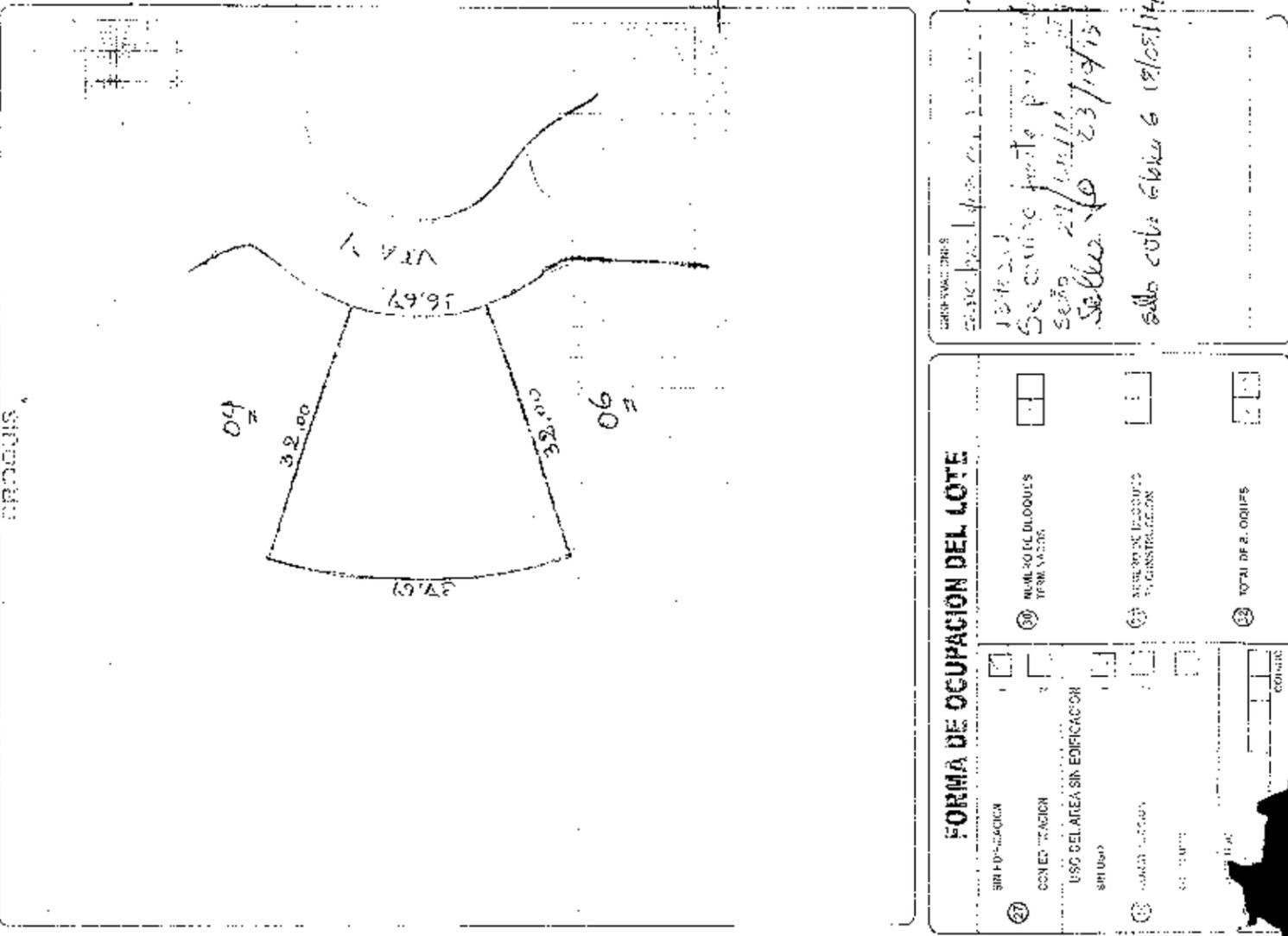


1584-72  
 MUNICIPIO DE MANTA  
 CANTÓN MANTA  
 PARROQUIA MANTA

**FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO ESTAN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

212.322.50



REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO  
 DIRECCION: MANTA  
 UBICACION: CANTON MANTA

1. TIPO DE INMUEBLE  
 2. AREA TOTAL  
 3. AREA CONSTRUIDA  
 4. AREA DE LA CALLE  
 5. AREA DE LA PLAZA

20. AGUA POTABLE  
 21. FUEGO ELÉCTRICO  
 SERVICIOS DE LOTE

CARACTERÍSTICAS DE LA VIA PRINCIPAL  
 1. TIPO DE CALLE  
 2. ANCHURA DE CALLE  
 3. TIPO DE PAVIMENTO  
 4. TIPO DE DRENAJE

22. AREA  
 23. PERÍMETRO  
 24. LONGITUD DEL TERRENO  
 25. PERÍMETRO DEL LOTE

REPES PIRIFÉRICOS - 2.2.1.1  
 1. NO EXISTE  
 2. SI EXISTE  
 3. SI EXISTE SIN SERIFICAR

CAPACIDAD DE OCUPIACION DEL LOTE  
 26. AREA  
 27. PERÍMETRO  
 28. LONGITUD DEL TERRENO  
 29. PERÍMETRO DEL LOTE

FORMA DE OCUPIACION DEL LOTE  
 30. MULTIOCCUPACION  
 31. USO DEL AREA SIN EDIFICACION  
 32. TOTAL DE OCUPIACION

13/12/2014  
 Se envia parte por correo  
 fecha 21/12/14  
 Selva de 23/12/14  
 selva con el area 6 (2/12/14)





REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** COMPRAVENTA

**Otorgada por** EL SEÑOR GIAN SANDRO PEROTA COELLO  
PROMOTOR

**A favor de** SEÑOR AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDENO

**Cuantía** PRINCIPAL: USOS \$80,000.00 & CUANTIA: USOS \$11,100.00

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** No.

**Manta, a** de de

CODIGO: 2014.13.08.04.PS048



OTORGAN LOS SEÑORES: CONYUGES SEÑOR SANDRO PEROTTI COELLO Y SEÑORA ANABELIA CORREA PLAZA; SEÑOR JOSE DIAZ GARCIA; COMPAÑIA NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA; Y COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA; A FAVOR DEL SEÑOR AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDEÑO.

PRECIO: 180,000.00 & CUANTIA: USD \$ 121,717.40

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves diecisiete de julio del año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDIDORES" los señores: cónyuges señor GIAN SANDRO PEROTTI COELLO y señora ANABELIA CORREA PLAZA, casados entre sí, por sus propios derechos, a quienes doy fe de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero cuatro uno dos uno dieve siete quión tres y uno siete cero tres ocho ocho cero uno quión cero; respectivamente, cuyas copias debidamente certificada por mí agrego a esta escritura; señor JOSE DIAZ GARCIA, de estado civil casado con Capitulación Matrimonial, por sus propios derechos, a quien doy fe de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero seis dos uno dos

Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
del Cantón Manta  
Manabí - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



cero seis guión siete, cuya copia debidamente certificada por mi agregó a esta escritura; la "COMPAÑIA NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.," debidamente representada por la Ingeniera ALEXANDRA AMPARITO GALLO MARTINEZ, en su calidad de Gerente General, conforme lo justifica con la copia del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien doy fe de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números cero nueve uno uno tres nueve nueve ocho nueve guión siete, cuya copia debidamente certificada por mi agregó a esta escritura; y, la "COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA," debidamente representada por el señor EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS, en su calidad de Gerente General, conforme lo justifica con la copia del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien doy fe de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero tres ocho tres cinco siete ocho guión tres, cuya copia debidamente certificada por mi agregó a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR" el señor AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDEÑO, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero tres cuatro ocho seis cero

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

una copia debidamente certificada por mí, se  
 esta escritura El Comprador es de nacionalidad  
 de edad, de estado civil soltero y  
 esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron  
 los comparecientes por mí la señora Notaria, 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 **COMPRAVENTA**, 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: **SEÑORA**  
**NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo,  
 sírvase usted incluir una de **COMPRAVENTA**, al tenor y  
 contenido siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen  
 al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una  
 parte, los señores: cónyuges señor **GIAN SANDRO PEROTTI**  
**COELLO** y señora **ANABELLA CORREA PLAZA**; señor **JOSE**  
**DIAZ GARCIA**; Compañía **NEGOCIOS INMOBILIARIOS**  
**NEGOCORP CIA. LTDA.**, debidamente representada por la  
 ingeniera **ALEXANDRA AMPARITO GALLO MARTINEZ**, en su  
 calidad de Gerente General, conforme lo justifica con el  
 nombramiento que se adjuntan y que se agrega como  
 documento habilitante, y, Compañía **INMOBILIARIA FUTURA**  
**SA INMOFUTURA**, debidamente representada por el señor  
**EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS**, en

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
 MANTA - MANABI



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Abg. Eliseo Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Manabí

Gerente General, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjuntan y que se agrega como documento habilitante, a quienes se le denominarán "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, el señor AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDEÑO, por sus propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta clase de actos. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declaran los Vendedores que son dueños y propietarios de un lote de terreno, signado con el número 07-05, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que adquirimos por compra que le hicéramos al Fideicomiso Piedra Larga Dos, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, el veintinueve de agosto del año dos mil trece, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el doce de noviembre del año dos mil trece. Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Con dieciséis metros sesenta y siete centímetros y lindera con vía Siete; POR ATRÁS: Con treinta y siete metros sesenta y siete centímetros y V - UMEX 4p-03 y 02, lote número 09-15; POR EL COSTADO DERECHO: Con treinta y dos metros y lote 02-06; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con treinta y dos metros y lote

NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



Con una superficie total de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. - TERCERA: VENTA. - Con

los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, los Vendedores venden, ceden y transfieren al señor AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDENO, quien compra, adquiere y acepta para si, el lote de terreno, descrito e individualizado en la cláusula segunda de los antecedentes, signado con el número 0.-05, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta, con todas sus medidas y linderos sin reservarse los Vendedores nada para si, una superficie total de OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS. - CUARTA: PRECIO Y CUANTIA. El precio total del lote de terreno descrito, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de CIENTO OCHENTA MIL DOLARES AMERICANOS, justo

preciso que el Comprador paga a los Vendedores de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato y los Vendedores declaran recibirlo a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular. - La cuantía del lote de terreno, otorgado por el Departamento de Avalúo y Catastro otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta, es de CIENTO VEINTIUN MIL SESENTA Y OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS.

M. Sc. Ag. E. Cedeño Mendieta  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta, Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



*[Handwritten signature]*

CENTAVOS. QUINTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta de este lote de terreno se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del Comprador, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los Vendedores se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JOFRE MACIAS CABAL. Matrícula número: Trece - Dos mil

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



... y año - Ochenta y seis - PORO DE  
 la celebración de la presente escritura se  
 observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley  
 notarial y se leida que le fue los comparecientes por mi la  
 señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de  
 acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria  
 de todo cuanto DOY FE. *g.*

*[Handwritten signature]*

LIAN SANDRO PEROTTI COELLO  
 C.C.No. - 170412397-3

*[Handwritten signature]*  
 ANABELLA COXREA PLAZA  
 C.C.No. - 170388501-0

*[Handwritten signature]*

JOSE DIAZ GARCIA  
 C.C.No. - 130622206-7

*[Handwritten signature]*  
 Abg. Eliseo Cordero Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
 MANABÍ - ECUADOR

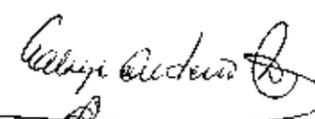


  
Cía. - ~~NEGOCIOS~~ INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.  
GERENTE GENERAL  
C.C.No. - 091139989-7

  
Cía. - INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA  
GERENTE GENERAL  
C.C.No. - 170383578-3

  
AGUSTÍN ANTONIO NAVIA CEDEÑO  
C.C.No. - 130348601-1



  
LA NOTARIA.-

*Esc...*

NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ

5/19/2014 12:20

COMERCIALIZACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	FECHA
Municipio del Cantón Manta		136-12-05 URB	969,41	12.717,40	38915	26/2/00

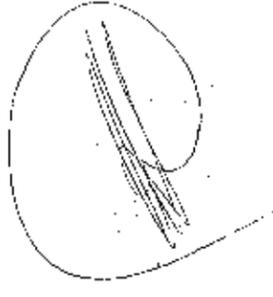
  

C.O.R.U.C.	NOMBRE DEL ADQUIRENTE	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES	
			CONCEPTO	VALOR
170412973	HERNANDEZ, ROSARIO RIVERA	LT 07-02 URB CIUDAD DEL VAR	Impuesto municipal	290,31
12911268823	HERNANDEZ, ROSARIO RIVERA	LT 07-02 URB CIUDAD DEL VAR	Cuota de Responsabilidad de Gravamen	219,05
1300212987	HERNANDEZ, ROSARIO RIVERA	LT 07-02 URB CIUDAD DEL VAR	TOTAL A PAGAR	509,36
12911268823	HERNANDEZ, ROSARIO RIVERA	LT 07-02 URB CIUDAD DEL VAR	VALOR PAGADO	509,36
			SALDO	0,00

ADQUIRENTE		
C.O.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCIÓN
1300212987	HERNANDEZ, ROSARIO RIVERA	MANTA

EMISOR: 5/19/2014 12:20 ROSARIO RIVERA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



*Rivera*  
 Abg. Delys Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta

BANCA NOTARIAL DE MANTA  
 SUCURSAL MANTA  
 Catalina José Uscua  
 REGISTRADORA NACIONAL  
 1015 14-150-2011





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manabí  
Riobamba, Manabí, Ecuador  
Dirección: Av. 4ta y 5ta E. Tel: 2611-491 / 2611-473

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000283599

Observación	Código Catastral	Área	Avalúo	Control	Título N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANABÍ de la parroquia MANABÍ	1-14-12-00-000	889,41	12.757,40	136814	283599

6302014 12,20

VENEDOR		AL CABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR
1704123973	PEROTTI COELLO GUAN SANDRO	LT-07-05 URB. CIUDAD DEL MAR	730,30
439113494001	CA NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCIOS CALLETA	LT-07-05 URB. CIUDAD DEL MAR	TOTAL A PAGAR 730,30
1306212097	GAZ GARCIA JOSE	LT-07-05 URB. CIUDAD DEL MAR	VALOR PAGADO 448,39
13917448801	INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOBILIARIA	LT-07-05 URB. CIUDAD DEL MAR	SALDO 281,91
ACQUIRIENTE		DIRECCIÓN	VALOR
1303496011	NAVIA CEDENO AGUSTIN ANTONIO	NA	

EMISION: 08/2014 13:30 ROSARIO RIVERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature and stamp]*





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA  
USD 1:25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predio BRBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR  
pertenecente a GIAN SANDRO PEROTTI GONZALEZ INMOBILIARIA FUTURA S.A. JCS  
ubicada GARCIA NEGOCORP CIA LTDA CIA NEGOCIOS INMOBILIARIOS  
cuyo IT. 07-05 URB. CIUDAD DEL MAR asciende a la cantidad  
de \$123717.40 CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS DIECISIETE 40/100 DOLARES  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

*Elyse*  
Abg. Elyse Cedeño Méndez  
Notaria Pública  
Manta, Ecuador

Manta, de 09 DE JUNIO del 2014



*[Signature]*  
Director Financiero Municipal



## AUTORIZACION

Nº. 0257-0906

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza al Sr. AGUSTIN ANTONIO NAVIA CEDEÑO, para que celebre escritura de Compraventa de terreno propiedad de Compañía Inmobiliaria Futura S.A. Inmofut, Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp, Sr. José Díaz García y Sr. Gian Sandro Peroti Coello, ubicado en la Urbanización " Ciudad del Mar " , signado con el Lote # 07-05, Parroquia Manta, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 16,67m. - Vía 7  
Atrás: 37,67m. - V-UMEX 4p-03 y 02, Lote # 09-15  
Costado derecho: 32,00m - Lote # 07-06  
Costado izquierdo: 32,00m. - Lote # 07-04  
Área total: 869,41m2.

Manta, Agosto 12 del 2014



Arq. Jonathan Orozco  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

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

JCM.

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 538  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gadm@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec

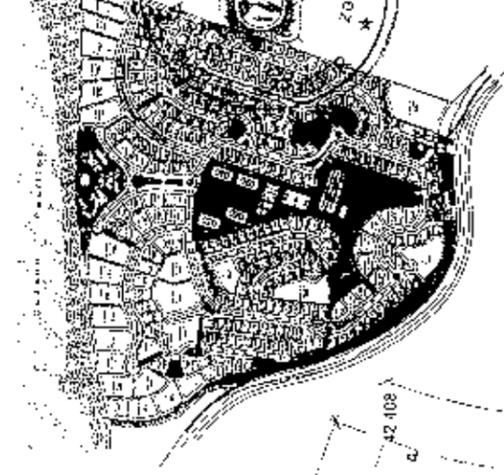
07-04

09-15

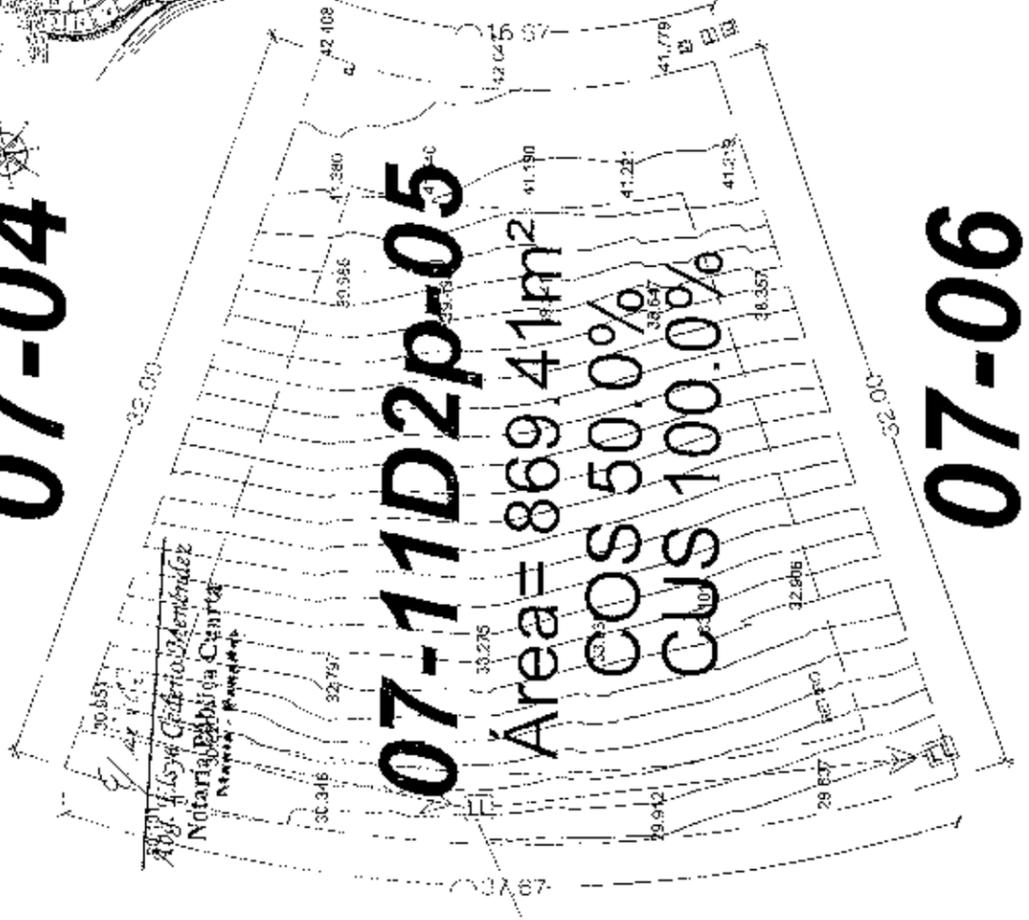
V-UMEX4p-03  
Y 02

07-06

DISEÑO TÉCNICO A.C. ...	NOTARIA ...	...	...	...	...	...	...
----------------------------	----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----



Via 7



Cuya Lote	07-11D2p-05
ETAPA	COLINAS DEL MAR
FASE	1

FRONTERA	16.37 m y 16.7
PROFUNDIDAD	37.87 m y 38.3
VALOR	...

Las mediciones expresadas en este plano son referencias y pueden sufrir variaciones o cambios en los estudios técnicos finales y durante los procesos de construcción. Los cambios o variaciones son de exclusiva responsabilidad del promotor.





**CERTIFICADO DE AVALÚO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**  
**DEL CANTÓN MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

Nº 0113020 Fecha: 16 de mayo de 2014

No. Electrónica: ~~21890~~ <sup>CSD-1-25</sup>

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

El Predio de la Clave: 1-34-12-05-000  
Ubicado en: LT.07-05 URB. CIUDAD DEL MAR

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 869,41 M2

2006  
\$ 397320

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1704123973	GIAN SANDRO PEROTTI COELLO
1391784686001	INMOFUTURA INMOBILIARIA FUTURA S.A.
1306212067	JOSE DIAZ GARCIA
1391734956001	NEGOCORP CIA.LIDA. CIA.NEGOCIOS INMOBILIARIOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	121717,40
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	<u>121717,40</u>

Son: CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS DIECISIETE DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo oficial de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014-2015."

Abg. David Cadenó Riquelme  
Director de Avalúos, Catastros y Registros





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA  
USD. 1:25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de PEROTTI CORREO LIAN SANDRO  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 9 de junio de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
1341205000 I.T.07-05 URB. CIUDAD DEL MAR  
Manta, nueve de junio del dos mil catorce



*Elsyce*  
Abg. Elsyce Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

0012059

## 102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: \_\_\_\_\_  
NOMBRES: CIA. TRANSMARINA S.A.  
RAZÓN SOCIAL: VÍA LT. 5 CIUDAD DEL MAR  
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: \_\_\_\_\_  
AVALUO PROPIEDAD: \_\_\_\_\_  
DIRECCIÓN PREDIO: \_\_\_\_\_

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 11694  
CAUSA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
FECHA DE PAGO: 11/06/2014 09:34:12



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.00</b>

VÁLIDO HASTA: martes, 09 de septiembre de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



32697

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 05058, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 09 de enero de 2012*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Formando parte de la Urbanización Ciudad del Mar se encuentra el lote N. 07-05 de la parroquia Manta del cantón Manta con las siguientes medidas y linderos. FRENTE: 16,67m vía 7 ATRAS: 37,67m y V - UMEX 4p-03 y 02, Lote N. 09-15 COSTADO DERECHO: 32,00m. - Lote 07-06 COSTADO IZQUIERDO: 32,00m. - Lote N. 07-04 AREA TOTAL: 869,41m<sup>2</sup> SOLVENCIA: El lote descrito se encuentra libre de gravamen

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Fideicomiso	Fideicomiso	37 28/09/2006	1.149
Fideicomiso	Fideicomiso	24 03/05/2007	1.490
Fideicomiso	Fideicomiso	54 25/09/2007	2.690
Planos	Planos	2 16/01/2009	9
Fideicomiso	Reforma de Fideicomiso Mercantil	2 04/02/2009	26
Compra/Venta	Compraventa	3.421 12/11/2015	69.081

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE FIDEICOMISO**

**1. Fideicomiso**

Inscripción: *jueves, 28 de septiembre de 2006*  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.149 - Folio Final: 1.149  
 Número de inscripción: 37 Número de Repertorio: 4.726  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima  
 Nombre del Cantón: Guayas  
 Fecha de otorgamiento/Providencia: *jueves, 20 de julio de 2006*

Base de otorgamiento/Resolución:

Fecha de otorgamiento/Resolución:

a.- Observaciones:

La constituyente aperturó para la constitución del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso

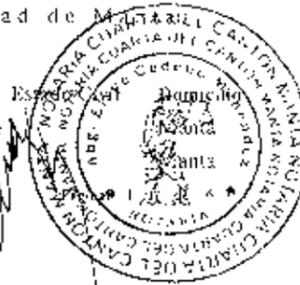
Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Beneficiario	80-0000000003-126	Compañía Conservigesa Construcciones y Se
Beneficiario	80-00000000067-2	Compañía Duccan Business Inc

Credencial inscrita por: Manta

Ficha Registral: 32697



Beneficiario	80-000000006713	Compañía Metros Cuadrados Estrategas In	Manta
Constituyente	80-000000005825	Cevallos Mera Walberto Ricardo	Casado Manta
Constituyente	80-000000001860	Montalvo Cabezas Maria Piedad	Casado Manta
Constituyente	80-000000004180	Reyes Montalvo Irma Maria	(Ninguno) Manta
Constituyente	80-000000004179	Reyes Montalvo Jorge Dionicio	(Ninguno) Manta
Constituyente	80-000000004182	Reyes Montalvo Patricia Gioconda	(Ninguno) Manta
Constituyente	13-01247720	Reyes Pico Jose Dionicio	Casado Manta
Constituyente	13-06329242	Torres Reyes Nieves Lorena	Casado Manta
Fideicomiso	80-000000006718	Administradora de Fondos y Fideicomisos M	Manta
Fideicomiso	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1265	09-may-2001	10979	11002
Compra Venta	1124	26-ago-1999	715	720

2 / 4 Fideicomiso

Inscrito el: jueves, 03 de mayo de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.490 - Folio Final: 1.552

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 2.049

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima

Nombre del Cantón: Guayas

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 23 de marzo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados (

5 8 6 h e c t a r e a s )

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-000000003426	Compañía Conservigesa Construcciones y Se		Manta
Beneficiario	80-000000006712	Compañía Duncan Business Inc		Manta
Beneficiario	80-000000006713	Compañía Metros Cuadrados Estrategas In		Manta
Constituyente	80-000000005169	Reyes Mero Juan Jose	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-000000006721	Fideicomiso Piedra Larga Dos		Manta
Fiduciario	80-000000006718	Administradora de Fondos y Fideicomisos M		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1124	26-ago-1999	715	720

3 / 4 Fideicomiso

Inscrito el: martes, 25 de septiembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.690 - Folio Final: 2.714

Número de Inscripción: 54 Número de Repertorio: 4.682

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2.006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada



*[Handwritten signature]*

por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera: POR EL FRENTE: seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta- San Mateo POR ATRÁS: seiscientos veinticuatro metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO: ciento ochenta y tres metros mas veinticuatro metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO: seiscientos veinticuatro metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.



b.- Apellidos, Nombre y Domicilio de los partes:

Categoría	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fiduciario	80-3000000006718	Administradora de Fondos y Fideicomisos M		Manta
Propietario	80-3000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Fideicomiso	37	28-sep-2006	1149	1149

4. Planos

Inscrito el: viernes, 16 de enero de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 9 - Folio Final: 58  
 Número de Inscripción: 2 Número de Repertorio: 318  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 07 de octubre de 2008

Escritura/Junta/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar. Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción. El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de junio del 2010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2, Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2, Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p-02 con un área de 1.596,85m2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.133,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2, 02-3C2p-08 de 831,47m2; y 0 2 - 3 C 2 P - 1 de 8 7 2 , 7 8 m 2 .



Con fecha 27 de Septiembre del 2011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta en la que Liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuación

Lote N. 04-02	600,13m2	Lote N. 04-05	570,00m2	Lote N. 04-11	766,79m2
Lote N. 04-33	639,66m2	Lote N. 05-02	3.565,38m2	Lote N. 13-13	2.565,44m2
Lote N. 13-15	2.360,55m2	Lote N. 15-17	2691,74m2	Lote N. 13-19	2.565,65m2
Lote N. 13-23	708,54m2	Lote N. 13-24	2.252,66m2	Lote N. 15-02	668,42m2
Lote N. 15-03	1.951,59m2	Lote N. 15-07	873,18m2	Lote N. 15-09	873,17m2
Lote N. 15-10	1.051,61m2	Lote N. 15-17	3.026,60m2		

Con fecha 24 de Noviembre del 2011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante oficio N. 504-AI.C-M-II-B fechado Manta, 24 de Noviembre del 2011.



del 2.011 en la que liberan 23 lotes en garantías

LOTE V- UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2	LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2
LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2	LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2
LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2	LOTE 13-08 con un area de 637,72m2
LOTE 13-12 con un area de 697,89m2	LOTE 13-14 con un area de 697,89m2
LOTE 13-20 con un area de 688,77m2	LOTE 04-01 con un area de 571,95m2
LOTE 04-03 con un area de 570,00m2	LOTE 04-04 con un area de 600,00m2
LOTE 04-06 con un area de 600,00m2	LOTE 04-07 con un area de 570,00m2
LOTE 04-08 con un area de 659,45m2	LOTE 04-09 con un area de 570,00m2
LOTE 04-10 con un area de 570,00m2	LOTE 04-12 con un area de 570,00m2
LOTE 04-13 con un area de 634,85m2	LOTE 04-30 con un area de 460,95m2
LOTE 04-31 con un area de 450,42m2	LOTE 04-32 con un area de 452,57m2
LOTE 15-01 con un area de 359,58m2	LOTE 15-03 con un area de 380,87m2
L O T E 1 5 - 0 4 c o n u n a r e a d e 3 8 0 , 8 7 m 2	

Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibo un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanización Ciudad del Mar.

Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibo un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes.

V- UM Ex 4 P 01-----963,95m2	V-UM Ex 4 p 06-----6.340,90m2
Lote Club-----7.702,28m2	Lote 13-16-----697,89m2
Lote 13-18-----698,40m2	Lote 13-21-----688,77m2
Lote 13-22-----688,77m2	

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000019695	Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Pie		Manta
Urbanización	80-0000000019696	Urbanización Ciudad Del Mar		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	24	03-may-2007	1490	1552
Fideicomiso	54	25-sep-2007	2690	2714
Fideicomiso	37	28-sep-2006	1149	

5 / 4 Reforma de Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: miércoles, 04 de febrero de 2009  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 26 - Folio Final: 57  
 Número de Inscripción: 2 Número de Repertorio:  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Mera  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de diciembre de 2008  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Migs

828

Fecha Registrada: 32697

Página: 4 de 6



Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

Referencia: Escritura Pública Inmobiliaria irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Categoría	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-000000005168	Reyes Mero Juan Jose	(Ninguno)	Manta
Beneficiario	80-0000000020776	Reyes Reyes Juan Jose	(Ninguno)	Manta
Fideicomiso	80-000000006721	Fideicomiso Piedra Larga Dos		Manta
Promotor(a)	80-000000006712	Compañía Duncan Business Inc		Manta
Promotor(a)	80-0000000010416	Conservigesa Construcciones y Servicios Ge		Manta
Promotor(a)	80-0000000020778	Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Planos	2	16-ene-2009	9	58
Fideicomiso	24	03-may-2007	1490	1552
Fideicomiso	54	25-ene-2007	2690	2714
Fideicomiso	37	28-sep-2006	1149	1149

1. Compraventa

Inscripción el: martes, 12 de noviembre de 2013

Tomo: 167 Folio Inicial: 69.081 - Folio Final: 69.118

Número de Inscripción: 3.421 Número de Repertorio: 7.923

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre de Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 29 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

CONTRATO DE RESTITUCIÓN A TÍTULO FIDUCIARIO

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

Categoría	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	13-91784689901	Compañía Inmobiliaria Futura S.A Inmoibit		Manta
Beneficiario	80-000000000125	Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp		Manta
Beneficiario	13-052.2067	Diaz Garcia Jose	Casado(*)	Manta
Beneficiario	17-04123975	Perotti Coelho Gian Sandro	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-000000006721	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

*Quice*  
 159. E. Lysy Cedeno Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



Cotización de impuestos por: Map

Fecha Registral: 32691

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	4		
Planos	1		
Compra Venta	1		

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

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

Emitido a las: 15:54:31 del lunes, 05 de mayo de 2014

A petición de: *María Páez*

Elaborado por: *Mayra Dolores Saitos Mejía*  
131013711-0



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

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



*J. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador



CIUDAD DEL MAR

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

**CERTIFICACION**

Yo, Remiro Zambrano Espinel con cédula de identidad No 0601137755 en calidad de ADMINISTRADOR de la Urbanización Ciudad del Mar, certifico.

Que el lote No 07-05 de Sr. Agustín Antonio Navia Cedeño se encuentra al día en sus alícuotas tiene cancelado hasta el mes de Agosto 2014, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,

CORPORACION SOCIAL  
"CIUDAD DEL MAR"

~~Remiro Zambrano~~  
ADMINISTRADOR

Ciudad Del Mar

0999977879-052388011

*Yace*  
Abg. Eliseo Cedeno Mendez  
Notaria Publica Cuarta  
Manta - Ecuador



REGLAMENTO INTERNO  
URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"  
PREAMBULO



La urbanización "Ciudad del Mar" (en adelante "La urbanización") se desarrolla sobre un terreno de 36 hectáreas aproximadamente de cabida, ubicado en el sitio Piedra Larga, Parroquia San Mateo, Cantón Manta, Provincia de Manabí, a 1.5 Km. aproximadamente de la vía que conduce desde Manta a San Mateo, comprendido dentro de los siguientes linderos:

- Por el Norte: Océano Pacífico
- Por el Sur: Vía Manta - San Mateo
- Por el Este: Lote Sr. Juan José Reyes Mero
- Por el Oeste: Vía Manta - San Mateo y Vía Piedra Larga

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

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO:

El presente Reglamento Interno de la urbanización "CIUDAD DEL MAR" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, planes y normas técnicas, así como de las Ordenanzas correspondientes.

ARTICULO SEGUNDO:

Este Reglamento Interno es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los lotes en que se divide "la urbanización", 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, 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, terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca o el derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los lotes en que se



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 la o 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, el propietario tendrá la facultad, por su exclusiva cuenta y a su riesgo, de construir una o más viviendas o conjuntos multifamiliares de acuerdo a las **NORMAS DE OCUPACION DE SUELOS Y DE CONSTRUCCION SEÑALADAS EN EL ART. 9 DE ESTE REGLAMENTO INTERNO.**

##### **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. 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), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados.

Para cambiar el destino de los bienes particulares se requerirá la decisión unánime de todos los propietarios del Conjunto reunidos en Asamblea Universal.

##### **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 solares de la urbanización. Es también propiedad de la urbanización el Club Social, el mismo que se iniciará su construcción una vez que se tenga cumplido el 60% de habitabilidad de la obra.

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



2

Las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, senderos, jardines, patios, plazuela, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida del Conjunto Residencial 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 asistentes que por cortos momentos les entreguen bienes y servicios.

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 este desarrollada y ocupada por lo menos el 60% de los solares, por la Junta de Propietarios.

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: USUFRUCTO DE AREAS COMUNES.-**  
No obstante lo establecido en el artículo anterior, los parques y áreas verdes de propiedad del Municipio de la Ciudad sólo podrán ser usados por los propietarios de los lotes y condominios de la urbanización Ciudad del Mar, y las personas que bajo su responsabilidad inviten.

Para gozar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos de mantenimiento de dichas áreas.

Area Verde Recreacional de 7.702,28 metros cuadrados aproximadamente, en donde se construirá la Casa Club mas la capilla, no será de propiedad del Municipio, sino de los propietarios del Conjunto Residencial Ciudad del Mar.

Vertical text on the left margin: "El Área Verde Recreacional de 7.702,28 metros cuadrados aproximadamente, en donde se construirá la Casa Club mas la capilla, no será de propiedad del Municipio, sino de los propietarios del Conjunto Residencial Ciudad del Mar."

**ARTICULO OCTAVO: TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.-**  
El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador. Como el Conjunto Residencial Ciudad del Mar, es del tipo cerrado y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro del Conjunto estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y a los miembros de las familias residentes en él, 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 gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar los gastos y administrar el sistema de seguridad, vigilancia y control del Conjunto Residencial Ciudad del Mar.



**ARTICULO NOVENO: DE LAS NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y REGLAMENTACION DE CONSTRUCCION.-**

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de ocupación y utilización del suelo clasificados por vías:

**LOTES VIA 1**

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
01	-	3	C	2	p	-01	40%	80%	3
01	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
01	-	4	C	2	p	-03	40%	80%	4
01	-	2	C	2	p	-04	40%	80%	2
01	-	4	C	2	p	-05	40%	80%	4
01	-	2	C	2	P	-06	40%	80%	2
01	-	4	C	2	P	-07	40%	80%	4
01	-	2	C	2	P	-08	40%	80%	2
01	-	4	C	2	P	-09	40%	80%	4
01	-	4	C	2	P	-10	40%	80%	4
01	-	2	C	2	P	-11	40%	80%	2
01	-	4	C	2	P	-12	40%	80%	4

**LOTES VIA 2**

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
02	-	1	C	2	P	-01	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-02	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-03	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-04	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-05	40%	80%	1
02	-	3	C	2	P	-06	40%	80%	3
02	-	1	C	2	P	-07	40%	80%	1
02	-	3	C	2	P	-08	40%	80%	3
02	-	1	C	2	P	-09	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-10	40%	80%	1
02	-	3	C	2	P	-11	40%	80%	3
02	-	1	C	2	P	-12	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-13	40%	80%	1
02	-	2	C	2	P	-14	40%	80%	2
02	-	2	C	2	P	-15	40%	80%	2
02	-	1	C	2	P	-16	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-17	40%	80%	1
02	-	3	C	2	P	-18	40%	80%	3
02	-	1	C	2	P	-19	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-20	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-21	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-22	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-23	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-24	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-25	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-26	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-27	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-28	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-29	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-30	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-31	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-32	40%	80%	1

*[Handwritten signature]*



02	-	1	C	2	P	-33	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-34	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-35	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-36	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-37	40%	80%	1
02	-	1	C	2	P	-38	40%	80%	1
02	-	2	C	2	P	-39	40%	80%	2
02	-	1	C	2	P	-40	40%	80%	1

LOTES VIA 3

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
03	-	80	A	10	p	-01	30%	300%	80
03	-	1	C	2	p	-02	40%	80%	1
03	-	1	C	2	p	-03	40%	80%	1
03	-	50	A	10	p	-04	30%	300%	50
03	-	1	C	2	p	-05	40%	80%	1
03	-	1	C	2	p	-06	40%	80%	1
03	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
03	-	9	D	2	p	-08	50%	100%	9
03	-	6	C	2	p	-09	40%	80%	6
03	-	6	C	2	p	-10	40%	80%	6

LOTES VIA 4

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
04	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
04	-	3	B	3	p	-04	40%	120%	3
04	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
04	-	3	B	3	p	-06	40%	120%	3
04	-	2	C	2	p	-07	40%	80%	2
04	-	3	B	3	p	-08	40%	120%	3
04	-	2	C	2	p	-09	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-10	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-11	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-12	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-13	40%	80%	2
04	-	4	B	3	p	-14	40%	120%	4
04	-	2	C	2	p	-15	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-16	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-17	40%	80%	2
04	-	4	B	3	p	-18	40%	120%	4
04	-	2	C	2	p	-19	40%	80%	2
04	-	4	B	3	p	-20	40%	120%	4
04	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
04	-	3	B	3	p	-22	40%	120%	3
04	-	2	C	2	p	-23	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-24	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-25	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-26	40%	80%	2
04	-	2	C	2	p	-27	40%	80%	2
04	-	3	C	3	p	-28	40%	80%	3
04	-	4	C	2	p	-29	40%	80%	4

*Elyse*  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta



04	-	4	B	2	p	-30	40%	120%	4
04	-	4	B	2	p	-31	40%	120%	4
04	-	4	B	2	p	-32	40%	120%	4

LOTE VIA 5

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
05	-	1	C	2	P	-01	40%	80%	1
05	-	80	A	10	P	-02	30%	300%	80

LOTES VIA 6

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
06	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
06	-	1	C	2	p	-02	40%	80%	1
06	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
06	-	1	C	2	p	-04	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-05	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-06	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-08	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-09	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-10	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-11	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
06	-	1	C	2	p	-14	40%	80%	1
06	-	90	A	10	p	-15	30%	300%	90

LOTES VIA 7

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
07	-	54	A	10	p	-01	30%	300%	54
07	-	8	D	2	p	-02	50%	100%	8
07	-	12	B	3	p	-03	40%	120%	12
07	-	8	D	2	p	-04	50%	100%	8
07	-	11	D	2	p	-05	50%	100%	11
07	-	11	D	2	p	-06	50%	100%	11
07	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-08	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-09	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-10	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-11	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-14	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-15	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-16	40%	80%	1
07	-	2	C	2	p	-17	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-18	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-19	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-20	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-22	40%	80%	2



LOTES VIA 8

		NOMBRE				COS %	CUS%	# VIV	
		1	C	2	p	-01	40%	80%	1
		12	B	3	p	-02	40%	120%	12
		1	C	2	p	-03	40%	80%	1
		1	C	2	p	-04	40%	80%	1
08	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
08	-	1	C	2	p	-06	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-08	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-09	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-10	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-11	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-14	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-15	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-16	40%	80%	1
08	-	1	C	2	p	-17	40%	80%	1
08	-	4	C	2	p	-18	40%	80%	4
08	-	4	C	2	p	-19	40%	80%	4
08	-	2	C	2	p	-20	40%	80%	2
08	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
08	-	2	C	2	p	-22	40%	80%	2

LOTES VIA 9

		NOMBRE				COS %	CUS%	# VIV	
09	-	10	D	2	p	-01	50%	100%	10
09	-	12	D	2	p	-02	50%	100%	12
09	-	11	D	2	p	-03	50%	100%	11
09	-	12	D	2	p	-04	50%	100%	12
09	-	34	D	2	p	-05	50%	100%	34
09	-	10	D	2	p	-06	50%	100%	10
09	-	28	D	2	p	-07	50%	100%	28
09	-	10	D	2	p	-08	50%	100%	10
09	-	25	D	2	p	-09	50%	100%	25
09	-	10	D	2	p	-10	50%	100%	10
09	-	37	D	2	p	-11	50%	150%	37
09	-	37	D	2	p	-12	50%	150%	37
09	-	30	D	2	p	-13	50%	150%	30
09	-	28	D	2	p	-14	50%	100%	28
09	-	21	B	3	p	-15	40%	120%	21
09	-	10	D	2	p	-16	50%	100%	10
09	-	9	D	2	p	-17	50%	100%	9
09	-	8	D	2	p	-18	50%	100%	8

*Elysa Cedeño Menéndez*  
 439 Elysa Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



*Elysa Cedeño Menéndez*

LOTES VIA 10

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
10	-	3	C	2	p	-01	40%	80%	3
10	-	8	C	2	p	-02	40%	80%	8
10	-	4	C	2	p	-03	40%	80%	4
10	-	7	C	2	p	-04	40%	80%	7

LOTES VIA 11

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
11	-	6	C	2	p	-01	40%	80%	6
11	-	6	C	2	p	-02	40%	80%	6
11	-	6	C	2	p	-03	40%	80%	6

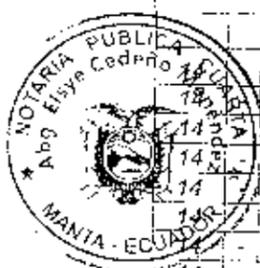
LOTES VIA 12

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
12	-	7	C	2	p	-01	40%	80%	7
12	-	6	C	2	p	-02	40%	80%	6

LOTES VIA 13

NOMBRE						COS %	CUS%	# VIV	
13	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-04	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-07	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-09	40%	80%	2
13	-	39	D	2	p	-10	50%	150%	39
13	-	2	C	2	p	-11	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-12	40%	80%	2
13	-	35	D	2	p	-13	50%	150%	35
13	-	2	C	2	p	-14	40%	80%	2
13	-	32	D	2	p	-15	50%	150%	32
13	-	2	C	2	p	-16	40%	80%	2
13	-	36	D	2	p	-17	50%	150%	36
13	-	2	C	2	p	-18	40%	80%	2
13	-	34	D	2	p	-19	50%	150%	34
13	-	2	C	2	p	-20	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
13	-	2	D	2	p	-22	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-23	40%	80%	2
13	-	35	D	2	p	-24	50%	150%	35
13	-	2	C	2	p	-25	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-26	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-27	40%	80%	2
13	-	32	D	2	p	-28	50%	150%	32

LOTES VIA 14



		NOMBRE				COS %	GUS%	# VIV	
14	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
14	-	3	C	2	p	-04	40%	80%	3
14	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-07	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-09	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-10	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-11	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-12	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-13	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-14	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-15	40%	80%	2
14	-	3	C	2	p	-16	40%	80%	3
14	-	2	C	2	p	-17	40%	80%	2
14	-	3	C	2	p	-18	40%	80%	3
14	-	3	C	2	p	-19	40%	80%	3
14	-	4	C	2	p	-20	40%	80%	4
14	-	3	C	2	p	-21	40%	80%	3
14	-	2	C	2	p	-22	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-22A	40%	80%	2
14	-	3	C	2	p	-23	40%	80%	3
14	-	1	C	2	p	-24	40%	80%	1

LOTES VIA 15

*E. Mendez*  
 Abg. Elysa Cedeno Mendez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

		NOMBRE				COS %	GUS%	# VIV	
15	-	1	C	2	p	-01	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-02A	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-03	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-04	40%	80%	1
15	-	8	C	4	p	-05	40%	160%	8
15	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
15	-	6	C	4	p	-07	40%	160%	6
15	-	6	C	4	p	-07A	40%	160%	6
15	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
15	-	6	C	4	p	-09	40%	160%	6
15	-	8	C	4	p	-10	40%	160%	4
15	-	3	C	2	p	-11	40%	80%	3
15	-	3	C	2	p	-11A	40%	80%	3
15	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-14	40%	80%	2
15	-	2	C	2	p	-15	40%	80%	2
15	-	2	C	2	p	-16	40%	80%	2
15	-	3	C	2	p	-17	40%	80%	3
15	-	3	C	2	p	-17A	40%	80%	3
15	-	1	C	2	p	-18	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-19	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-20	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2



*Elysa Cedeno Mendez*

15	-	1	C	2	p	-22	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-23	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-24	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-25	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-26	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-27	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-28	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-29	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-30	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-31	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-32	40%	80%	2
15	-	3	C	2	p	-33	40%	80%	3
15	-	2	C	2	p	-34	40%	80%	2

#### LOTES VIA 16

NOMBRE							COS %	CUS%	# VIV
16	-	3	C	2	p	-01	40%	80%	3
16	-	1	C	2	p	-02	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-03	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-04	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-05	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-06	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-08	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-09	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-10	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-11	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-14	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-15	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-16	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-17	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-18	40%	80%	1
16	-	1	C	2	p	-19	40%	80%	1
16	-	2	C	2	p	-20	40%	80%	2

#### LOTES EXTERNOS VIA SAN MATEO

NOMBRE							COS %	CUS%	# VIV
V	-	UM	Ex	4	p	-01	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-02	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-03	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-04	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-05	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-06	35%	140%	UM
09	-	28	D	2	p	-14	50%	100%	28
09	-	21	B	3	p	-15	40%	120%	21

Los propietarios de los lotes deberán respetar las siguientes normas de construcción relacionadas con los retiros frontales, posteriores y laterales, adosamientos y alturas de las viviendas o edificios que se construyan:



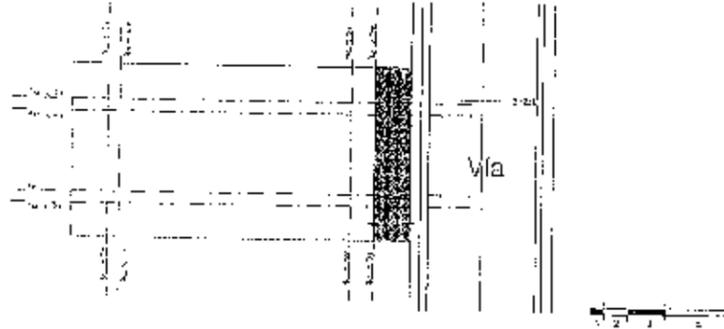
## Reglamentación Urbanización Ciudad del Mar

### 1.- Retiro Frontal

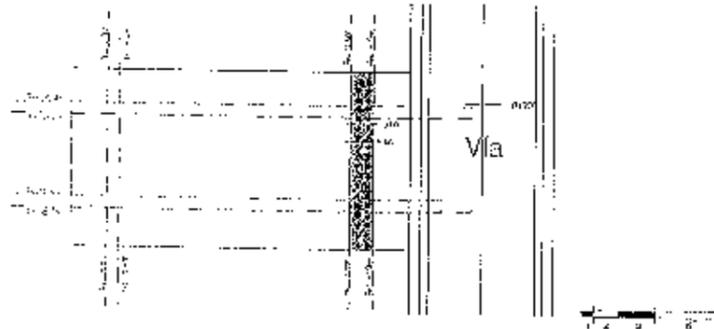
#### 1.1 Franja de Antejardín

Es la franja establecida entre el lindero frontal del lote y una dimensión pasajera de 3m hacia el interior. Solo se permitirá la construcción de muros de cerramiento en el lindero con una altura máxima de 60cm y pavimentos de acceso peatonal y vehicular, con una ocupación de hasta el 40% de este frente.

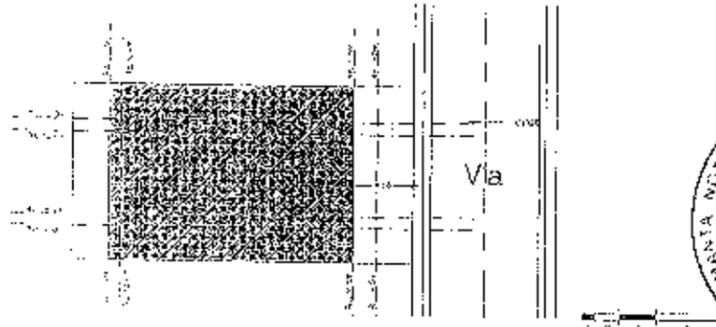
En el caso que el lote tenga como lindero posterior el área verde central el cerramiento posterior deberá ser de un muro de 60cm entrocado y sobre este una cerca viva con malla de 1.4m de altura.



1.1.2 Franja Frontal de 2m: Es el área establecida desde los 3m del retiro de antejardín hacia el interior. Donde solo se permitirá la construcción de parques y portales de acceso, con una dimensión máxima del 40% del frente del lote. Bajo esta franja está permitida la construcción de subsuelos.



1.1.3 Retiro Frontal de 5m: Es el límite establecido desde los 5m del lindero del lote hacia el interior. Área desde donde se permitirá la construcción



*E. Cedeño*  
Ely Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Montalvo, Ecuador

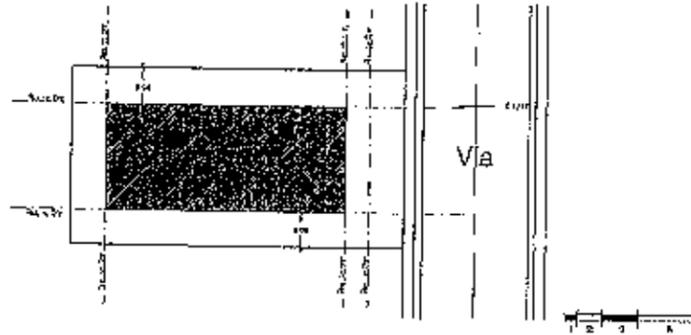


*Ely Cedeño*

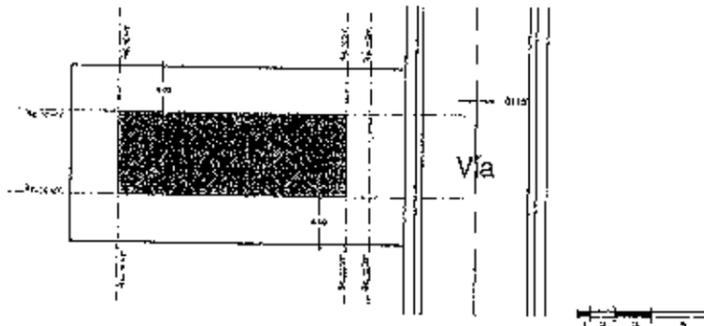
## 1.2 Retiros Laterales.-

1.2.1 Retiro Lateral de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del linderó lateral, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente a ventilación y/o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel de piso.

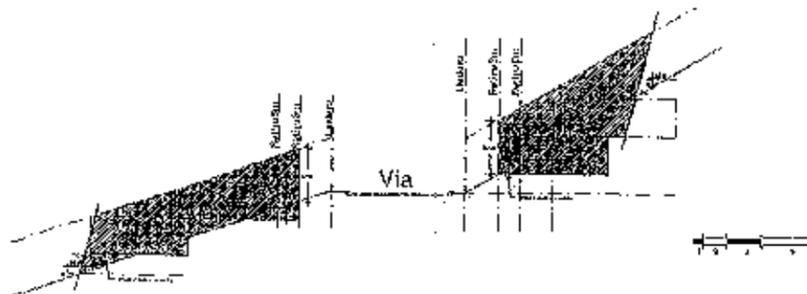
Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros perpendicular a la línea natural del terreno.



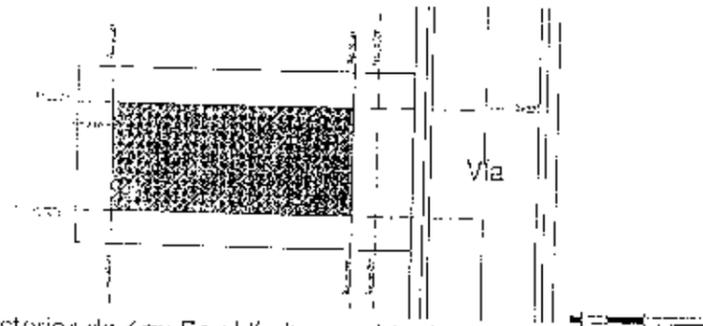
1.2.2 Retiro Lateral de 4m: Es el límite establecido desde los 4m del linderó lateral, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para puertas y ventanas.



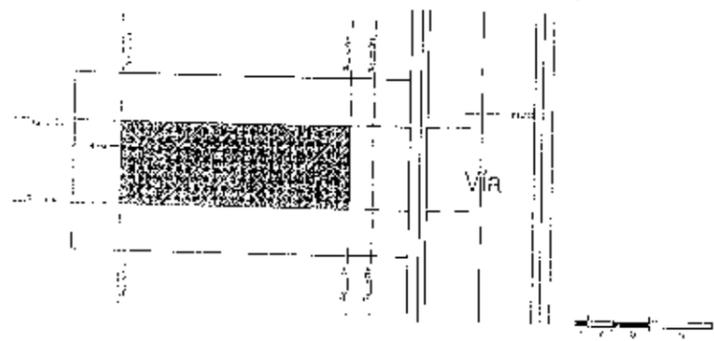
1.2.3 Adosamiento: Se edificará únicamente hasta una altura vertical máxima de 5m sobre el nnt, definida por el límite determinado entre el nnt y una paralela del mismo; dentro del linderó del lote, con la protección necesaria y suficiente hacia el vecino, y en caso de existir construcción, se deberá respetar el perfil de la culata previamente construida.



1.3 Retiro Posterior de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero posterior hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente a ventilación y/o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel de piso.



1.3.2 Retiro Posterior de 4m: Es el límite establecido desde los 4m del lindero posterior, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para puertas y ventanas. Los lotes que limiten con zonas verdes tendrán cerramientos con muro de piedra de max 60cm de altura y setos con malla.



1.3.3 Retiro Posterior de 3m y 4m. En terrenos de lindero posterior con pendiente negativa se permitirá la edificación de máximo un piso referenciado al nte del lindero posterior, manteniendo la condición de apertura de vanos. En terrenos de lindero posterior con pendiente positiva, se repetará la misma condición que en el capítulo de retranqueo, definida en el retiro adoptado.

*[Handwritten signature]*  
 Notaría Pública Cuarta  
 Calle 15 de Mayo No. 100  
 San José, Costa Rica



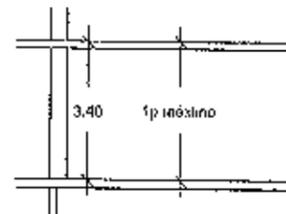
*[Handwritten signature]*  
 Notaría Pública Cuarta del Cantón de San José  
 Calle 15 de Mayo No. 100  
 San José, Costa Rica

## 2. Altura de Pisos

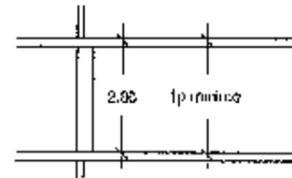
### 2.1 Altura de entrepiso:

2.1.1 Máxima 3.40m

2.1.2 Mínima 2.80m

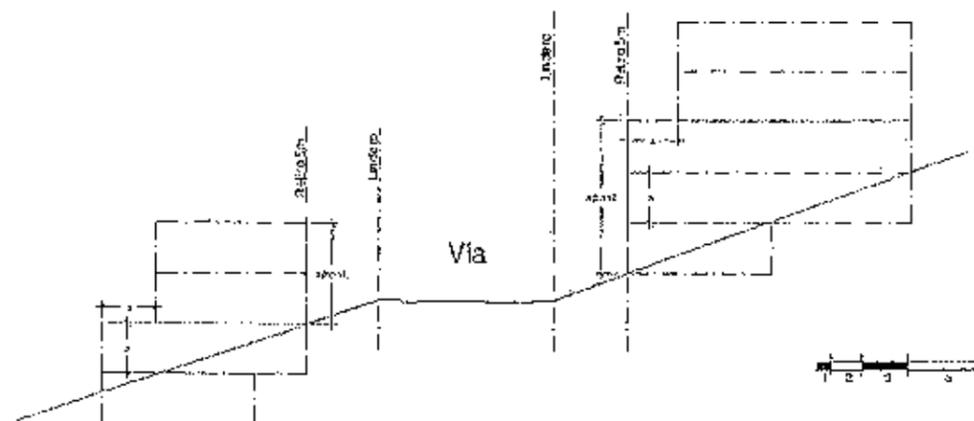


Máxima



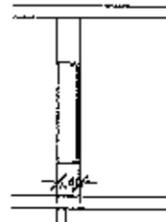
Mínima

2.2 Retranqueo: Es el retroceso del paramento del piso inmediatamente superior y obligatorio luego de completar el número de pisos permitido según la zonificación de cada lote, para continuar en altura el desarrollo de edificaciones terracedas. Su dimensión corresponderá a la altura del entrepiso del piso inferior.



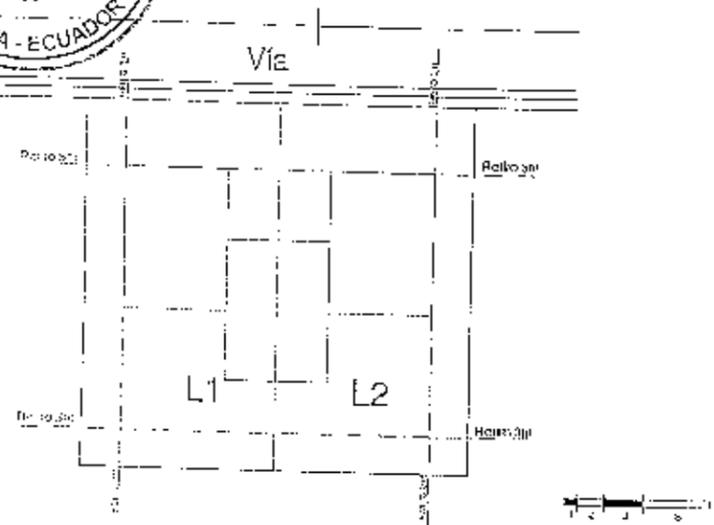
## 3. Dimensión de Vanos

Los vanos para puertas y ventanas en fachadas serán mínimo de 40cm de espesor.

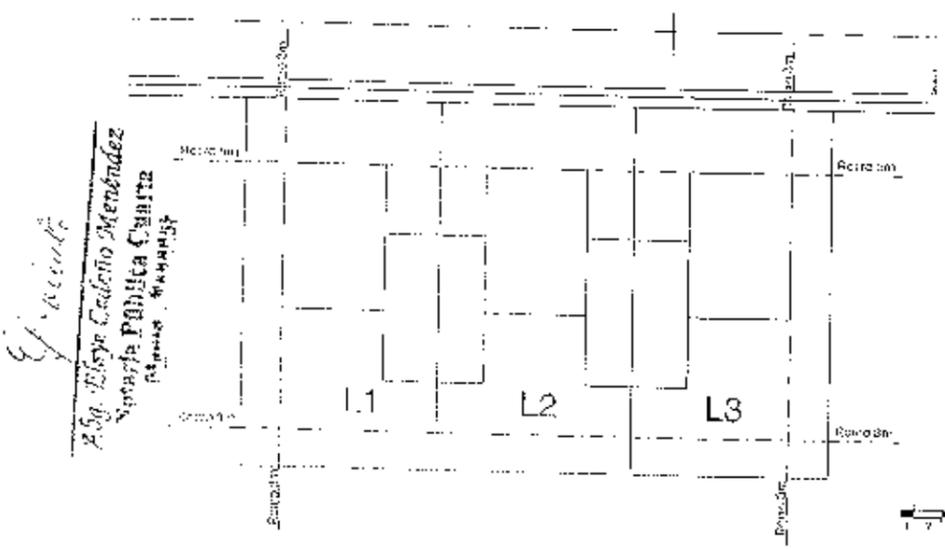


#### 4. Integración de Parcelas

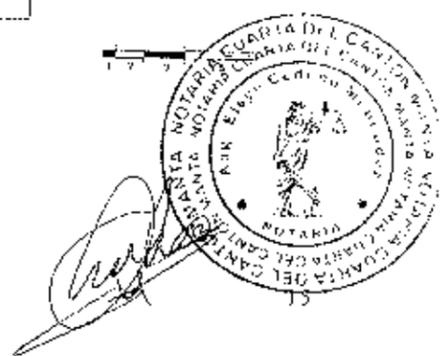
4.1 Lotes unificados: La unificación de lotes unifamiliares permitirá el incremento de unidades de vivienda según la siguiente relación:  
1. Integración de dos lotes.- Al integrar dos lotes se permitirá la construcción de una vivienda adicional.



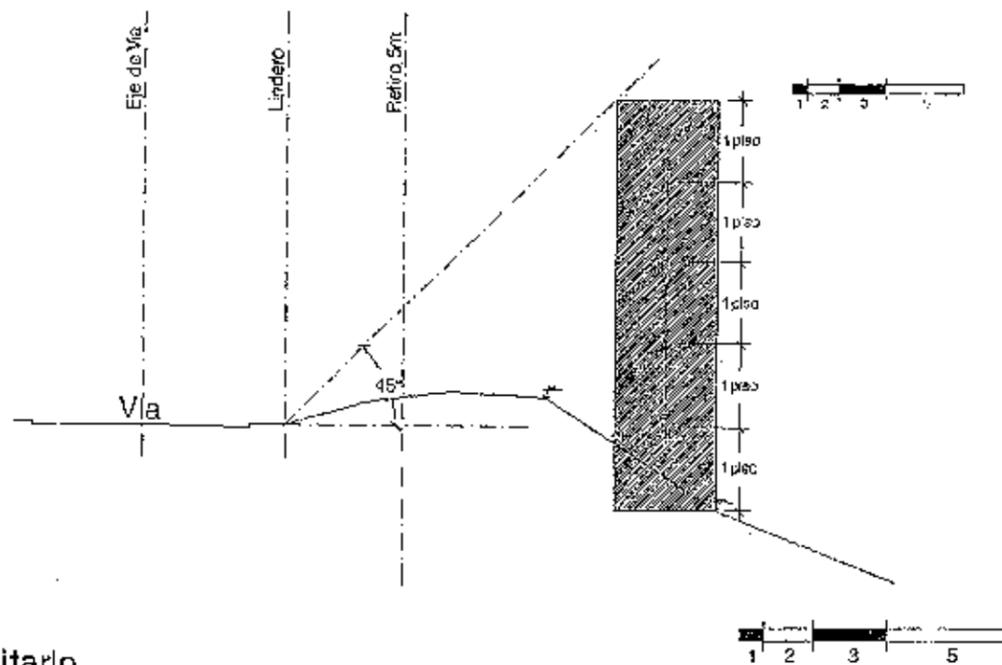
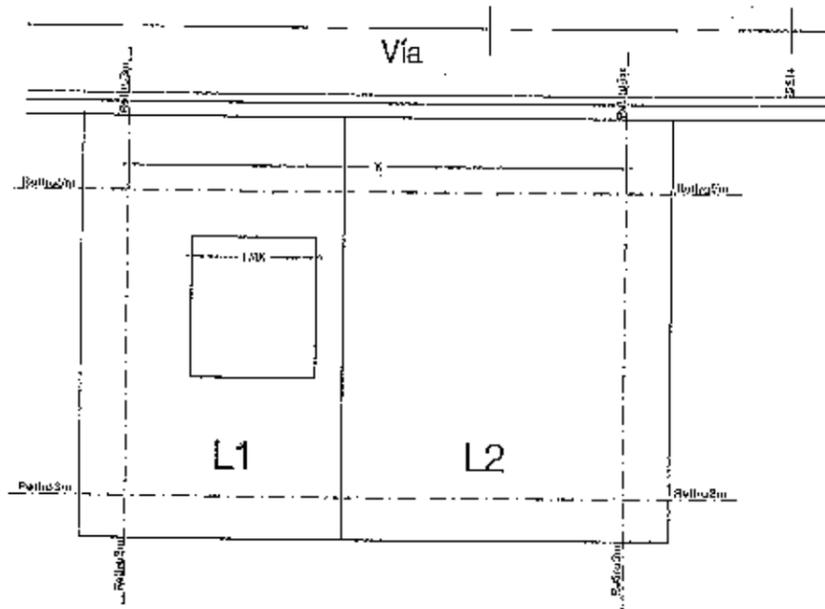
4.1.2 Integración de tres lotes.- Al integrar tres lotes se permitirá la construcción de dos viviendas adicionales.



*Escritura*  
A. Sra. Dilsya Calderón Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta, Ecuador



4.2 Lotes multifamiliares: Se podrán unificar máximo dos lotes multifamiliares, permitiendo el incremento de altura reglamentada, incluyendo pisos, dentro de un máximo del 25% del frente del lote útil, bajo la proyección que genera una diagonal de 45° con la horizontal del lindero en el nnt. Se adicionaran viviendas en un 25% de la suma autorizada de ambos lotes.



## 5. Sanitario

5.1. Trampa de grasas: Cada propiedad construida en la urbanización deberá constar de una trampa de grasa para lavaderos y lava platos.

**ARTICULO DECIMO: DE LA CASA CLUB.-**

Según se estipuló en la cláusula sexta, la casa Club, es un bien común de los propietarios del Conjunto, quienes por el hecho de ser propietarios de una unidad habitacional, tienen derecho a ser miembros natos del Club y usar las instalaciones, siempre que se observen las normas y regulaciones que se dicten al respecto y constaren en Reglamentación aparte.

La persona natural o jurídica a cargo de la Administración del Club, lo será también de las áreas comunes de la urbanización.

La Promotora estará a cargo de la Administración de la casa Club y de las áreas comunes de la urbanización, durante los cinco primeros años a contarse desde el inicio de actividades de la casa Club. La Promotora o la persona o ente que estuviere en su momento a cargo de la Administración será responsable por la casa Club y áreas comunes de la urbanización, más no por las áreas comunales de cada Condominio, pues éstos tendrán su Administración propia.

En todo caso, los propietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los bienes comunes del Conjunto, sin perjuicio que los condóminos de un Edificio que forme parte del Conjunto, también estén obligados a cumplir con las normas y disposiciones que se dicte para ese Régimen de Propiedad Horizontal. En consecuencia, a cada propietario de lote, o de unidad habitacional, cuando se trate de viviendas bifamiliares o de Edificios o viviendas multifamiliares, se le entregará una membresía para ingreso y uso de las instalaciones de la casa club.

La propiedad de la membresía en referencia está directamente vinculada con la propiedad de la unidad habitacional o del lote y por tanto no tiene vencimiento. No obstante el derecho de uso y goce lo podrá ejercer únicamente quien cumpla con las obligaciones que establecen el presente Reglamento Interno y en especial las cuotas de mantenimiento.

Expresamente queda aclarado y entendido que las membresías no pueden ser cedidas o traspasadas a cualquier título a un tercero, pues como se dijo anteriormente está vinculada directamente con el derecho de propiedad del inmueble. Quien se encuentre atrasado en el pago de las cuotas de mantenimiento de la Sede Social, no podrá acceder a los beneficios de ésta.

**CAPITULO SEGUNDO**

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

**ARTICULO UNDECIMO: DERECHOS.-**

Los propietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento, tales como:

- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes particulares, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- b) Dar en arrendamiento o alquilar sus bienes particulares.
- c) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voto.

*Guadalupe*  
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS  
Notario Público  
Cedeno

*[Signature]*  
NOTARIA GUARANDA  
CANTON GUARANDA  
ABRIL 1998  
Cedeno

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 de propietarios o el Administrador, 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.

Se prohíbe la construcción de locales comerciales o industriales, así como la construcción mixta de viviendas-locales o viviendas-taller, únicamente la Promotora podrá, a su libre criterio, autorizar el funcionamiento de una Guardería Infantil.

#### **ARTICULO DUODECIMO: 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 imprudencia o negligencia de sus dependientes, 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 persona o entidad encargada de la administración de los bienes del Conjunto podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el cien por ciento del valor de las obras efectuadas.

#### **ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-**

Todas las obligaciones que corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, 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 DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-**

Además de las normas comunes y obvias de convivencia social, los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en el Conjunto, 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.
- 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 los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.





- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, de 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 cuotas extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar, se compromete a pagar el doble de alicuota para los gastos de limpieza y mantenimiento de su lote.
- 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 disparar armas de fuego dentro de la urbanización.
- i) No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la urbanización.
- j) Impedir que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08h30 ni pasada las 17 h 00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibida 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.
- 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, inflamante o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- m) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.
- n) Cumplir con las disposiciones consignadas en las servidumbres de constitución voluntaria y normas de construcción que gravan o llegaren a gravar el uso y goce de los inmuebles ubicados en de la urbanización.
- o) No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas, sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.
- p) 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.
- q) Se prohíbe tener animales bravíos y los animales domésticos, cuando salgan de las viviendas de sus amos, deberán tener la correspondiente compañía de una persona responsable de los mismos. Se prohíbe que los animales hagan sus deposiciones fisiológicas en las vías y áreas comunes de la urbanización.
- r) 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 destinados para tales efectos.
- s) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.
- t) 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.
- u) No estacionar en su propiedad, ni en áreas comunes de la urbanización, vehículos de más de dos ejes, ni de servicios públicos.

*Gracias*



- v) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o visitantes, por su culpa o negligencia, a los demás propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- w) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Administración
- x) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. 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) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el Registro que debe llevar el Administrador.
- z) 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.
- aa) El mantenimiento de la franja entre la acera y la vía frente de cada lote, será responsabilidad del propietario del lote. Si por alguna razón ese mantenimiento tuviera que hacerlo la administración, el valor a cobrar por este servicio será adicional a la cuota mensual del lote.
- bb) Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, avisos de venta o alquiler, ya sea del lote o de la vivienda.
- cc) Se entregará una tarjeta magnética para abrir las barreras electrónicas de ingreso a la urbanización para los residentes; las tarjetas adicionales que necesiten los propietarios, serán compradas directamente en la Administración.
- dd) Con el fin de proteger la vida marina, y ya que el sistema de red de aguas lluvias tiene como emisario final el mar, queda prohibido lavar los vehículos y terrazas con detergente o cualquier otro producto químico.
- ee) Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros.
- ff) Es deber de todos los propietarios tener un reservorio de agua (cisterna) con sistema de presión.

### CAPITULO TERCERO

#### DE LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

##### ARTICULO DECIMO QUINTO:

La administración y 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, mientras dicha Corporación no se constituya, los Promotores del desarrollo de la urbanización, esto es, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CONSERVIGESA o METROS CUADRADOS, estarán a cargo de la administración de la misma o podrán 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 la Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en cualquier momento, 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 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.
  - Intervenir como Procurador Común de los propietarios, 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 expidiera la Asamblea.
- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea, 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 de 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 establecido 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.

*Elisye Cedeno Menéndez*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Quito



- 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, el Seguro General Obligatorio.
- 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.

**ARTICULO DECIMO SEXTO:**

Si hasta el plazo de cinco años no estuvieren organizados de alguna manera los propietarios de la urbanización, los Promotores entregaran la administración de la urbanización a una compañía constituida y especializada para tales efectos, debiendo todos los propietarios de las unidades habitacionales ubicadas en la urbanización, pagar los gastos de administración proporcionalmente al área de terreno de que son dueños. De igual manera todo propietario de un inmueble ubicado en la urbanización, así ejerciere o no el derecho de pertenecer a la Corporación respectiva, se obliga a contribuir al pago de todos los gastos que tal Corporación o compañía administradora, si es el caso, determine como necesarios para la administración de la urbanización en igual proporción que la superficie de su solar respecto de la totalidad de los solares de la urbanización.

En el caso de ser copropietario de un Edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, dentro de la urbanización estará obligado además, en los deberes y obligaciones que le imponga el correspondiente Reglamento Interno de Copropiedad.

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

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO: 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 Residencial es diferenciada para solares vacíos y para solares con construcción. Tan pronto se inicie la edificación solicitada, entendiéndose por esto la construcción temporal de la caseta de guardianía de la obra y la permanencia de un guardia durante las 24 horas del día, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada de solar vacío a solar habitado, para cuyo efecto, la Administración de la Asociación emitirá la respectiva factura.



Además de la cuota de administración y mantenimiento de la urbanización, los propietarios deberán cancelar la cuota mensual o anual que establezca en su reglamento, esta cuota natural o jurídica que tenga a su cargo la administración de la urbanización, cuando ésta se hubiere concluido. Su falta de pago oportuno, impedirá el disfrute de los beneficios de las áreas que conforman la Sede Social.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO: FONDO COMUN DE RESERVA.-**

Se crea un 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 NOVENO: 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 VIGESIMO: 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, al 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.

Será dicha entidad la que a través de las normas pertinentes, establezca los 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 reemplazo 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 pago de las contribuciones y demás expensas se iniciará al constituirse la entidad de administración administradora de la urbanización, o desde que el lote sea entregado al 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 sustraerse al 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 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

*Circular  
de Pago  
de Cuotas  
y Expensas  
Nº 10*



*[Handwritten signature]*

pagará dos veces el valor establecido como expensa ordinaria por gastos comunes de la urbanización 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 cuales 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 Corporación una cantidad adicional equivalente al 25% del monto de la respectiva liquidación en concepto de daños y perjuicios. Si la mora fuere de treinta o más días, además del pago de dicho 25%, deberán también pagar una suma adicional equivalente al 4% mensual o el interés de mora vigente en el mercado al tiempo de pago. Todo ello sin perjuicio de además tener que pagar el respectivo valor correspondiente a la liquidación o liquidaciones adeudadas.

#### **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: 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 de la urbanización, 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 cien 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 a la urbanización, 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.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **PRIMERO: COBRO DE VALORES.-**

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo 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 ocupados en sus respectivas propiedades particulares.

Siendo el Administrador de la propiedad, el propietario que sea 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. La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, será suficiente y tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. El Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

**SEGUNDO: 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 Art. noveno, tales como: uso de suelo, retiros, alturas, etc... y servidumbres señaladas a continuación:

Aguas Lluvias			
Fase 1			
CODIGO DE LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
02-1C2p-34	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
02-1C2p-36	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-2C2p-01	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-90A20p-15	Lat. Derecha-Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-2C2p-03	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-1C2p-04	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar
06-1C2p-07	Lat. Derecha-Posterior	Ø 200mm	Altos del mar
07-8D2p-04	Posterior	Ø 300mm	Colinas del mar
07-11D2p-05	Posterior	Ø 300mm	Colinas del mar
07-15D2p-06	Lateral Derecha	Ø 475mm	Colinas del mar
07-2C2p-18	Lat. Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
07-2C2p-19	Lat. Izq. Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-2C2p-20	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-2C2p-21	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-2C2p-22	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
08-1C2p-03	Lateral Derecha	Ø 300mm	Altos del mar.
08-1C2p-07	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-2C2p-05	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
08-1C2p-10	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-1C2p-12	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-1C2p-14	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-1C2p-17	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.

*E. Cedeño*  
 Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí



*[Handwritten signature]*

09-12D2p-04	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-10D2p-08	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-26D2p-13	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-28D2p-14	Lateral Izquierdo	Ø 475mm	Balcones del mar

10-08c2p-02	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Balcones del mar
-------------	-------------------	---------	------------------

11-6C2p-03	Lateral Izquierda	Ø 315mm	Balcones del mar
------------	-------------------	---------	------------------

V-UMEX4p-01	Lateral Derecha	Ø 300mm	Loles Ext.
V-UMEX4p-02	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Loles Ext.
V-UMEX4p-03	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Loles Ext.

## Aguas Servidas

### Fase 1

CODIGO DE LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	TERAPIA
----------------	-------------	----------	---------

02-3C2p-06	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-3C2p-08	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-3C2p-11	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-2C2p-14	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-1C2p-20	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
02-1C2p-22	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar

03-6C2p-10	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
------------	-------------------	---------	------------------

06-2C2p-01	Lat. Derecha-Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-2C2p-03	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-1C2p-13	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-1C2p-14	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar

07-11D2p-05	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
07-11D2p-06	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
07-2C2p-17	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-2C2p-18	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-2C2p-19	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-2C2p-20	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
07-2C2p-21	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
07-2C2p-22	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.





	Lateral Derecha	Ø 150mm	Altos del mar.
	Lateral Derecha	Ø 150mm	Altos del mar.
	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Altos del mar.
	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Altos del mar.

09-28D2p-07	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-25D2p-09	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-32D2p-11	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-30D2p-12	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-26D2p-13	Posterior-Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
09-28D2p-14	Posterior	Ø 160mm	Balcones del mar

10-8C2p-02	Lat. Izquierda	Ø 150mm	Balcones del mar
------------	----------------	---------	------------------

11-6C2p-01	Lat. Izquierda	Ø 150mm	Balcones del mar
11-6C2p-02	Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar

V-UMEX4p-01	Lateral	Ø 200mm	Lotes Ext.
V-UMEX4p-02	Lateral	Ø 200mm	Lotes Ext.
V-UMEX4p-03	Lateral	Ø 200mm	Lotes Ext.
V-UMEX4p-04	Lateral	Ø 200mm	Lotes Ext.
V-UMEX4p-05	Lateral/Posterior	Ø 200mm	Lotes Ext.

### Aguas Lluvias

Fase 2

CODIGO DE LOTE	DESCRIPCION	SECCION	ETAPA
----------------	-------------	---------	-------

04-3B2p-28	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Colinas del Mar
04-3B3p-08	Lateral Derecho	Ø 200mm	Terrazas del Mar
04-3B3p-22	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
04-3B3p-20	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar

G. Venturini

04-3B3p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
04-3B3p-03	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
04-3B3p-04	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
04-3B3p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar

13-2C2p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-03	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-11	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-16	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-20	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-21	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-22	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-28D2p-28	Lateral Derecho	Ø 840mm	Colinas del Mar

14-2C2p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-02	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar



*[Handwritten signature]*

14-2C2p-03	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-3C2p-04	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-05	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-08	Posterior	Ø 200mm	Colinas del Mar
14-2C2p-12	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-3C2p-18	Posterior	Ø 200mm	Colinas del Mar
14-3C2p-21	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
16-1C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
16-1C2p-06	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
15-3C2p-33	Posterior	Ø 200mm	Altos del Mar
15-2C2p-28	Posterior	Ø 200mm	Altos del Mar
15-2C2p-21	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-1C2p-20	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-1C2p-18	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-2C2p-15	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-1C2p-12	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
15-8C4p-10	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-8C4p-05	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar

### Aguas Servidas

Fase 2

CODIGO DE NOTE	DESCRIPCION	SECCION	ETAPA
----------------	-------------	---------	-------

10-3C2p-01	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
10-4C2p-03	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
10-7C2p-04	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
12-7C2p-01	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar

13-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-11	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-16	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-21	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-22	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar

14-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-03	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-3C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-07	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-17	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
14-3C2p-18	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
14-3C2p-19	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar

*[Handwritten Signature]*

04-4B3p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
04-4B3p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
04-4B3p-23	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Coinas del Mar
15-1C2p-19	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-20	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-21	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-22	Lateral Derecho	Ø 160mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-23	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
15-2C2p-15	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-2C2p-21	Posterior	Ø 160mm	Altos del Mar
15-2C2p-25	Posterior	Ø 160mm	Altos del Mar
15-2C2p-33	Posterior	Ø 160mm	Altos del Mar

### TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO.

Adicionalmente, todo propietario de lote o lotes de la urbanización Ciudad del Mar, se obliga incondicional e irrevocablemente a respetar las siguientes normas particulares para la construcción de la o las unidades habitacionales:

- 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.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Ciudad del Mar.
- Los cerramientos o cercas exteriores deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la urbanización y con los cerramientos o cercas de las construcciones vecinas, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas en el Art. noveno del presente Reglamento.
- El color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será blanco; cierto porcentaje de esta podrá ser en piedra natural o madera. Las puertas exteriores y portaventanas podrán ser del color azul, madera natural o perfilado de aluminio o PVC. Las cubiertas de las construcciones serán exclusivamente losas de hormigón armado y pintadas de blanco, sin opción a ningún tipo de maquinarias, moleres, bodegas, tendedores y/o cualquier otro artefacto que no permita que esta quinta fachada quede absolutamente

*Ej. Verónica*

El propietario de solar, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales de las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Promotora, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en la M. I. Municipalidad 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 Promotora. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar 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.

*[Firma]*



- 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 solares 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 cuantas 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.

Toda vez que dentro de la Urbanización Residencial Ciudad del Mar, en solares especial y previamente determinados, se permite el desarrollo de Proyectos Habitacionales, los propietarios se obligan a cumplir y hacer cumplir a los Promotores de tales proyectos, destinar áreas comunes suficientes que incluyan piscina, área para juegos infantiles, portón de ingreso y áreas verdes. La Promotora podrá rechazar proyectos habitacionales que no contemplen esta disposición.

#### **De los Trabajadores de la Construcción.-**

Todo propietario de un inmueble en construcción de la urbanización, está en la obligación de hacer respetar y explicar el Reglamento vigente a los trabajadores de la obra, sea cual fuere la actividad que desarrolla; además de ser el único responsable ante el Conjunto por cualquier daño o pérdida causada por él o sus trabajadores.

En cuanto a la vestimenta que deberán utilizar los trabajadores de las obras, se exigirá como mínimo lo siguiente: Zapatos, shorts tipo bermuda o pantalones específicos para trabajo y camiseta.

Es obligación de todo copropietario proveer de baterías destinadas para los trabajadores. Está prohibido: a) Cambiarse en público cualquier indumentaria sean estos shorts, pantalones, camisetas, etc. b) Ducharse o hacer necesidades biológicas en espacios no destinados para este fin. También está prohibido a los trabajadores: c) El consumo de bebidas alcohólicas; d) Peleas, riñas o discusiones entre trabajadores; e) El uso de vocabularios impropios para los habitantes de la urbanización, así como conductas abusivas y de irrespeto; f) Juegos deportivos entre los trabajadores.



Después de las 16:00 está prohibido a cualquier trabajador de la construcción que permanezca dentro de la urbanización y de la obra; estando autorizado únicamente el personal autorizado para el efecto, o que no podrá tener familia a su cargo mientras

De los Guardianes.- A los guardianes, sean éstos de construcciones o de viviendas se les permite:

- a) Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general
- b) No pueden deambular por la urbanización.
- c) No deben dejar expuestos tendidos de ropas ni otros artículos de índole personal.
- d) No pueden escuchar música a alto volumen dentro o fuera de su estancia.
- e) Para que en el Portón de ingreso a la urbanización se permita el ingreso de familiares o amigos de los guardianes, deberá entregarse a la Administración por parte de los propietarios, la autorización correspondiente para que sus guardianes puedan tener visitas; debiendo además y mientras dure la visita, dejarse en la garita los documentos personales de los visitantes.

Los Guardianes deberán tener para sus desechos un tacho con tapa destinado para la basura, la que deberán sacar de acuerdo a las disposiciones que para el efecto dicte la Administración.

No pueden permanecer dentro de la ciudadela los trabajadores esperando a la persona encargada de los pagos de salarios. Si tuvieren que esperar deberán hacerlo en las afueras del ingreso principal de la urbanización, pero en la acera de enfrente.

**De los daños a terceros durante el periodo de construcción:**

Con el fin de proteger la obras de Urbanismo construidas de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Manta y a servicio de los copropietarios y las construcciones particulares de los propietarios de la Urbanización, es obligatorio para poder otorgar el permiso de construcción, una póliza de seguros contra daños a terceros a favor del FIDEICOMISO PIEDRA LARGA por un valor equivalente al 5% del valor de la construcción valorando el m<sup>2</sup> a US \$ 500. El plazo será durante todo el tiempo que dure la obra.

**NOTO: DOMICILIO.-**

Los propietarios señalarán 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 derechos 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.

Abg. Eloy Calderón Menéndez  
 Notario Público  
 Manta, Ecuador



**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, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CONSERVIGESA o METROS CUADRADOS, se encarguen de dicha labor o nombren de manera interina y provisional un administrador, facultado ampliamente para aplicar las presentes normas.

**CUARTA: RESOLUCION DE LAS CONTROVERSIAS SUSCITADAS POR LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO.-**

Las controversias que puedan suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente reglamento, serán conocidas y resueltas definitivamente, en un Laudo inapelable, por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta. La sede será Manta y el español el idioma de proceso. Todo el proceso arbitral será CONFIDENCIAL.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en DERECHO se someten las partes, estará conformado por TRES árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será sorteado de la Lista de Arbitros del mencionado Centro de Arbitraje, por el Director de dicho Centro. EL DERECHO APLICABLE será el vigente en el Ecuador para los actos jurídicos convenidos en el presente instrumento. Los COSTOS del Tribunal serán pagados al inicio del proceso por el actor o demandante, pero las COSTAS PROCESALES, incluyendo honorarios profesionales, deberán ser asumidos totalmente, al final, por el que resultare vencido, quien reembolsará a la contraparte los valores que fijare el Tribunal por tal concepto. Si durante el proceso arbitral alguna de las partes no cumpliera con el pago que le corresponda en el costo de alguna diligencia o de honorarios periciales solicitados por esa parte, podrá pagar la contraparte, debiendo ser reembolsada al final por aquel a quien haya correspondido dicho pago. El Tribunal Arbitral podrá establecer la forma en que las partes asuman costas.

  
Ing. Jorge Hernán Ocampo Ch.  
Gerente Técnico



PEROTTI COELLO  
GIAN SANDRO  
MANTAS  
CANTON MANTAS  
EQUADOR

1704123973

PEROTTI COELLO  
GIAN SANDRO  
MANTAS  
CANTON MANTAS  
EQUADOR



078  
078-0016 1704123973  
PEROTTI COELLO GIAN SANDRO  
MANTAS  
CANTON MANTAS  
EQUADOR

*G. Cedeno*

Abg. Elyse Cedeno Merenda  
Notaria Pública Cuarta  
Mantás - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR  
OFICINA GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CREDENCIAL



CEDULA DE CIUDADANIA 170388501-0  
APellidos y Nombres: CORREA PLAZA ANABELLA  
LUGAR DE NACIMIENTO: Reino Unido, Londres  
FECHA DE NACIMIENTO: 1967-09-10  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: F  
ESTADO CIVIL: CASADA  
GIAN SANDRO PEROTTI COELLO



INSTRUCCION: OACRILLERATO  
PROFESION / OCUPACION: QUERACER, DOMESTICOS E1333JL2  
APellidos y Nombres del Padre: CORREA MAURICIO  
APellidos y Nombres de la Madre: PLAZA SUSANA  
LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTA, 2013-05-21  
FECHA DE EXPIRACION: 2023-05-21

*Anabella Correa Plaza*  
ANABELLA CORREA PLAZA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
COMITE MANABO AL ELEC TORAL

CERTIFICADO DE VOTACION  
Electorado del Consejo Electoral  
029 - 0258 1703885010  
NÚMERO DE IDENTIFICACION: 1703885010  
CÉDULA: CORREA PLAZA ANABELLA  
MANABO: PROVINCIA  
MANTA: CIRCUNSCRIPCION 1  
DANTON: PARROQUIA 1  
7000  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

SECRETARIA GENERAL DEL COMITE MANABO AL ELEC TORAL  
CALLE COMERCIAL SAN JUAN, MANTA


  
 130621206-7


  
 Suplente  
 Cédulas  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1971.03.27  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 CONYUGES: MARIA LORCHA GONZALEZ MOHA

INSTRUCCION SUPERIOR  
 PROFESION/OCCUPACION: TEC POLIVALENTE/INDU  
 033492242

NOMBRES DEL PADRE: DIAZ VALETO BARTOLOME  
 NOMBRES DE LA MADRE: GARCIA RODRIGUEZ ROCELIA ROSA  
 FECHA DE EMISION: MANTA  
 2013-01-17  
 FECHA DE EXPIRACION: 2020-01-17

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

ESTADO DE VOTACION  
 CANTON MANTA

035  
 035 - 0220  
 NUMERO DE CERTIFICADO: 1306212067  
 CODULA

DIAZ GARCIA JOSE

MANADI	
PROVINCIA	
MANTA	
CANTON	

CIRCUSCRIPCION	1
MANTA	
PARROQUIA	1
ZONA	

REPRESENTANTE DE LA JUNTA

*E. Cedeño*  
 Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA DEL CANTON MANTA  
 NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA  
 AUSELSE Cedeño Menéndez  
 NOTARIO

# INSCRIPCION DE MATRIMONIO

hoy día Veintiocho de Julio del año mil Navabi

El que suscribe, Jefe de Registro Civil, jurisdicción de presente en Manabí

APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: Diary y Valent

Profesión: Estudiante

de nacionalidad Guatemalteco

con Cédula No 13013692-8 emitida en Manabí

matrimonio Esperanza

y de María Concepción Rodríguez

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE Concepción María Diana

Concepción María

de nacionalidad Guatemalteca

con Cédula No 13013692-8 emitida en Manabí

por Vivida

y se Concepción María

LUGAR DEL MATRIMONIO: Manabí

FECHA: 28 de Julio del 2012

En este matrimonio legítimamente suscritos

los contrayentes por ser de estado civil anterior nuda propiedad

los declarantes que se habilita para contraer matrimonio civil

contrayentes presencian capitulaciones matrimoniales

Observaciones:

En este matrimonio presenciamos a los hijos

llamados Jorge y Andrea Díaz González

PIRNAS: Esperanza Rodríguez

separación conyugal, judicialmente autorizada de los conyugales del presente matrimonio Esperanza Concepción Rodríguez

Notaría Pública Cuarta Manabí

con fecha 28 de Julio del año 2012

de Manabí

Jefe de Oficina

Se adjunta en calidad de este matrimonio mediante presentación de:

con fecha 28 de Julio

cuya copia se archiva

de Manabí

Jefe de Oficina

## OTRAS SUBINSCRIPCIONES O MARGINACIONES



CERTIFICADO BIOMETRICO

COPIA INTEGRAL DE NACIMIENTO, MATRIMONIO O DENUNCIA

Manabí: 17 SET 2012

CERTIFICADO: que la firma y rubrica del funcionario (a) que suscribe el presente documento esta debidamente autorizada

LEGALIZACION  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

Valor \$ 2.00  
Nº 048638

Otros Servicios

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CÓDIGO 9

eral de Registro Civil  
Identificación y Cédulación

Arg. Sandra Ledano C.  
JEFA CANTONAL REGISTRO CIVIL  
MANABÍ



Registro de la Oficina de Registro Civil  
Manabí  
17 SEP 2012

Que es así copia que se contiene de acuerdo al Art. 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en concordancia con el Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Cédulación, que reposa en el archivo y archivo electrónico.  
DIRECCION NACIONAL   
DIRECCION PROVINCIAL   
JEFATURA CANTONAL   
JEFATURA DE AREA   
Ejecutorio   
C E R T I F I C A D O  
Días:  Meses:   
Folio: 20  
Pag: 20  
No. 0687

ESPECIE VALORADA  
USD. \$ 100

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



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO: 091734958001  
 RAZON SOCIAL: NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.  
 NOMBRE COMERCIAL: NEGOCORP CIA. LTDA.  
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS  
 REPRESENTANTE LEGAL: GALLO MARTINEZ ALFONSO AMPARITO  
 CONTADOR: MOLINA MORALES GABRIEL FERNANDO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	08/08/2005	FEC. CONSTITUCION:	08/09/2005
FEC. INSCRIPCION:	14/11/2005	FECHA DE ACTUALIZACION:	03/07/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Canton: MANABIA Parroquia: MANABIA Barrio: CORDOVA Calle: AV. MALECON Numero: 5/N Intersección: CALLES 18 Y 20 Esquina EL NABO Piso: 2 Oficina: 201 Referencia Ubicación: A LADO DEL RESTAURANTE LORD VERDUN  
 Telefono Trabajo: 052626444 Telefono Trabajo: 052626444 Telefono Trabajo: 052626444 Telefono Trabajo: 052626444  
 Email: centidros@larise@marzuta.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- \* ANEXO ADICIONALES PARTICIPES SOCIOS, MEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- \* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACION MENSUAL DE IVA

\$ DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	04/01/01	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	REGIONAL MANABIA MANABIA	CERRADOS:	0

*Abg. Elyse Cedeno Menéndez*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

Fecha: 03 JUL 2013  
 Servicio Unico de Rentas Internas

*[Signature]*  
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Ubicacion: EL ZAMBAZO Lugar de emision: MANABIA AVENIDA 5, ENTRE  
 Página 1 de 2





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 1391734956001  
 RAZON SOCIAL: NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

No. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO:	ABIERTO	MATRIZ:	FEC. INICIO ACT.:	12/09/2006
NOMBRE COMERCIAL:	NEGOCORP CIA. LTDA.				FEC. CIERRE:	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. REINICIO:	

ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL.  
 CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.  
 CONSTRUCCION DE PUENTES Y TUNELES.  
 CONSTRUCCION DE CALLES Y CARRETERAS.  
 COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MÁNABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. MALECON Número: BIN Intersección: CALLE 19 Y 20 Referencia: A LADO DEL RESTAURANTE LORD VERDE Edificio: EL NAVIO Piso: 2 Oficina: 201 Teléfono Trabajo: 052626445 Teléfono Trabajo: 052626445 Teléfono Trabajo: 052624414 Email: vobisdoraciones@marzani-online.com

**SRI** Se verifica que los documentos de identidad y certificación de votación originales presentados, pertenecen al contribuyente.  
 Fecha: 03 JUL 2013  
 Firmante: Servicio Responsable

*[Firma manuscrita]*  
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Usuario: LIZAMBRANO Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 03/07/2013 18:04:08

# NEGOCORP CIA. LTDA.

## NEGOCIOS INMOBILIARIOS

COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA  
COMPAÑIA  
NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

En la Avenida Ma... y Calle 19 de esta ciudad de Manta, segundo piso del edificio El Navío, a los diez días del mes de febrero del año dos mil catorce, siendo las 13H00, se reúnen los socios de la compañía NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA. - Dirige esta sesión la Gerente General de la compañía señora Ing. **Alexandra Gallo Martínez**, por ausencia del funcionario llamada a presidirla y por acuerdo de los asistentes actúa como Secretario ad-hoc de la misma el **Ab. Jofre Macías Cabal**. - En este estado, por Secretaría se elabora la lista de los asistentes con derecho a voto de acuerdo al Libro de Socios y de Participaciones de la compañía. Al efecto, el señor Secretario procede a constatar que se encuentran presentes los siguientes socios:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	CONCURRENCIA
Mariano Zambrano Vera	\$17.500,00	17.500	PERSONAL
María Pilar Zambrano Vera	\$17.500,00	17.500	PERSONAL
TOTAL	\$35.000,00	35.000	

Una vez constatado que existe el quórum legal y estatutario pertinente, el señor Gerente General de la compañía NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA., solicita que por Secretaría se ponga en conocimiento de los asistentes el asunto para cuyo conocimiento y resolución han concurrido a esta sesión los socios de la misma. El señor Secretario da lectura al respectivo orden del día:

**PUNTO UNICO:** Autorizar al Gerente General para que de en venta el lote de terreno No 07-05 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar.

Una vez conocido el orden del día a tratar, los socios de la empresa acuerdan reunirse en forma unánime conforme a lo faculta el Art. 238 de la Ley de Compañías, por lo que la señora Gerente General declara abierta la presente sesión procediendo a tratar el asunto para lo cual se reúnen. Se hace uso de la palabra la Gerente General de la Compañía señora Ingeniera **Alexandra Gallo Martínez**, quien manifiesta que la compañía NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA. Tiene la necesidad de vender un bien inmueble de la compañía consistente en un lote de terreno ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar en esta ciudad de Manta en virtud de que al momento hay una oferta conveniente de compra y la empresa no quiere seguir realizando gastos para el mantenimiento del mismo, por lo que solicita la aprobación de esta Junta para proceder a su venta. Tras el análisis y deliberaciones del caso, el socio Sr. **Mariano Zambrano Vera**, mociona aceptar la solicitud formulada por la Gerente General, motivo por el cual esta Junta General, sin formular ninguna objeción al respecto, acepta la moción presentada y adopta, por unanimidad, las siguientes resoluciones:



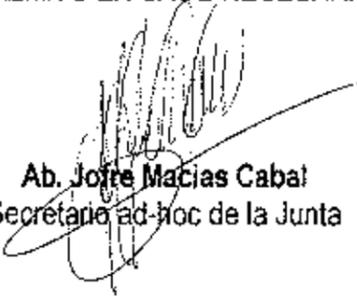
# NEGOCORP CIA. LTDA.

## NEGOCIOS INMOBILIARIOS

1. Aceptar la moción presentada y autorizar a la Gerente General de la compañía NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA. para que efectúe la venta del lote de terreno No 07-05 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar.
2. Finalmente, autorizar a la Gerente General de esta compañía para que ejecute los actos, trámites y celebre los contratos que fueren necesarios a efecto de cumplir con las resoluciones que anteceden, particularmente intervenga en la celebración de la(s) escritura(s) de compra venta y demás documentos pertinentes.

La señora Gerente General de la Junta concede un momento de receso para la redacción del acta correspondiente. Una vez reinstalada la sesión y tras la lectura del documento redactado, se aprueba dicha acta en su integridad sin ninguna observación. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar, se declara concluida la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Socios, para constancia de lo cual y en ratificación de todo lo antes actuado firman los socios presentes, la Gerente General como Directora de la sesión, y el Secretario ad hoc actuante en la misma.- (FDO.) Mariano Zambrano Vera, Socio.- (FDO.) María Pilar Zambrano Vera, Socia.- (FDO.) Alexandra Gallo Martínez, Gerente General de la compañía.- (FDO.) Ab. Jofre Macías Cabal Secretario Ad Hoc de la Junta.-

CERTIFICO QUE EL TEXTO DE LA PRESENTE ES IGUAL A SU ORIGINAL DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA., QUE REPOSA EN LOS LIBROS SOCIALES DE LA COMPAÑIA, A LOS CUALES ME REMITO EN CASO NECESARIO. Manta, febrero 10 del 2014

  
Ab. Jofre Macías Cabal  
Secretario ad-hoc de la Junta

NEGOCIOS INMOBILIARIOS

NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Manta, Junio 11 del 2013

Señor  
**ALEXANDRA AMPARITO GALLO MARTINEZ**  
Ciudad

De mi cargo

Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, en sesión celebrada el día de hoy tuvo a bien elegirla en calidad de **GERENTE GENERAL** de esta empresa, gestión que la desempeñará por el periodo estatutario de **DOS AÑOS**, a cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en forma individual.

Este nombramiento reemplaza el emitido el 26 de diciembre del 2012, inscrito en el Registro Mercantil de Manta el 04 de Enero del 2013 bajo el No. 10 y del Repertorio General No. 84., por fallecimiento del funcionario.

Los deberes y atribuciones del Gerente General se encuentran especificados en los Artículo Décimo Noveno, Vigésimo y Vigésimo Primero del estatuto de la compañía.

La compañía **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.** se constituyó mediante escritura pública autorizada por el señor Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vinces, el 28 de Julio del 2005, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Manta el 08 de septiembre del mismo año de su otorgamiento, bajo el número 501 y anotado en el Repertorio General 1.518.

Muy atentamente,

**Abg. Jofre Macías Cabal**  
SECRETARIO AD HOC DE LA JUNTA

Razón de la designación que antecede. Lugar y fecha ut supra.

**Ing. ALEXANDRA AMPARITO GALLO MARTINEZ**  
Nacionalidad: ecuatoriana  
C. I. No: 0911399507  
Dirección: Ed.a. Ciudad del Sol



*Abg. Elsy Echeverría Mendez*  
Notaria Pública Cuarta  
Manta, Ecuador

# Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 2464

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	1884
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	20/06/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	569
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
AUTORIDAD NOMINADORA:	JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	11/06/2013
FECHA ACEPTACION:	11/06/2013
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
0911399897	GALLO MARTINEZ ALEXANDRA AMPARITO	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS

### 4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

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 20 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2013

LUIS DANIEL TORRES NARANJO  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK





## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**NUMERO RUC:** 1391784686001  
**RAZON SOCIAL:** INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA  
**NOMBRE COMERCIAL:** INMOBILIARIA FUTURA S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** SANTOS CEVALLOS EDGAR ALBERTO  
**CONTACTADOR:** PALMA BENAVIDES JORGE ROBERTO

---

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 18/05/2011      **FEC. CONSTITUCION:** 18/05/2011  
**FEC. INSCRIPCION:** 16/06/2011      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 27/07/2011

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y GESTION EN MATERIA DE GERENCIA DE PROYECTOS

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCELAGO Calle: M 3 Número: S/N Intersección: AV. 23 y 24 Edificio: FORTALEZA Piso: 2 Oficina: 2 C Referencia ubicación: A MEDIA CUADRA DEL RESTAURANTE AMERICAN DELI Teléfono Trabajo: 0525295360 Email: ja\_palma@hotmail.com

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

<b># DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:</b>	del 001 al 001	<b>ABIERTOS:</b>	1
<b>JURISDICCION:</b>	REGIONAL MANABI MANABI	<b>CERRADOS:</b>	0

*[Firma]*  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JEP011307 Lugar de emisión: MANTA AVENIDA E, ENTRE Fecha y hora: 2011-08-15 10:23



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES

NUMERO: 301784626901  
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA

ESTABLECIMIENTO: 051 ESTADO: ABIERTO MATRIZ  
FEC. INICIO ACT.: 18/05/2011  
FEC. CIERRE:  
FEC. REINICIO:

NOMBRE COMERCIAL: INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA  
ACTIVIDADES ECONOMICAS:  
ACTIVIDADES DE ASesorIA FINANCIERA Y GESTION DE CARteras DE INVERSIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

DIRECCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO:  
Parque de MANASÍ, CANTÓN MANASÍ, parroquia MANASÍ, parroquia MANASÍ, Calle: M-3 Número: 501, intersección: Av. 23 Y 24  
Referencia: MEDIA CUADRA DEL RESTAURANTE AMERICAN DEL Edificio FORTALEZA Piso: 2 Oficina: 2 C. Teléfono: 0995765000 Email: info@inmoefutura.com

*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta Ecuador

*[Signature]*  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Signature]*  
SERVICIO DE REGISTRO



Usos: 001/2011/03

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA  
 COMPANIA INMOBILIARIA FUTURA S.A., CELEBRADA EN MANTA, EL 19 DE FEBRERO  
 DEL AÑO 2015



En el día nueve días del mes de Febrero del año dos mil Catorce, siendo las quince horas, se reunió en las oficinas que la compañía tiene en la calle M3 y entre avenida Bolívar y avenida Fortaleza del cuarto piso Oficina 4A, se reúnen en Junta General Universal Extraordinaria y Universal de Accionistas de la COMPANIA INMOBILIARIA FUTURA S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías.

Preside la sesión en calidad de Presidente Ejecutiva, la señorita Andrea Paola Santos German; y actúa como Secretario de la Junta, el señor Edgar Santos Cevallos, en su calidad de Gerente General de la compañía.

El presidente dispone que el Secretario de la Junta cumpla con lo dispuesto se proceda a dar lectura a la lista de asistentes. El secretario de la Junta forma el expediente del que habla el artículo veintiseis del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, abriéndolo con la lista de asistentes, la constancia de las acciones que representan, el valor pagado de ellas y los vetos que le corresponden, resultando que asisten los siguientes accionistas:

- EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS, propietario de seis cientos cuarenta (640) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD 1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), cada una de ellas, las mismas que han sido pagadas en su totalidad.
- ANDREA PAOLA SANTOS GERMAN, propietaria de ciento sesenta (160) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD 1.00 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), cada una de ellas, las mismas que han sido pagadas en su totalidad.

Los accionistas asistentes representan la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A., la misma que asciende a la suma de USD 800 (OCHOCIENTOS 00 100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) representando en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD 1.00 (UN 00-100 DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), cada una de ellas, el mismo que se encuentra pagado. Cada acción da derecho a voto en proporción a su valor pagado.

Comprobando el quórum de instalación, los accionistas aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas para tratar el siguiente punto del orden del día:

**1.- AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA REALIZAR LA VENTA DEL TERRENO 07-11d-2p-05**

El presidente de la Junta declara legal y formalmente instalada la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas y manifiesta que se debe proceder de inmediato a resolver sobre el punto del orden del día, acerca del cual los accionistas han sido debidamente informados con anterioridad.

Con relación al único punto del orden del día, toma la palabra la señorita Andrea Paola Santos German quien expresa que se autorice al Gerente General para realizar la venta del terreno 07-11d-2p-05, por lo cual somete a consideración de la Junta:

Por unanimidad de votos, resuelve aprobar el único punto de orden del día.

No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la Junta concede un receso a la sesión, se reinstala la sesión y se da lectura a Acta la que, por ser encontrada conforme a las modificaciones que hace, es aprobada por unanimidad y para constancia es



asistentes con lo cual el Presidente de la Junta la declara concluida y la levanta a las 16h00 horas.

*Andrea Santos*  
ANDREA PAOLA SANTOS GERMAN  
PRESIDENTE EJECUTIVO  
ACCIONISTA

*[Signature]*  
EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS  
ACCIONISTA

*[Signature]*  
EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS  
GERENTE GENERAL- SECRETARIO

Manta, 23 de Mayo del 2011

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
Eduardo Santos Cevallos  
Ecuador - Manta  
Tel. 2 629-5777 Calle M-3 y Av. 23 y 24 - Manta  
Ciudad.

De mi consideración,

Por medio de la presente cumple en comunicarle que la Compañía denominada INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el día 23 de mayo del 2011, tuvo el acierto de designarlo GERENTE GENERAL de la misma, por el lapso de cinco años, teniendo la representación legal facultad o extrajudicial de la compañía.

Sus antecedentes constan en la escritura Pública autorizada por el Notario Público Tercero del cantón Manta Abogado RAMON GONZALEZ MELGAR suscrita el 15 de Abril del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta con fecha 18 de mayo del 2011, bajo el No. 526 (Quinientos veintiseis), y anotada en el Repertorio General No. 1.123 (Mil ciento veintitres) inscripción practicada de acuerdo a la Resolución No. SC/DIC/P/11.00268 del 16 de Mayo del 2011.

No dudando de su aceptación al cargo designado, me suscribo de Ud. Y le presento mis felicitaciones

Atentamente

PAOLA SANTOS GERMAN  
PRESIDENTE INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA.  
Ecuador - Manta - CC 130749887-4  
Calle M-3 Av. 23 y 24 Manta.  
EDUARDO ALBERTO SANTOS CEVALLOS  
Ecuadoriano - CC 170383578-3  
Tel. 2 629-5777 Calle M-3 y Av. 23 y 24 - Manta

23 de Mayo del 2011  
Eduardo Santos Cevallos





COMANDO EN JEFE  
 FUERZA DE DEFENSA  
 AERONAVAL  
 AGENTE DE ADUANA  
 NAVA ANDRES  
 IDENTIFICACION  
 2012-01-30



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y  
 IDENTIFICACION  
 130348801-1

CERULA OF  
 CIUDADANIA  
 APELLIDOS Y NOMBRE:  
 NAVIA CEDENO  
 AGUSTIN ANTONIO  
 LUGAR DE NACIMIENTO:  
 MANABI  
 PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1962-05-17  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: Soltero

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONGRESO NACIONAL  
 CERTIFICACION DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 2008-2014  
 072  
 072-0082  
 NUMERO DE IDENTIFICACION: 1303486011  
 NAVIA CEDENO AGUSTIN ANTONIO

MANABO  
 PROVINCIA  
 MANTA  
 CANTON

CIRCUNSCRIPCION  
 MANTA  
 ZONA

PRESIDENTE DE LA JUNTA

Gp. *[Signature]*  
 Abg. Elyse Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



ESTAS 39 FOJAS ESTÁN  
REPLICADAS POR MI  
Ab. Elyse Cedeño Menéndez *g*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU  
ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO,  
AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA,  
CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO EL  
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. - CODIGO:  
2014.13.08.04.PS048.- DOY FE. - *g*



*Elyse Cedeño Menéndez*  
Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador