

MODO DE PROPIEDAD

1 ☐ UN SOLO PROPIETARIO
2 ☐ HERENCIA INDIVISA
3 ☐ VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1 ☐ OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2 ☐ EN ARRIENDO PARCIAL
3 ☐ EN ARRIENDO TOTAL
4 ☐ OTROS (ESPECIFIQUE)

DATOS DEL PROPIETARIO			
PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.
	TEJEDINCO	Pedro	
	DIRECCION: Avenida 10 de Agosto 954 y 955		131993284-9
	CUDISCO		
	1706107834		
	PRIMERA		

DATOS DE LA CONSTRUCCION

(SOLO BLOQUES TERMINADOS)

PRIMER -

En la ciudad de COMAHUECO

Ortega *del* JUAN CARLOS DEL CASTILLO LINDO DEL
 FAMILIA DEL CASTILLO LINDO
 MICHAEL LINDO DEL CASTILLO LINDO

del *del* JUAN CARLOS DEL CASTILLO LINDO DEL
 MICHAEL LINDO DEL CASTILLO LINDO

del *del*

del *del* 00 DE JULIO DEL 1997

del *del* 00 DE JULIO DEL 1997

del *del* 00 DE JULIO DEL 1997

Silli
 09/1/97



1 ESCRITURA No. 2014-17-01-11-P03471

2

3

4

5

6

COMPRAVENTA

7

8

9

JUAN CARLOS OLIVARES HERRERA Y

10

GINA FÁTIMA TUÁREZ ENRIAGO

11

GINA MICHELLE CORRAL TUAREZ

12

A FAVOR DE

13

DENNIS ANDRES ROMERO CORREA Y

14

MARCIA SUSANA CALDERON VERA

15

16

17

CUANTIA: USD 100.000,00

18

DI 2da. COPIA

19 r.h.

20

21

22

23

24

25 En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República

26 del Ecuador, hoy día miércoles nueve de julio del dos mil

27 catorce, ante mí, doctora ANA JULIA SOLÍS CHÁVEZ,

28 Notaria Décima Primera del cantón Quito, comparecen, por una

1

1 parte, los cónyuges señores JUAN CARLOS OLIVARES
2 HERRERA Y GINA FÁTIMA TUÁREZ INTRIAGO de estado
3 civil casados entre sí, por sus propios derechos, y la señorita GINA
4 MICHELLE CORRAL TUAREZ, soltera, representada por el señor
5 Juan Carlos Olivares Herrera conforme poder que se adjunta como
6 documento habilitante, en calidad de VENDEDORES, y por otra
7 parte los cónyuges señores DENNIS ANDRES ROMERO
8 CORREA Y MARCIA SUSANA CALDERON VERA, de estado
9 civil casados entre sí, por sus propios derechos, en calidad de
10 COMPRADORES. Los comparecientes son de nacionalidad
11 ecuatoriana, excepto el señor Juan Carlos Olivares Herrera que es
12 de nacionalidad estadounidense, mayores de edad, domiciliados en
13 esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse, a quienes
14 de conocer doy fe, y me piden que eleve a escritura pública el
15 contenido de la minuta que me presentan cuyo tenor literal que
16 transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR
17 NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase
18 incorporar una de la que conste el Contrato de compra venta que se
19 otorga con el siguiente tenor: PRIMERA.- COMPARECIENTES:
20 Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por
21 una parte, los cónyuges señores JUAN CARLOS OLIVARES
22 HERRERA Y GINA FÁTIMA TUÁREZ INTRIAGO de estado
23 civil casados entre sí, por sus propios derechos, y la señorita GINA
24 MICHELLE CORRAL TUAREZ, soltera, representada por el señor
25 Juan Carlos Olivares Herrera conforme poder que se adjunta como
26 documento habilitante, en calidad de VENDEDORES, y por otra
27 parte los cónyuges señores DENNIS ANDRES ROMERO
28 CORREA Y MARCIA SUSANA CALDERON VERA, de estado



1 civil casados entre sí, por sus propios derechos, en calidad de
2 COMPRADORES. Los comparecientes son de nacionalidad
3 ecuatoriana, excepto el señor Juan Carlos Olivares Herrera que es
4 de nacionalidad estadounidense, mayores de edad, domiciliados en
5 esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse.
6 SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- UNO) Los Vendedores,
7 cónyuges JUAN CARLOS OLIVARES HERRERA, Y GINA
8 FÁTIMA TUÁREZ INTRIAGO y GINA MICHELLE CORRAL
9 TUAREZ, son propietarios del lote de terreno signado con el
10 número catorce - quince (14-15) perteneciente a la Urbanización
11 CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de
12 Manabí, que lo adquirieron por compraventa al FIDEICOMISO
13 PIEDRA LARGA, debidamente representado por la compañía
14 FIDUCIA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
15 FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su calidad de fiduciaria,
16 mediante escritura pública de compra venta otorgada ante el
17 Notario Tercero del Cantón de Manta, Ab. Raúl Eduardo González
18 Melgar, el cuatro de julio del año dos mil doce, inscrita el
19 dieciocho de septiembre del dos mil doce en el Registro de la
20 Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de
21 Manta, el mismo que tiene una cabida de Quinientos cincuenta y
22 cinco metros cuadrados con treinta y cinco decímetros cuadrados
23 (555,35 m2) comprendido dentro de los siguientes linderos:
24 FRENTE: siete metros con cero ocho centímetros más siete metros
25 con doce centímetros más siete metros con cero siete centímetros
26 más tres metros con cincuenta centímetros y lindera con vía 14.
27 ATRAS: veintisiete metros con noventa y un centímetros y lindera
28 con lotes números trece - once (13-11) y trece - doce (13-12).

1 COSTADO DERECHO: quince metros con sesenta y seis
2 centímetros y lindera con vía Peatonal. COSTADO IZQUIERDO:
3 veinticinco metros y lindera con lote número catorce - dieciséis.
4 DOS) A su vez, mediante escritura pública otorgada ante el Notario
5 Trigésimo del cantón Guayaquil, doctor Piero Aycart Vincenzini el
6 veinte de julio del dos mil seis, inscrita en el Registro de la
7 Propiedad de Manta el veinte y ocho de septiembre del dos mil seis,
8 se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado
9 FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, cuya finalidad es, entre otras
10 previstas en el FIDEICOMISO, desarrollar sobre el terreno de su
11 propiedad el proyecto inmobiliario CIUDAD DEL MAR.- DOS
12 PUNTO UNO. Con esta escritura, el FIDEICOMISO adquirió
13 como aporte a título de fiducia mercantil irrevocable, once lotes de
14 terrenos ubicados en la parroquia San Mateo, cantón Manta, los
15 misimos que se unificaron en un macro lote mediante escritura de
16 Unificación suscrita ente el Notario Tercero del cantón Manta el
17 siete de agosto de dos mil siete e inscrita en el Registro de la
18 Propiedad del cantón Manta el veinte y cinco de septiembre de dos
19 mil siete.- DOS PUNTO DOS. El FIDEICOMISO PIEDRA
20 LARGA, ha desarrollado sobre este macro lote la Urbanización
21 CIUDAD DEL MAR, la cual fue aprobada por la I. Municipalidad
22 de Manta según consta del oficio Número mil doscientos cincuenta
23 y cuatro-SM-SMC de veinte y ocho de julio del dos mil nueve
24 basado en los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano,
25 los cuales constan en el Oficio Número 311-DPUM-MCS de fecha
26 dieciocho de Julio del dos mil ocho. El contrato de aprobación de la
27 Urbanización Ciudad del Mar, la protocolización de los planos y la
28 protocolización del acta de entrega y recepción de las áreas sociales



1 por parte de la I. Municipalidad de Manta constan en la escritura
2 celebrada ante el Notario Tercero de Manta Abogado Raúl
3 González Melgar el siete de octubre del dos mil ocho, inscrita en el
4 Registro de la Propiedad del cantón Manta el dieciséis de enero del
5 dos mil nueve.- DOS PUNTO TRES. Mediante escritura pública de
6 Rediseño y Aprobación de Planos otorgada ante el Notario Tercero
7 del cantón Manta Abogado Raúl González Melgar, con fecha doce
8 de enero del dos mil doce inscrita en el Registro de la Propiedad de
9 Manta el dieciocho de abril del dos mil doce, el Fideicomiso Piedra
10 Larga en su calidad de propietario rediseñó varios lotes de la
11 Urbanización Ciudad del Mar. TRES. El lote de terreno número
12 catorce - quince (14-15) indicado en el literal anterior se encuentra
13 identificado en los registros del Gobierno Autónomo
14 Descentralizado Municipal de Manta con el Código Catastral
15 Número uno - treinta y cuatro - diecinueve - quince - cero cero
16 cero (1-34-19-15-000). TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los
17 antecedentes expuestos, los VENEDORES cónyuges JUAN
18 CARLOS OLIVARES HERRERA y GINA FÁTIMA TUÁREZ
19 INTRIAGO y GINA MICHELLE CORRAL TUAREZ,
20 representada por su Apoderado JUAN CARLOS OLIVARES
21

1 cinco decímetros cuadrados (555,35 m2) comprendido dentro de los
2 siguientes linderos: FRENTE: siete metros con cero ocho
3 centímetros más siete metros con doce centímetros más siete metros
4 con cero siete centímetros más tres metros con cincuenta
5 centímetros y lindera con vía 14. ATRAS: veintisiete metros con
6 noventa y un centímetros y lindera con lotes números 13-11 y 13-
7 12. COSTADO DERECHO: quince metros con sesenta y seis
8 centímetros y lindera con vía Peatonal. COSTADO IZQUIERDO:
9 veinticinco metros y lindera con lote número catorce - dieciséis
10 (14-16). Los vendedores manifiestan que de manera libre y
11 voluntaria han decidido vender a los compradores el lote de terreno
12 arriba indicado en la suma de Cien mil dólares de los Estados
13 Unidos de Norteamérica, (US\$ 100.000), sin embargo que en la
14 carta de pago del impuesto predial del I. Gobierno Autónomo
15 Descentralizado Municipal del cantón Manta este inmueble aparece
16 con un avalúo comercial de ciento catorce mil trescientos setenta y
17 ocho dólares con diez centavos de dólares americanos (US\$
18 114.378,10), por lo que declaran que no ejercitarán ninguna acción
19 de tipo administrativo, civil o penal en contra de los compradores
20 por lesión enorme, ni de ninguna otra naturaleza, ni aún alegando la
21 carta del impuesto predial municipal, pues como queda dicho, es y
22 ha sido su voluntad vender en el precio indicado. CUARTA.-



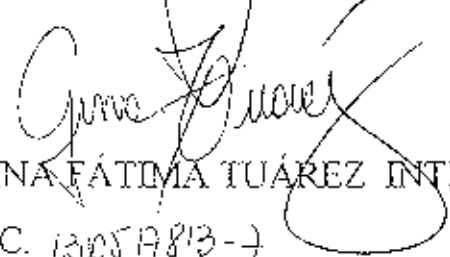
1 SESENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
2 NORTEAMERICA (US\$ 60.000,00) que los compradores han
3 pagado a los vendedores con anterioridad, en dinero efectivo de
4 curso legal, en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica,
5 conforme consta de la escritura pública de promesa de compraventa
6 otorgada el trece de junio de dos mil catorce ante la Notaria
7 Trigésimo Séptima del cantón Quito Doctora Paulina Auquilla
8 Fonseca, y que los vendedores declaran haber recibido el pago a su
9 entera satisfacción. b) La diferencia, esto es CUARENTA MIL
10 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA
11 (US\$ 40.000,00) que los compradores pagan a los vendedores, al
12 momento mismo de la firma de la presente escritura pública de
13 compraventa, mediante cheque certificado Número cero cero cero
14 cero setenta y seis (000076), de la cuenta corriente número 02-
15 00801410-4 del Banco Produbanco perteneciente a la Compradora
16 Marcia Susana Vera Calderón, girado a la orden del señor Juan
17 Carlos Olivares Herrera, quienes declaran recibirlo a su entera
18 satisfacción, sin tener que hacer ningún reclamo a los compradores
19 en lo posterior por este concepto. QUINTA.- TRANSFERENCIA
20 DE DOMINIO. Los vendedores transfieren a los compradores el
21 lote de terreno signado con el Número catorce y quince (14-15) de
22 la Urbanización Ciudad del Mar, con todos sus derechos, usos,
23 costumbres y serv

1 agrega como documento habilitante. Los compradores aceptan la
2 venta y transferencia de dominio por ser hecha en seguridad de sus
3 intereses. SEXTA.- CUERPO CIERTO.- Si bien se determina
4 linderos y superficie, se deja expresa constancia que la compraventa
5 se lo hace como cuerpo cierto, e incluye e todos sus derechos reales,
6 personales, costumbres y más servidumbres anexas. SEPTIMA.-
7 GASTOS E IMPUESTOS.- Todos los gastos e impuestos que
8 demanden el otorgamiento de esta escritura serán de cuenta de los
9 compradores, a excepción del impuesto de plusvalía, que en caso de
10 haberlo, será de cuenta de los vendedores. OCTAVA.-
11 AUTORIZACION. - Las partes de común acuerdo expresan que
12 cualquiera de ellas está autorizada a obtener la inscripción del
13 presente contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad del
14 GAD Municipal del cantón Manta. NOVENA. JURISDICCION Y
15 TRÁMITE.- Para los efectos que se deriven de este contrato, las
16 partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes
17 de la ciudad de Quito y al trámite verbal sumario o ejecutivo, a
18 elección del actor. Usted Señor Notario se servirá agregar las demás
19 cláusulas de estilo. Hasta aquí la minuta, que junto con los
20 documentos anexos y habilitantes que se incorpora, queda
21 elevada a escritura pública con todo el valor legal y que, los
22 comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes;
23 minuta que está firmada por la Doctora Olinda Vera Domínguez,
24 matrícula número diecisiete – mil novecientos ochenta y uno – seis
25 del Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura. Para la
26 celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y
27 requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que les fue a los
28 comparecientes por mí, la Notaria, se ratifican y firman conmigo



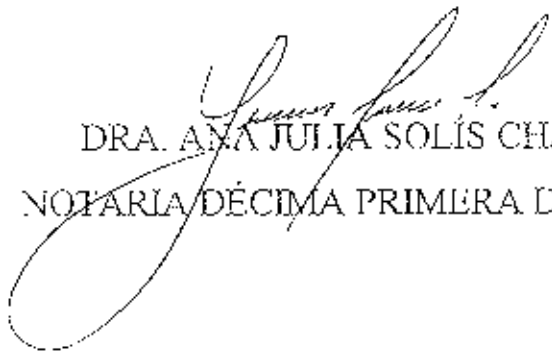
1 en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta
2 notaria, de todo lo cual doy fe.-

3 
4
5 JUAN CARLOS OLIVARES HERRERA
6 PASAP. No. 441158674

7 
8
9 GINA FÁTIMA TUÁREZ INTRIAGO
10 C.C. 130579813-4

11 
12
13 DENNIS ANDRES ROMERO CORREA
14 C.C. 170590737-9

15 
16
17 MARCIA SUSANA CALDERON VERA
18 C.C. 130443271-7

19
20 
21 DRA. ANA JULIA SOLÍS CHÁVEZ
22 NOTARIA DÉCIMA PRIMERA DE QUITO
23
24
25
26
27
28



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW JERSEY



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER GENERAL N° 640 / 2014

Tomo 1 . Página 640

En NEW JERSEY, ESTADOS UNIDOS AMERICA, el 13 de junio de 2014, ante mí, CHRISTIAN ALEXANDER VALENCIA CAMBA, **VICECONSUL DEL ECUADOR** en esta ciudad, comparece(n) **GINA MICHELLE CORRAL TUAREZ, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltera, Cédula de ciudadanía número 1711112282**, legalmente capaz(ces) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **PODER GENERAL**, generalísimo, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **JUAN CARLOS OLIVARES HERRERA, de nacionalidad ESTADOUNIDENSE, con pasaporte número 441158674**, para que en su nombre y representación intervenga ante cualquier autoridad judicial, administrativa, pública semi-pública o privada del Ecuador, celebre contratos, realice, entre otros, los siguientes actos, sin que la enumeración limite las atribuciones del apoderado: **"PRIMERA.-COMPARECIENTE.-** Comparece a la celebración del siguiente instrumento la señorita GINA MICHELLE COR

NOTARIA
PRIMA
PRIMA
ECUADOR

o las) mandante(s). Para el otorgamiento de este Poder General se cumplieron con todos los requisitos legales y leído que fue por mí íntegramente al (a la o a los o a las) otorgante(s), se ratific(ó-aron) en su contenido, aprob(ó-aron) todas las partes y firm(ó-aron) conmigo al pie de la presente, en la ciudad y fecha antes indicadas, de lo cual doy fe.-

Michelle Corral

GINA MICHELLE CORRAL TUÁREZ

Christian Alexander Valencia Camba

CHRISTIAN ALEXANDER VALENCIA CAMBA
VICECONSUL DEL ECUADOR

Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fie y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Generales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW JERSEY.- Dado y sellado, el 13 de junio de 2014

Christian Alexander Valencia Camba

CHRISTIAN ALEXANDER VALENCIA CAMBA
VICECONSUL DEL ECUADOR

Arancel Consular: II 6.1
Valor: \$30,00



NOTARIA DÉCIMA PRIMERA DE QUITO
De acuerdo al Art. Dieciocho Numeral Cinco de la
Ley Notarial Es FIEL COPIA del ORIGINAL.
CERTIFICADO. -- 1 -- folios. Quito, s

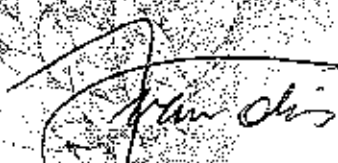
Lucy J. Salas Chávez
Lucy J. Salas Chávez
NOTARIA DÉCIMA PRIMERA DE QUITO

69 JUL 2014

NOTARIA
DECIMA
PRIMERA
CHILE - EDIMOD

We the People

Of the United States,
in Order to form a more perfect Union,
establish Justice, insure domestic Tranquility,
provide for the common defence,
promote the general Welfare, and secure
the Blessings of Liberty to ourselves and
our Posterity, do hereby establish the
Constitution for the United States of America



SIGNATURE OF BEARER / SIGNATURE DU TITULAIRE / FIRMA DEL TITULAR

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

USA



UNITED STATES OF AMERICA
Type / Type / Tipo: P / Code / Código: USA / Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte: 441158674

Surname / Nom / Apellidos: OLIVARES
Given Name / Prénoms / Nombres: JUAN
Nationality / Nationalité / Nacionalidad: UNITED STATES OF AMERICA
Date of Birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento: 19 May 1962
Place of Birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento: CHILE
Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición: 26 Mar 2008
Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad: 25 Mar 2018
Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones: SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo: M
Authority / Autorité / Autoridad: United States
Department of State

USA</

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
PROFESIÓN
COMERCIANTE
V3333V3442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TUAREZ ROMERO RAMON JULIO CESAR
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
INTRIAGO INTRIAGO HERMENEGILDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2010-09-10
FECHA DE EXPIRACIÓN
2020-09-10

Gina Tuarez
Firma del titular

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA
CÓDIGO DE CIUDADANÍA
130517813-7
APELLIDOS Y NOMBRES
TUAREZ INTRIAGO
GINA FATIMA
LUGAR DE NACIMIENTO
MAMARI
PORTOVEJO
SAN PLACIDO
FECHA DE NACIMIENTO 1967-02-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
JUAN CARLOS
OLIVARES HERRERA

Gina Tuarez
Firma del titular

Quito, 26 de Mayo del 2014

CERTIFICADO

La Delegación Provincial de Pichincha del Consejo Nacional Electoral, extiende el presente certificado provisional de las Ele

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN

CEDULA DE IDENTIFICACIÓN N° 1705907879

ROMERO CORREA DENNIS ANDRES

QUITO SANTA CRISTINA

19 DE AGOSTO 1966

REGISTRO CIVIL

053 0011 20472

PICHINCHA QUITO

GENEALOGIA SUAREZ 1966

[Firma]

[Fotografía]

REPÚBLICA DEL ECUADOR

VERIFICACIÓN

053 0011 20472

ROMERO CORREA DENNIS ANDRES

QUITO SANTA CRISTINA

19 DE AGOSTO 1966

REGISTRO CIVIL

053 0011 20472

PICHINCHA QUITO

GENEALOGIA SUAREZ 1966

[Firma]

[Fotografía]

REN 0646032

PULGAR DERECHO

[Firma]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
IDENTIFICACION Y CIRCULACION

CIUDADANIA: 130443271-7

CIUDADANIA: CALDERON VERA
MARCIA SUSANA
LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO: 1967-01-12
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: CASADA
DENNIS ANDRES ROMERO CORREA





SUPERIOR DR. JURISPRUDENCIA V1133V1142

NOTARIA DECIMA PRIMERA DE QUITO - ECUADOR

APellidos y Nombres del Padre: CALDERON ALVIA SEGUNDO ELADIO
APellidos y Nombres de la Madre: VERA DOMINGUEZ CECILIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION: MANTA 2013-07-24
FECHA DE EXPIRACION: 2023-07-24

Director General: [Signature]
Notario: [Signature]

[Signature]





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Razon: 1360000980001
Dirección: Av. 4to. y Calle 9 - Teléfono: 11-479 / 2511-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000286017

6/27/2014 1:08

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-19-15-000	555,35	114378,10	138539	286017
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1717232548	TUAREZ INTRIAGO GINA FATIMA	LT. 14-15 URB. CIUDAD DEL MAR	Impuesto principal		800,55	
1751112282	CORRAL TUAREZ GINA MICHELLE	LT. 14-15 URB. CIUDAD DEL MAR	Junta de Beneficencia de Guayaquil		240,19	
1305178137	TUAREZ INTRIAGO GINA FATIMA	LT. 14-15 URB. CIUDAD DEL MAR	TOTAL A PAGAR		1040,84	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		1040,84	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO		0,00	
1705907879	ROMERO CORREA DENNIS ANDRES	N/A				

EMISIÓN: 6/27/2014 1:08 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0114195

No. Certificación: 114195

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 27 de junio de 2014

No. Electrónico: 22858

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: 1-34-19-15-000

Ubicado en: LT. 14-15 URB. CIUDAD DEL MAR

Área total del predio según escritura:



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

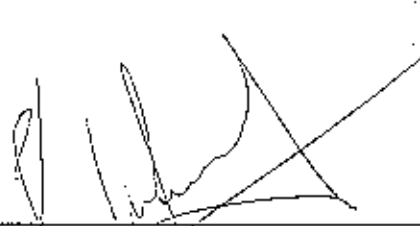
Nº 0065259

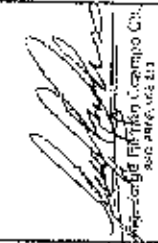
LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

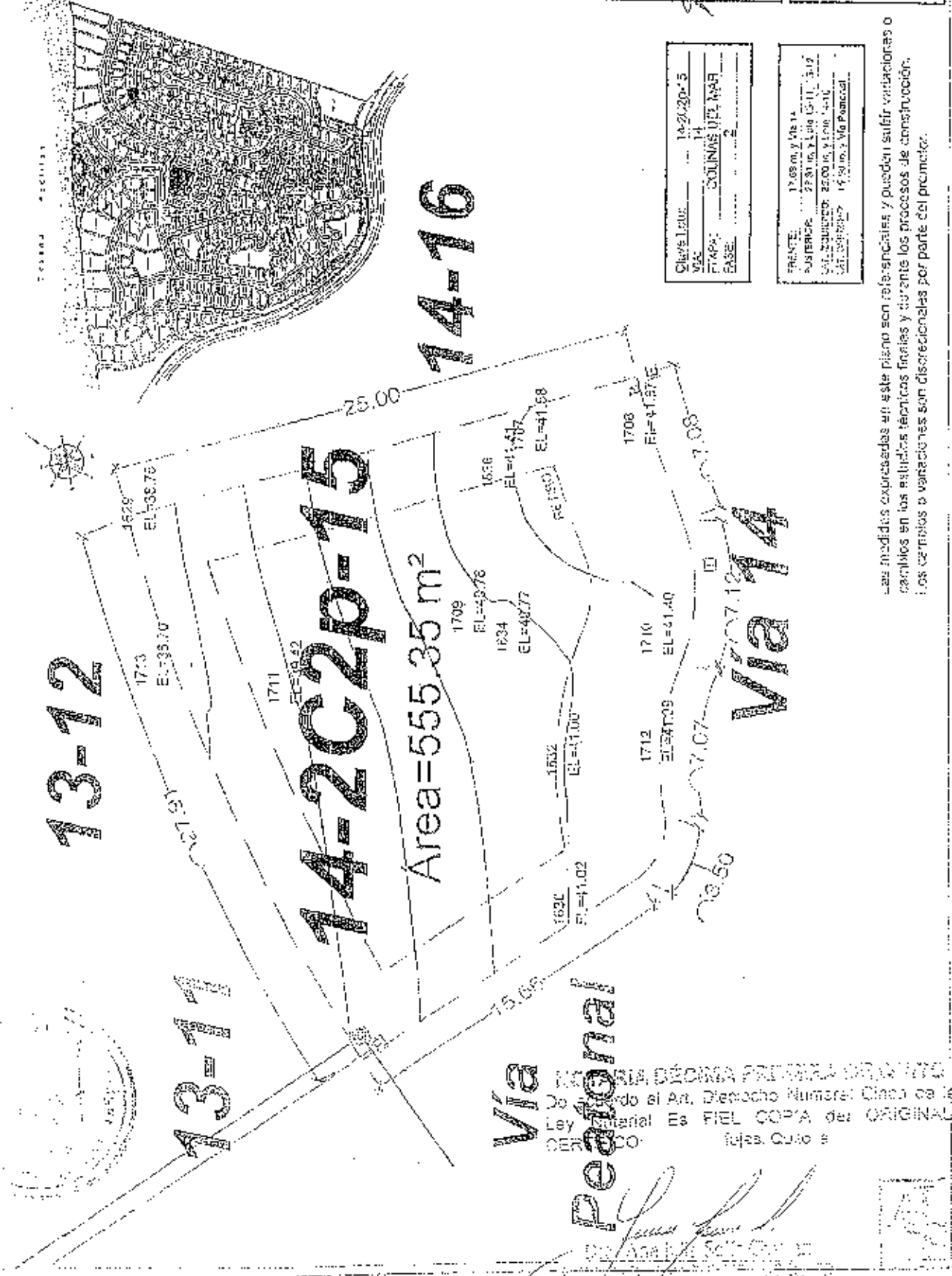
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR
pertenecciente a GINA FATIMA TUÁREZ INTRIAGO Y OTROS:
ubicada LT. 14-15 URB. CIUDAD DEL MAR:
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
de \$114378.10 CIENTO CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO 10/100 DOLARES asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA.

JMOREIRA

Manta, 26 de JUNIO del 2014


Director Financiero Municipal

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	
Arq. Juan Carlos Buitrago	
CIUDAD DEL MAR	
LOTE 14-2C2p-15	
CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA	555.35 m ²
CDS	40 %
CUS	80 %
RETORNOS:	
FRONTAL	5 m
LATERAL	3 m
POSTERIOR	3 m
PROPIETARIO:	
RESPONSABILIDAD TÉCNICA:	
 Ing. Juan Carlos Buitrago C.O.P.E. 14-2C2p-15	
VALOR:	
LAMINA:	14-2C2p-15
FOLIO:	1
ESCALA:	1:250



REGLAMENTO INTERNO
URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"
PREAMBULO



La urbanización "Ciudad del Mar" (en adelante "La urbanización") se desarrolla sobre un macro lote 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

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

NOTERIA
DECINA
PUNTO
ECONOMIA

Las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, senderos, jardines, parterres, plazuela, áreas para estacionamiento vehicular de uso comunitario, portón de ingreso y salida del Conjunto, son para uso exclusivo de los propietarios de la urbanización. Su uso es limitado y voluntario. En compañía de / o con aprobación del propietario pueden usarlo sus amigos, parientes, invitados, empleados que les acompañen, proveedores y abastecedores que por cortos momentos les entreguen bienes y servicios.

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

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			

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

							C
--	--	--	--	--	--	--	---

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							

101/101A
 02011A
 00000000
 0000 000000

LOTES VIA 8

NOMBRE						COS %	CUS %	# VIV
08	-	1	C	2	p	-01	40%	80%
08	-	12	B	3	p	-02	40%	120%
08	-	1	C	2	p	-03	40%	80%
08	-	1	C	2	p	-04	40%	80%
08	-	2	C	2	p	-05	40%	80%
08	-	1	C	2	p	-06	40%	80%
08	-	1	C	2	p	-07	40%	80%
08	-	1						

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

LOTES VIA 14

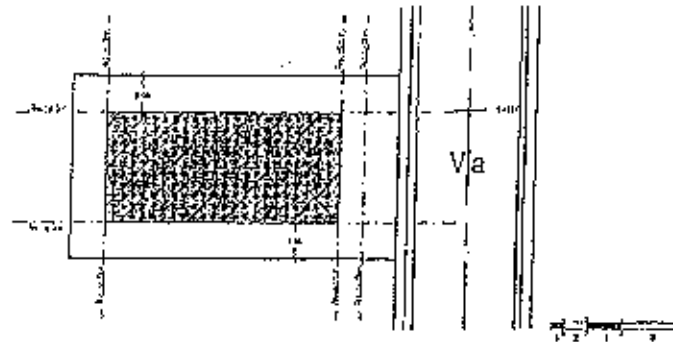
NOMBRE							COS %	CUS %	# VIV
14	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
14	-	3	C	2	p	-04	40%	80%	3
14	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-07	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
14	-	2	C	2	p				

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%		

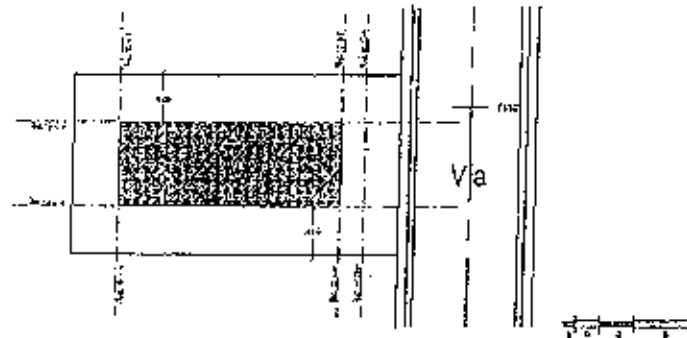
1.2 Retiros Laterales.-

1.2.1 Retiro Lateral de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero 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.



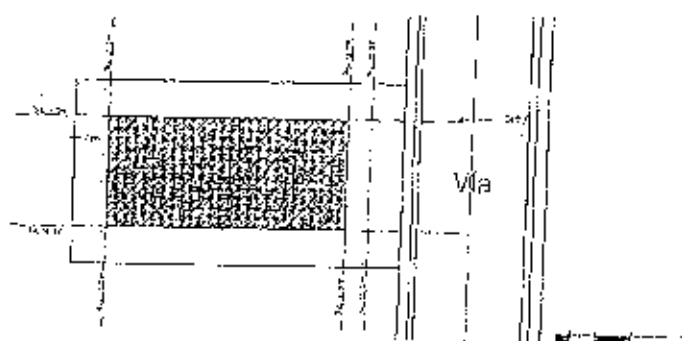
1.2.2 Retiro Lateral de 4m: Es el límite establecido desde los 4m del lindero lateral, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para puertas y ventanas.



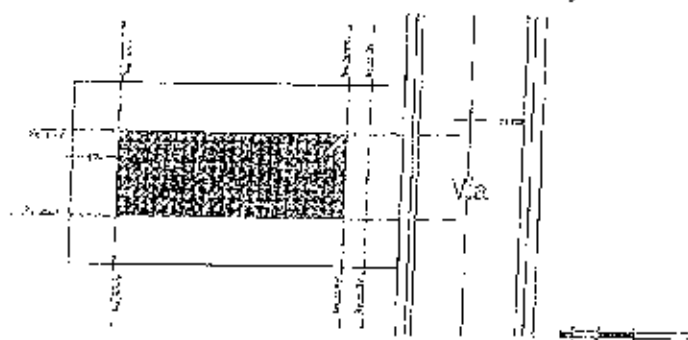
1.2.3 Adosamiento: Se edificará únicamente hasta una altura vertical máxima de 5m sobre

1.3 Retiro Posterior.-

1.3.1 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 malva.

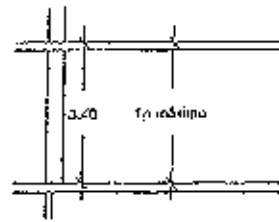


2. Altura de Pisos

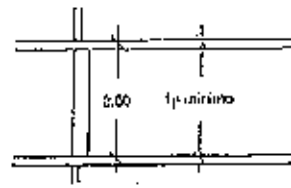
2.1 Altura de entrepiso:

2.1.1 Máxima 3.40m

2.1.2 Mínima 2.80m

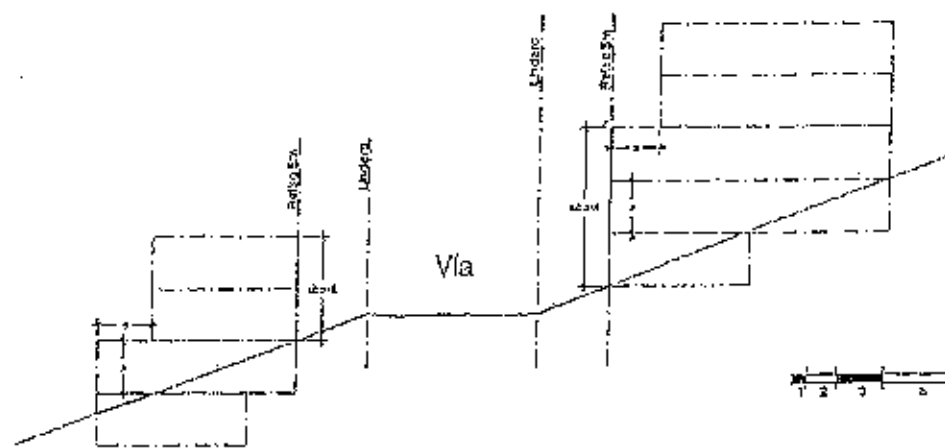


Máxima

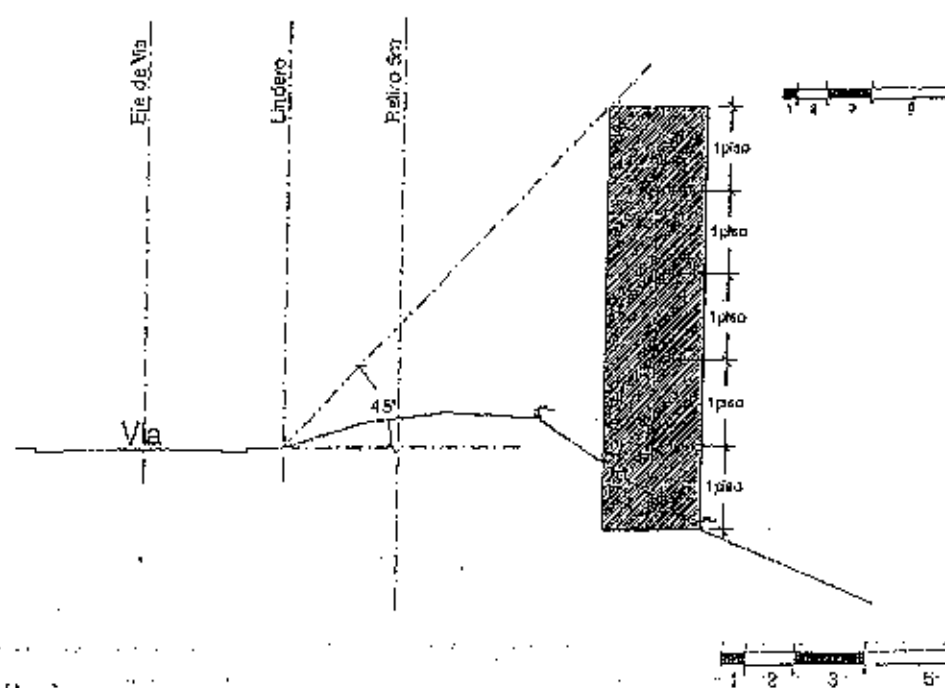
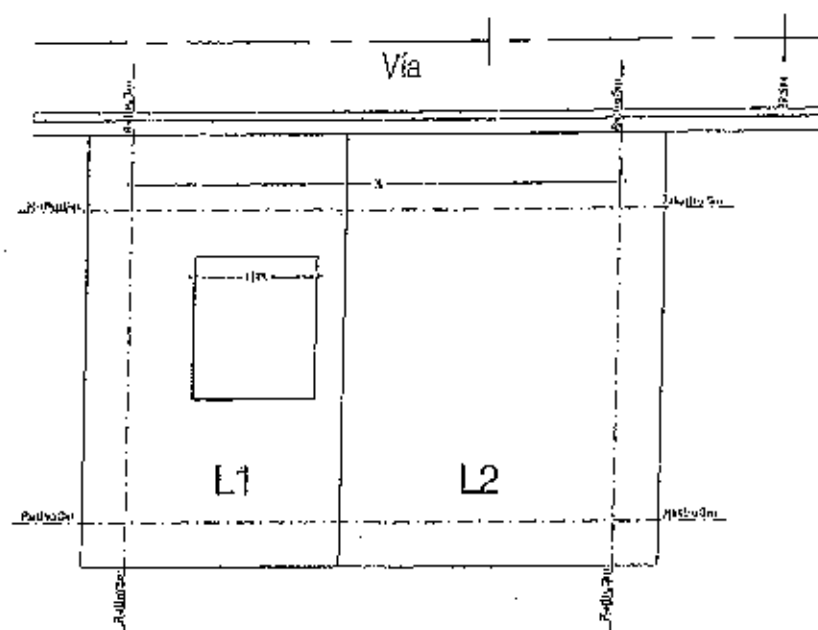


Mínima

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.



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 linderó en el nnt. Se adicionaran viviendas en un 25% de la suma autorizada de ambos lotes.



ARTICULO DECIMO: DE LA CASA CLUB.-

Según se determinó 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 constarán 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 familiares 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

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	Lotes Exl.
V-UMEX4p-02	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Lotes Exl.
V-UMEX4p-03	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Lotes Exl.

Aguas Servidas

Fase 1

Se otorgó esta mi y, en fe de ello compare ante PRIMERA COPIA
CERTIFICADA de la escritura pública de la Compañía Nueva,
otorgada por Juan Carlos Olivares Marrero y otros, a favor de
Deanna Andres Romero Correa y Marcia Susana Calderon Vera,
debidamente sellada y firmada en los mismos lugar y día de la
otorgancia.

HA LA VILLA DE LOS RIOS C-1077
NOTARIA DÉCIMA PRIMERA DE QUING



