



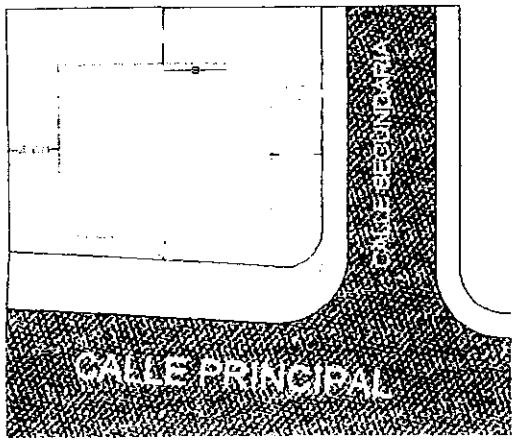
- Frontal 5.00 m mínimo
- Laterales izquierdo y derecho 3.00m mínimo (según cada caso)
- Posterior 3.00m (mínimo 3.00m, máximo 4.00m)

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

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

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

VIAS Y ACCESIBILIDAD



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

1. El ancho permitido para circulación vehicular o estacionamientos es del 30% del frente del lote.

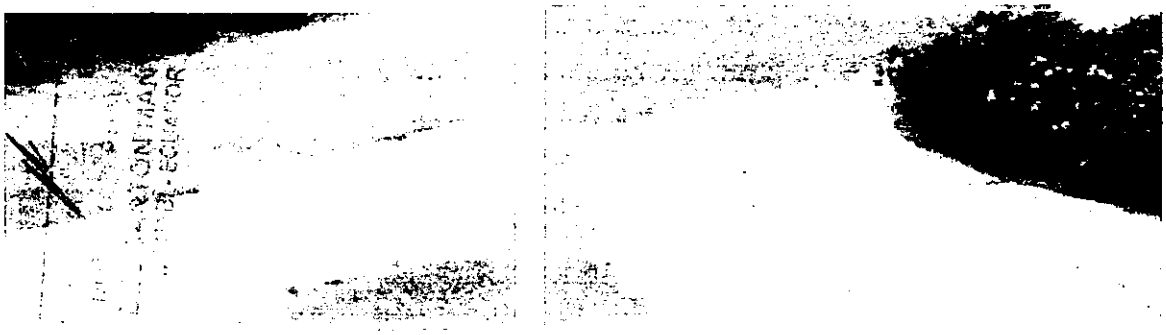
2. Los estacionamientos no deberán generar barreras arquitectónicas que entren en conflicto para la circulación peatonal.

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

ESPACIOS PÚBLICOS

1. No obstruir aceras, espacio público. Tomar en cuenta al momento de la construcción.

2. Prohibido cambiar el diseño de la acera (bordillo), ya que este es apto para los accesos vehiculares

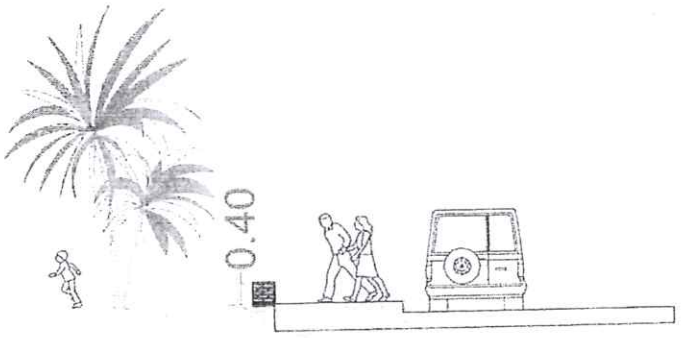


3. Es obligación del propietario que edifique, mantener en buen estado el área verde ubicada en la acera frente a cada lote. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles distintos a los sembrados originalmente por el urbanizador.

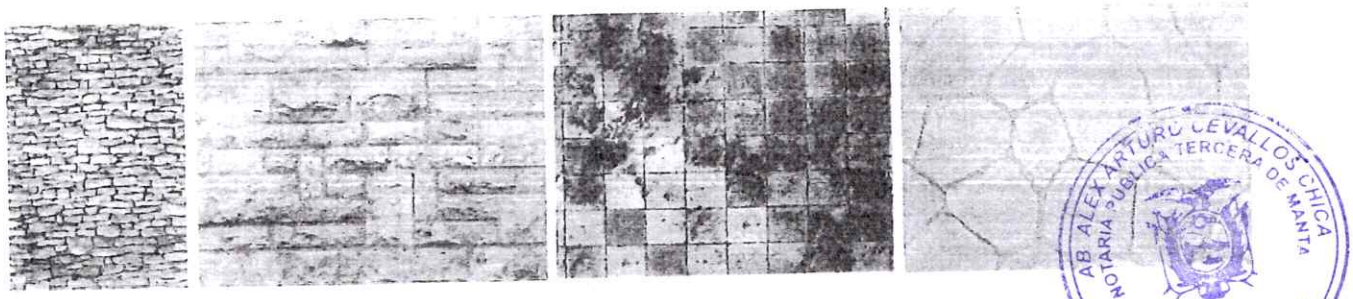
4. En caso de daños causados en la parte frontal del lote, estos deberán ser reparados y se repondrán todos los elementos, árboles, adoquines, bordillo en forma inmediata luego de reportarse los mismos o una vez que se concluyan con los trabajos de construcción al interior de los lotes.

CERRAMIENTOS

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



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

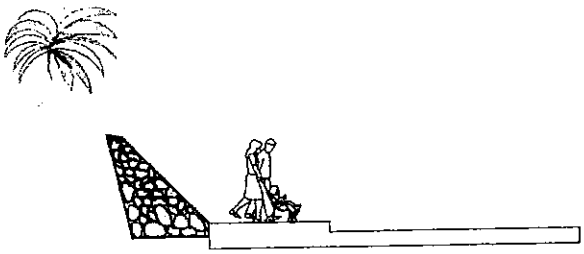


3. También puede usarse únicamente cerramiento vivo, el cual no excederá los 1.20 de altura

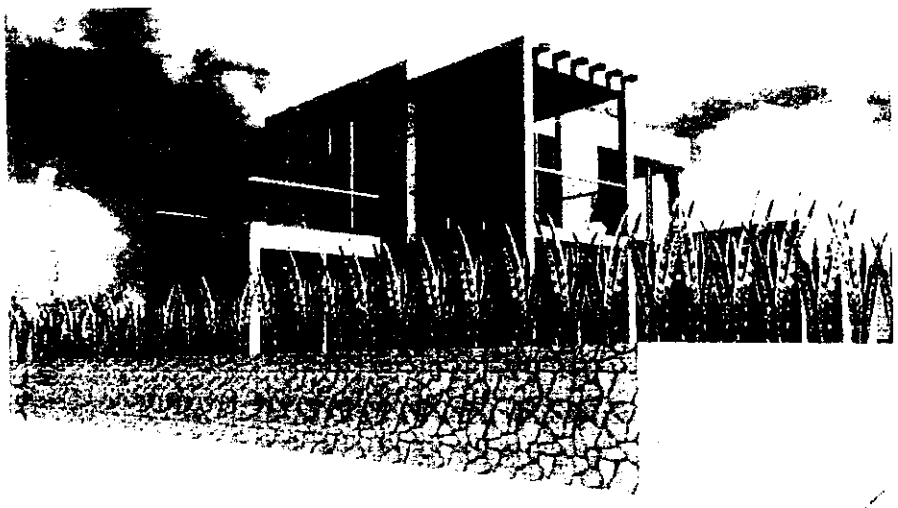
4. Se recomienda construir el cerramiento frontal de manera obligatoria en caso de tener mascotas que puedan causar molestias o daños a los vecinos, respetando las alturas ya especificadas, además no se permiten tener animales bravíos, solo domesticados y en caso que estos salgan de sus viviendas será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

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

el terreno. El material será el mismo especificado anteriormente.



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



AREAS VERDES

1. Para implantar el área verde en planta baja se tomará como referencia al COS (40%), con una relación de 1 a 0.5 es decir, por cada 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.

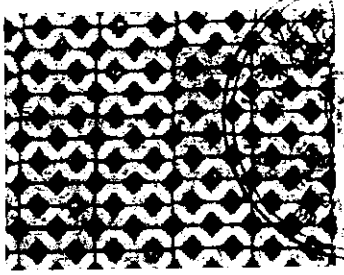
NUEZ:	2112 – 0018009 *
AUTUMN BROWN:	26B – 2T **
CAFÉ NOIR:	26A – 1A **
HARVEST TAN:	24B – 3D **
TABACO:	2129 – 50018504 *
AVELLANA:	2119 – 0018502 *
OCRE:	2128 – 50018503 *
CANELA:	2148 – 50018603 *

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

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

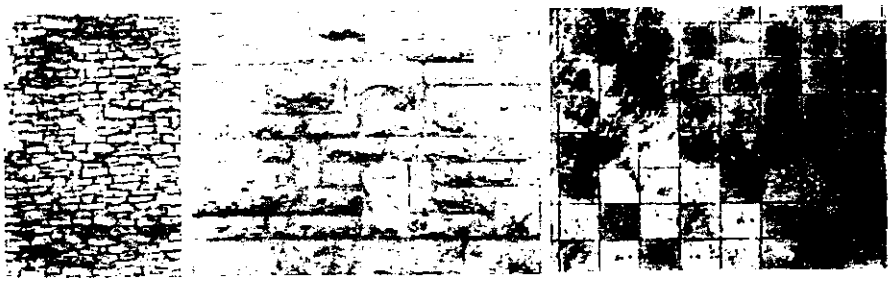
AZUL OSCURO	AZUL BRILLANTE	AZUL CLARO	AZUL TURQUESA

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



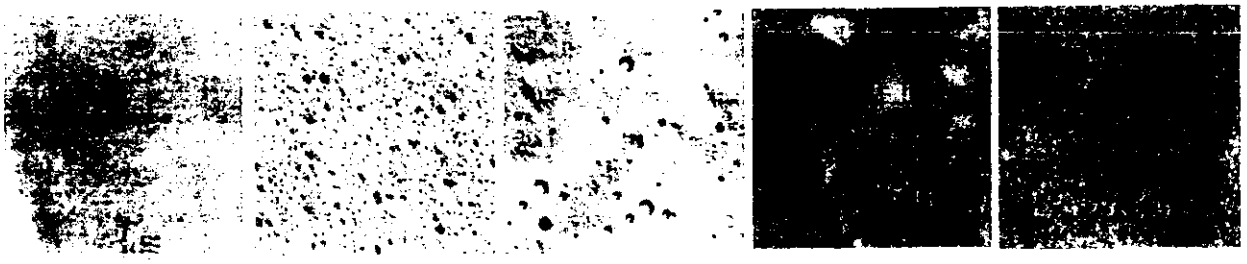
5. A continuación se muestran los materiales que pueden utilizarse como recubrimientos sobre la mampostería, los cuales se manejan de acuerdo a la uniformidad visual de la urbanización. En caso de solicitar el uso de otro material deberá ser aprobado previamente por la directiva de la urbanización:

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



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

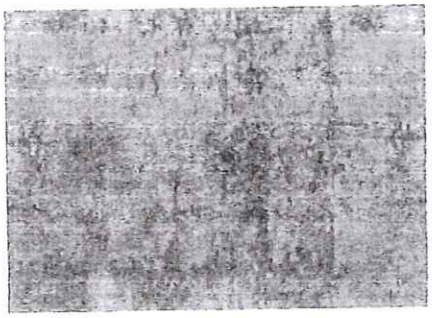
   - Recubrimientos Metálicos en tonos neutros u oxidados.



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

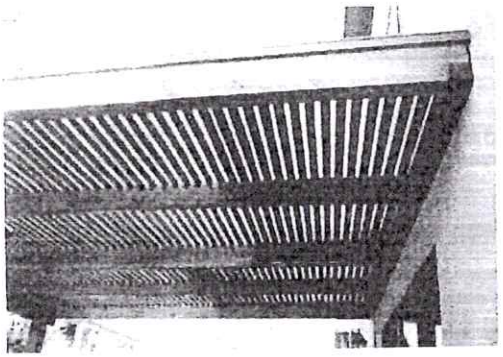
6. También pueden utilizarse muros macizos de diferentes materiales, los cuales se adapten a la calidad que la urbanización quiere mostrar. Por ejemplo el uso de

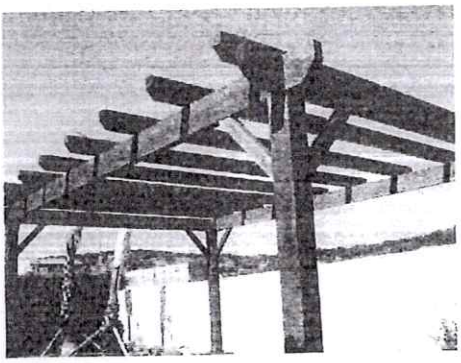
hormigón visto en tonos naturales es permitido. La utilización de materiales en muros macizos debe ser consultado con la directiva.



VOLUMETRIA

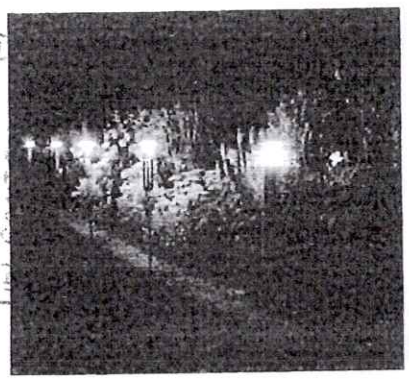
1. Se permitirán los elementos fijos de control solar, como son: los voladizos y pérgolas, acordes con el diseño arquitectónico.

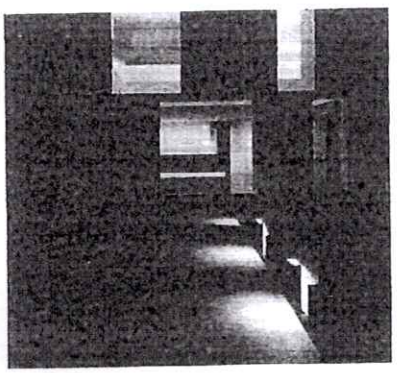




2. Los elementos móviles como toldos deberán tener un carácter reversible y se prohíbe su uso en los frentes de la edificación.

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

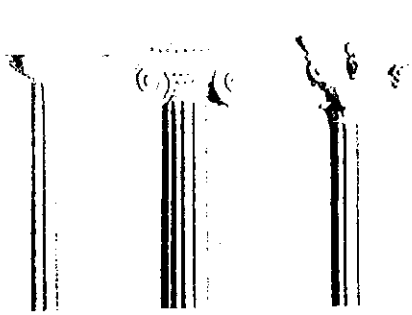




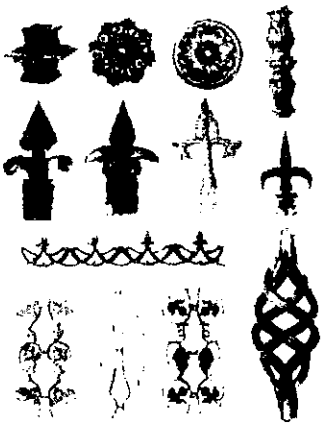
4. Los voladizos no podrán estar sobre los retiros.

5. No se permiten cúpulas y arcos vistos, columnas de tipo jónico, dórico, corintio y

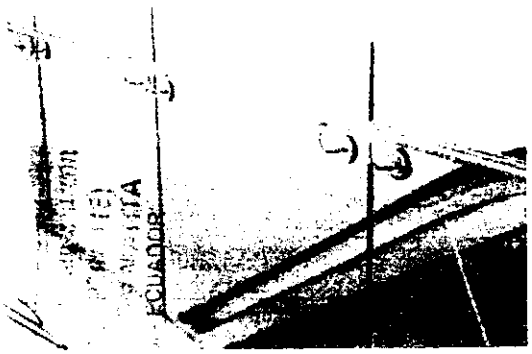
ningún orden arquitectónico griego o romano.



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



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



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

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

CUBIERTAS

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

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

2. Piedra. Impermeabilizantes. losa ajardinada.

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

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

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

4. Se prohíbe la colocación sobre las cubiertas de tanques vistos, antenas, tendido de ropa y áreas de servicios en general; estas áreas son inaccesibles sobre los 6.50 metros de altura.

5. Las antenas para servicios de televisión por cable podrán colocarse en las

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

VENTANAS

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

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

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

- Quienes vulneren esta prohibición deberán sacar de inmediato los vehículos del dominio público ocupado, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

- Quedan expresamente autorizados para estacionar y circular por la playa los carritos de minusválidos, así como también la utilización en el agua del mar de aquéllos especialmente diseñados para tal fin, todo ello sin perjuicio de las

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

- Están prohibidos los **campamentos y acampadas** en la playa y área de playa comunal.

- Quienes vulneren esta prohibición deberán desalojar de inmediato, a requerimiento verbal de los Agentes de Seguridad, el dominio público ocupado, sin perjuicio de que giren parte de denuncia a la Administración competente en orden a la instrucción del oportuno expediente sancionador cuando sea procedente.

- Queda prohibida la **publicidad** en las playas a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales. En su caso, los Agentes de Seguridad girarán parte de denuncia a la Administración competente para la instrucción del oportuno expediente sancionador.

- **NORMAS DE CARÁCER HIGIÉNICO-SANITARIO**

- Queda prohibido el acceso de **animales domésticos** a las aguas y zonas de baño, con excepción del que resulte preciso para el desarrollo de actividades debidamente autorizadas por la autoridad sanitaria competente.

- En el caso de animales abandonados que deambulen por la playa y área de playa comunal serán responsables de los mismos sus propietarios.

- Los copropietarios podrán llevar a sus perros siempre con correa, y deberán recoger lo que ensucien los mismos.

- Queda autorizada la presencia en la playa y área de playa comunal de perros lazarillos en compañía de la persona a quien sirvan, sin perjuicio de la responsabilidad de su poseedor y/o propietario ni de las medidas que el mismo deba adoptar para evitar molestias o riesgos para el resto de usuarios.

- Queda prohibida la **evacuación** fisiológica en el mar o en la playa.

- Queda prohibido **lavarse en el agua del mar utilizando jabón, gel, champú** o cualquier otro producto similar, los usuarios que deseen asearse podrán hacerlo en las duchas y lavapies que la Urbanización disponga en las **distintas áreas**.

- Queda prohibido dar a las **duchas, lavapies, aseos y mobiliario urbano** en general, ubicados en el área de playa comunal, un uso diferente al que les es propio; así, se sancionará conforme al presente Reglamento, a los usuarios que den otro fin a las mismas como jugar, limpiar los enseres de cocina, lavarse o ducharse utilizando jabón, gel, champú o cualquier producto detergente, pintar, deteriorar, etc., sin perjuicio de las responsabilidades de otra índole que puedan exigirse por los actos cometidos
- Quienes vulneren estas prohibiciones deberán cesar de inmediato la actividad

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

- Queda prohibido arrojar en la playa, área de playa comunal o en el agua del mar cualquier tipo de **residuos** como papeles, restos de comida, latas, vidrios, botellas, restos de frutos secos, colillas, etc., así como dejar abandonados en la misma muebles, carritos, palés, cajas, embalajes, etc.

- Dichos vertidos habrán de realizarse en los contenedores que al efecto se encuentren distribuidos por la arena de la playa.

- Para el uso correcto de dichos contenedores habrán de seguirse las siguientes normas:
  - No se emplearán para el vertido de líquidos, escombros, maderas, enseres, etc., así como tampoco para animales muertos.
  - No se depositarán en ellos materiales en combustión.
  - Las basuras se depositarán en el interior del contenedor, evitando su desbordamiento y la acumulación de residuos a su alrededor, por lo que, en caso de encontrarse lleno, habrá de realizarse el depósito en el contenedor más próximo.
  - Una vez depositada la basura habrá de cerrarse la tapa del contenedor.
  - La basura, antes de ser depositada en el contenedor, habrá de disponerse en una bolsa perfectamente cerrada.
- Se prohíbe limpiar en la arena de la playa o en el agua del mar los enseres de cocinar o los recipientes que hayan servido para portar alimentos u otras materias orgánicas.

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

ADENDUM DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACION PLAYA ALTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTA: MODIFICACION DE ARTICULOS DEL REGLAMENTO INTERNO.-

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Las partes resuelven modificar como en efecto se modifica lo constante en el Capítulo Quinto, Artículo Décimo Noveno del Reglamento Interno de la Urbanización Playa Alta: COBRO DE VALORES.- "...El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, **se hará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal** y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares..."

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

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.- El inciso tercero dice " ... Dentro de cada lote destinado para vivienda, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo de construir una vivienda unifamiliar, no pudiendo el porcentaje de área de construcción ser superior al 40% de la superficie total del solar."

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

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

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

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

José Ricardo Estupiñan Ruilova
MADISON INVERSIONES DEL SUR

BanEcuador B.P.
09/09/2024 11:42:38 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1611013619
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: japacheco
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT 3 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	27.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.08
TOTAL:	27.59

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador

09 SEP 2024

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-602-000003096
Fecha: 09/09/2024 11:44:36 a.m.

No. Autorizacion:
0909202401176818352000120566020000030962024114412

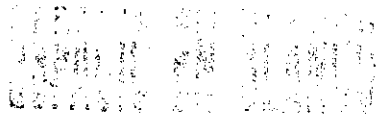
Cliente :JOSE MIGUEL MACHUCA MERA
ID :1305444521001
Dir :MANTA

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

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

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

BanEcuador

09 SEP 2024

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA