Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3era de Manta

13/4/2011

Sello 09/01/12

N° 3.104

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y CONVENIO DE ADHESION A FIDEICOMISO .

OTORGANTES: EL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DENOMINADO : FIDEICOMISO PIEDRA LARGA . A FAVOR DE LA CIA. GIBAGO CIA. LTDA. Y ESTA A FAVOR DE FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA .

CUANTÍA (S) USD$65.129.00 E INDETERMINADA

MANTA, Julio 19 del 2012

COPIA

NÚMERO: (3.104)

COMPRAVENTA Y CONVENIO DE ADHESION A FIDEICOMISO: OTORGA EL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DENOMINADO FIDEICOMISO PIEDRA LARGA A FAVOR DE LA COMPAÑÍA GIBAGO CIA. LTDA. Y ESTA A FAVOR DEL FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA.-

CUANTÍAS: USD. $. 65.129.00.- E INDETERMINADA.-

En la ciudad de San Pablo Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador; hoy día jueves diecinueve de Julio del año dos mil doce, ante mí abogado **RAÚL EDUARDO GONZÁLEZ MELGAR,** Notario Público Tercero del Cantón; Comparecen, por una parte el señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO,** como Apoderado Especial del FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, según Poder Especial que se adjunta al Protocolo como documento habilitante y a quien en adelante simplemente se le denominará como el Fideicomiso "VENDEDOR"; y, por otra parte el señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA, por los derechos que representa de la compañía, como consta del nombramiento que se adjunta como documento habilitante y a quien en adelante simplemente se le denominará como la "COMPRADORA, DEUDORA Y APORTANTE"; y, el señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, como Apoderado Especial del FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados: El señor NELSON GANDARA DAVALOS en la ciudad de Quito y el señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO en la ciudad de Guayaquil y de transito por esta ciudad, sin parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, DOY FE.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA Y CONVENIO DE ADHESION A FIDEICOMISO, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR**

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de Compraventa y Convenio de Adhesión a Fideicomiso que diga lo siguiente: **PRIMERA PARTE: PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública las siguientes personas: 1.1.- El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA, por los derechos que representa de la compañía a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como la "COMPRADORA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Quito; 1.2.- El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles en su calidad de fiduciaria, representada a su vez por el señor David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, como consta del poder que se adjunta como habilitante, y a quien en adelante se podrá denominar simplemente como "FIDEICOMISO" o "VENDEDOR". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- 2.1.** Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el 20 de julio del 2006, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, cuya finalidad es, entre otras previstas en el FIDEICOMISO, desarrollar sobre el terreno de su propiedad un proyecto inmobiliario denominado "CIUDAD DEL MAR"; esta escritura fue debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta, el 28 de septiembre del 2006, **2.2** En la escritura referida en el numeral anterior el FIDEICOMISO adquirió como aporte a título de fiducia mercantil irrevocable once lotes de terrenos, ubicados en la parroquia San Mateo, cantón Manta, los mismos que se hallan unificados en un macrolote mediante escritura de Unificación suscrita ante el Notario Tercero del Cantón Manta el 07 de agosto del 2007 e inscrita el 25 de septiembre del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. **2.3** Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón

Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el 23 de marzo del 2007, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS (en adelante simplemente FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS), cuya finalidad es, entre otras, desarrollar sobre el terreno de su propiedad un proyecto inmobiliario denominado "Ciudad del Mar"; escritura que se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta, el 3 de mayo del 2007, **2.4** En la escritura referida en el numeral anterior el FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS adquirió como aporte a título de fiducia mercantil irrevocable el lote de terreno signado con el número seis, ubicado en la parroquia San Mateo, cantón Manta. **2.5** El FIDEICOMISO y el FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS, han desarrollado sobre los inmuebles referidos en los numerales 2.2 y 2.4 de la presente cláusula, una urbanización llamada "Ciudad del Mar", la cual fue aprobada según consta del oficio No. 1254-SM-SMC, del 28 de julio del 2008 basado en los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano los cuales constan en el oficio No. 311-DPUM-MCS de fecha 18 julio del 2008. El contrato de aprobación de la urbanización "Ciudad del Mar", la protocolización de los planos y la protocolización del acta de entrega y recepción de las áreas sociales por parte de la I. Municipalidad de Manta, constan en la escritura celebrada ante el Notario tercero del Cantón Manta, Ab. Raúl González Melgar el 07 de octubre del 2008, las cuales se hallan inscritas en el registro de la propiedad del mismo cantón el 16 de enero del 2009. **2.6** Mediante escritura pública de cesión otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha 17 de diciembre del 2010, las compañías Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A., Duncan Business Inc., y Metros Cuadrados estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria, en sus calidades de Promotoras del FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS, cedieron a favor del FIDEICOMISO, todos los derechos fiduciarios de beneficiarios que poseían sobre el FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS, en especial, aquellos derechos fincados sobre los inmuebles descritos en la cláusula tercera de la referida escritura. **2.7** En virtud de la cesión de derechos fiduciarios referida en el numeral que antecede, el FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS, mediante escritura pública otorgada ante el

Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha 27 de diciembre del 2010, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón con fecha 25 de febrero del 2011, transfirió a favor del FIDEICOMISO a titulo de restitución fiduciaria, los inmuebles que constan ampliamente detallados en la cláusula tercera de la escritura mencionada en el presente numeral, dentro de los cuales consta el lote 15-11, que forma parte de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía Manta – San Mateo, cantón Manta, provincia de Manabí. **2.8** Mediante escritura pública de Rediseño y Aprobación de Planos otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha 12 de enero del 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 18 de abril del 2012, el Fideicomiso Piedra Larga en su calidad de propietaria rediseño varios lotes de la Urbanización Ciudad de Mar entre ellos el lote 15-11. **2.9** El FIDEICOMISO es actual y legítimo propietario del lote signado con el número 15-11, que forma parte de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía Manta – San Mateo, identificado para los efectos de este contrato simplemente el INMUEBLE. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, el VENDEDOR da en venta y perpetua enajenación a favor de la COMPRADORA, el INMUEBLE consistente en lote número 15-11, perteneciente a la urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el cantón Manta, provincia de Manabí cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son los siguientes: **3.1 Lote 15-11** FRENTE: veintiséis metros con cero tres centímetros y lindera con vía quince. ATRAS: trece metros con doce centímetros y lindera con área verde. COSTADO DERECHO: veinticinco metros con sesenta y un centímetros y lindera con lote número quince guion cero ocho. COSTADO IZQUIERDO: veinticinco metros con cincuenta y ocho centímetros y lindera con lote número quince guion once A. AREA TOTAL: QUINIENTOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. No obstante determinarse los linderos, dimensiones, superficie y alícuotas, se deja expresa constancia que la transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa se la efectúa como cuerpo cierto. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes fijan y acuerdan como justo precio por el

INMUEBLE descritos anteriormente, la suma de USD$ SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE 00/100 DOLARES AMERICANOS (65.129,00 dólares de los Estados Unidos de América), de los cuales la COMPRADORA ha cancelado al VENDEDOR la cantidad de USD$ VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS CON 80/100 DOLARES AMERICANOS(26.222,80 dólares de los Estados Unidos de América), y que éste último declara haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. El saldo pendiente de pago, esto es, la cantidad de USD$ TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SEIS CON 20/100 DOLARES AMERICANOS (38.906,20 dólares de los Estados Unidos de América), La COMPRADORA deberá cancelarlo al VENDEDOR, en los plazos y fechas estipulados en el pagaré de dividendos con vencimientos sucesivos que forma parte integrante del presente contrato. En caso de mora, en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas en dicho pagaré, el VENDEDOR podrá declarar vencido en forma anticipada los plazos establecidos y demandar el pago de todo lo adeudado, con los intereses respectivos, más los gastos judiciales y extrajudiciales y de los honorarios de los abogados, en los que hubiere incurrido por tal concepto. **QUINTA: SANEAMIENTO.-** El VENDEDOR declara que sobre el INMUEBLE materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera el VENDEDOR declara que el INMUEBLE no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley. **SEXTA: ENTREGA Y ACEPTACIÓN.-** La Compradora, acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción, sin tener nada que reclamar al respecto. La Compradora desde ya, declara aceptar y someterse al Reglamento Interno de la Urbanización Ciudad del Mar respecto de las construcciones que dicha Compradora pretenda realizar sobre el INMUEBLE que compra por medio del presente instrumento, así como respecto de las áreas comunales

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

de la urbanización. **SEPTIMA: GASTOS Y TRIBUTOS.-** Todos los gastos, honorarios y tributos que ocasionen la celebración y perfeccionamiento de la presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo de la Compradora, a excepción del pago del impuesto a la plusvalía que, en caso de existir, será cancelado por el VENDEDOR. **OCTAVA: AUTORIZACION.-** Cualquiera de las partes comparecientes se encuentran facultadas para realizar los trámites necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.-** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses.- **DECIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: 10.1.- Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; 10.2.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; 10.3.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; 10.4.- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; 10.5.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Usted señor Notario sírvase incorporar las demás cláusulas de estilo

para la plena validez y eficacia del presente instrumento. **SEGUNDA PARTE: SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar un convenio de adhesión a fideicomiso y transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil irrevocable, contenido al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública, las siguientes partes: a) Por una parte, el señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO, en su calidad de Apoderado Especial de la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez actúa como fiduciaria y como tal representante legal del fideicomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA", parte a la que en adelante se la podrá denominar simplemente como "FIDUCIARIA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Guayaquil; b) El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA, por los derechos que representa de la compañía a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como la "APORTANTE". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Quito; c) El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA, por los derechos que representa de la compañía a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como la "DEUDORA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Quito. **CLAUSULA SEGUNDA: TERMINOLOGÍA.-** Para efectos de interpretación del presente contrato se considerará: **(i)** Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; **(ii)** Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluyen a todos los géneros; y, **(iii)** Que las palabras o frases definidas más adelante, tendrán los significados que constan a continuación de cada uno de ellas: **2.1.- ACREEDOR:** Es el fideicomiso mercantil

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

irrevocable denominado FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, o las personas a las cuales éste llegare a ceder sus DERECHOS FIDUCIARIOS DE ACREEDOR sobre determinados REGISTROS y a los futuros cesionarios de los mismos; siempre y cuando tales cesiones se hayan perfeccionado en los términos constantes en el numeral 7.4) de la cláusula séptima del contrato constitutivo del FIDEICOMISO GARANTÍA PIEDRA LARGA. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMISO PIEDRA LARGA es un fideicomiso mercantil administrado por la FIDUCIARIA del FIDEICOMISO PIEDRA LARGA; y, que además los futuros cesionarios de los DERECHOS FIDUCIARIOS DE ACREEDOR podrán ser también, entre otros, uno o varios fideicomisos mercantiles administrados por la misma fiduciaria del presente FIDEICOMISO. Al efecto, los APORTANTES y los DEUDORES, declaran desde ya conocer y aceptar el particular, renunciando expresamente a presentar cualquier reclamo en tal sentido. **2.2.- APORTANTE(S):** El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA. **2.3.- DEUDOR(ES):** El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA. **2.4.- INMUEBLE(S):** Son los bienes inmuebles detallados en la cláusula quinta del presente instrumento y que el APORTANTE transfiere al FIDEICOMISO, por este acto y a titulo de fideicomiso mercantil irrevocable. **2.5.-** OBLIGACIONES: Cualquier clase o tipo de créditos u obligaciones crediticias o de pago, pasivos, cuentas por pagar, deudas vencidas o por vencer, directas o indirectas, individuales, conjuntas o solidarias, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente o plazo vencido, pasada, presente o futura, que el DEUDOR, mantiene o llegare a mantener a la orden o a favor del ACREEDOR, sea que tales OBLIGACIONES hubiesen sido otorgadas o concedidas directamente por el ACREEDOR o que hubieren sido transferidas, endosadas o cedidas a cualquier título al ACREEDOR, sin restricción de ninguna clase, sea como deudor, codeudor, obligado principal, garante solidario, fiador o avalista, sea cual fuere su origen o tipo, se hallen instrumentadas o no bajo cualquier título de crédito, y que el ACREEDOR califique como tales o se registren en sus libros de contabilidad, hayan

sido otorgadas por cuenta del DEUDOR o por terceros autorizados o avalizados por él, así como a sus correspondientes comisiones, intereses corrientes y moratorios, costos y gastos de cobranza extrajudicial y judicial, incluyendo los honorarios de los abogados contratados para tal efecto, si fuere del caso y cualquier otro valor que por sola y única decisión del ACREEDOR se considere como obligación ya sea su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato. Formará parte de las OBLIGACIONES, adicionalmente, cualquier gasto en que incurriere el ACREEDOR para el desarrollo de este contrato, y del contrato de FIDEICOMISO, su liquidación y su ejecución por falta de pago. **2.6.-** En lo que respecta al resto de términos utilizados en este instrumento, las partes expresamente acuerdan remitirse a la terminología utilizada dentro del Contrato de Constitución del Fidecomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA". Para tal efecto, las partes acuerdan que las palabras o frases que en el presente contrato se escriban con mayúscula, tendrán los significados, definiciones y alcances contenidos en la cláusula segunda "Terminología" de la escritura de Constitución del FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA. Finalmente, las partes acuerdan que en caso que se introduzcan reformas a la cláusula segunda del contrato de constitución del FIDEICOMISO, dichas reformas aplicarán de manera inmediata y automática al presente contrato. **CLAUSULA TERCERA: ANTECEDENTES.-** a) El Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA" (en adelante el FIDEICOMISO) fue constituido mediante escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta el 11 de octubre del 2011, siendo su fiduciaria la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles; b) El FIDEICOMISO admite la posibilidad de que personas naturales o jurídicas se adhieran al FIDEICOMISO mediante la celebración de CONVENIOS DE ADHESIÓN y en calidad de DEUDORES y APORTANTES, con el fin de que los INMUEBLES aportados por éstos últimos al FIDEICOMISO, sean destinados al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones fiduciarias del FIDEICOMISO y sirvan para garantizar al ACREEDOR por las OBLIGACIONES concedidas a favor del DEUDOR; c) El DEUDOR ha

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

contraído o podrá contraer en el futuro OBLIGACIONES a favor del ACREEDOR; d) El DEUDOR y el APORTANTE se hallan debidamente facultados por la Ley para celebrar este tipo de convenio y han manifestado su intención de adherirse al FIDEICOMISO, transfiriendo a éste el INMUEBLE, a título de fideicomiso mercantil irrevocable con el fin de que sea destinado al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones fiduciarias del FIDEICOMISO y constituya garantía de la cancelación de las OBLIGACIONES del DEUDOR a favor del ACREEDOR; e) El numeral 7.2.1) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, faculta a la FIDUCIARIA a suscribir el presente CONVENIO DE ADHESIÓN. **CLAUSULA CUARTA: ADHESIÓN AL FIDEICOMISO.-** Con los antecedentes expuestos, el APORTANTE y el DEUDOR se adhieren al FIDEICOMISO y se someten expresamente a todos los términos y condiciones del mismo, que declaran conocer a cabalidad, con el fin de que el INMUEBLE que transfiere al FIDEICOMISO, a través de este mismo instrumento, sea destinado irrevocablemente al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones fiduciarias estipuladas en el contrato de constitución del FIDECOMISO y constituya garantía de la cancelación de las OBLIGACIONES del DEUDOR a favor del ACREEDOR. Al efecto, el APORTANTE y el DEUDOR se comprometen expresamente a respetar y cumplir todos los términos y condiciones del FIDEICOMISO, los cuales se entienden incorporados al presente instrumento, en especial las obligaciones que les corresponden en virtud de su calidad de APORTANTE o de DEUDOR del FIDEICOMISO, según corresponda. **CLAUSULA QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE.-** En virtud de la adhesión al FIDEICOMISO convenida en la cláusula precedente, el APORTANTE transfiere en este mismo acto a favor del FIDEICOMISO, sin reserva ni limitación alguna y a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el lote 15-11 de la Urbanización Ciudad del mar, con todos sus usos, costumbres y servidumbres que le son anexos y cuyos linderos, dimensiones y superficie son los siguientes: FRENTE: veintiséis metros con cero tres centímetros y lindera con vía quince. ATRAS: trece metros con doce centímetros y lindera con área

verde. COSTADO DERECHO: veinticinco metros con sesenta y un centímetros y lindera con lote número quince guion cero ocho. COSTADO IZQUIERDO: veinticinco metros con cincuenta y ocho centímetros y lindera con lote número quince guion once A. AREA TOTAL: QUINIENTOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. El INMUEBLE fue adquirido por el APORTANTE, mediante compraventa suscrita en la primera parte de este instrumento. El APORTANTE declara que los linderos indicados, son los más generales que corresponden al INMUEBLE, pero que si alguna parte de éste no estuviera comprendido en ellos, también quedará incluida en el FIDEICOMISO, pues es su voluntad que el mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. En tal sentido se deja expresa constancia que sin embargo de expresarse linderos y dimensiones, el aporte del INMUEBLE a título de fideicomiso mercantil que hace el APORTANTE a favor del FIDEICOMISO, se lo realiza como cuerpo cierto. La transferencia que se efectúa mediante el presente instrumento, comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al INMUEBLE en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Así mismo, se extiende a los frutos civiles y todos aquellos muebles que por accesión a los bienes se reputen inmuebles conforme las normas establecidas en el Código Civil, sin que esto implique pago alguno a favor del APORTANTE y a cargo de la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA acepta la transferencia del INMUEBLE, como aporte del APORTANTE al FIDEICOMISO, a título de fideicomiso mercantil irrevocable y declara que en virtud de la naturaleza de su gestión, sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, que las partes declaran conocer a cabalidad, por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados del mismo. La transferencia del INMUEBLE, no implica la cesión a la FIDUCIARIA de ninguna de las obligaciones propias del APORTANTE o del DEUDOR, ni de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole

propias de su giro de negocio; tampoco significa novación objetiva o subjetiva de las OBLIGACIONES. En tal sentido, la constitución del presente FIDEICOMISO no exime al DEUDOR del cumplimiento de las OBLIGACIONES contraídos o por contraerse con el ACREEDOR. La transferencia a título de fideicomiso mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma no determina un provecho económico tanto para el APORTANTE, como para el DEUDOR, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, y/o el ACREEDOR, y se da como medio necesario para que la FIDUCIARIA pueda cumplir con el objeto del presente contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil, está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas u onerosas. Por lo anteriormente expresado, por la transferencia a título fiduciario NO EXISTE PRECIO a convenirse, ni tampoco responde tal transferencia o su futura restitución, a donación alguna por parte del APORTANTE y en tal virtud se halla exenta del pago de impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales, conforme lo señala el artículo ciento trece de la Ley de Mercado de Valores. **CLAUSULA SEXTA: DESTINO DEL APORTE REALIZADO.-** El INMUEBLE aportado al FIDEICOMISO, a través del presente instrumento, deberá ser destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones fiduciarias estipuladas en el contrato de constitución del FIDEICOMISO constituyendo garantía del pago de las OBLIGACIONES del DEUDOR. En tal sentido el APORTANTE y el DEUDOR declaran expresamente conocer y aceptar que se podrá dar inicio al PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACION sobre el INMUEBLE en los casos, términos y condiciones previstos en el FIDEICOMISO. Tanto el APORTANTE como el DEUDOR facultan irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que en su calidad de representante del FIDEICOMISO, proceda a constituir hipoteca abierta sobre el INMUEBLE aportado a través del presente instrumento a favor del ACREEDOR, con el fin de garantizar las OBLIGACIONES del DEUDOR, utilizando un texto previamente aprobado por el

ACREEDOR, y que en el caso de que se demande judicialmente la ejecución de tal hipoteca, el FIDEICOMISO proceda a comparecer a dicho juicio a dimitir el INMUEBLE hipotecado ante el Juez correspondiente con el fin de acreditar o cancelar las OBLIGACIONES . Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el cumplimiento de estas instrucciones, serán de cuenta y cargo del DEUDOR. En el evento de que el ACREEDOR haya tenido que proveer al FIDEICOMISO de los recursos necesarios para tal efecto, el DEUDOR declara de manera expresa que tales recursos correrán por su cuenta y acrecerán a las OBLIGACIONES adeudadas por el DEUDOR a favor del ACREEDOR, con los intereses correspondientes calculados a la máxima tasa de interés que contemple la legislación vigente. **CLAUSULA SEPTIMA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** 7.1. El APORTANTE declara bajo juramento que: a) No se halla incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables; b) Que los bienes que transfiere o transferirá al FIDEICOMISO son de su exclusiva propiedad o cuenta con la legal autorización al respecto, sobre los cuales tiene absoluta capacidad de disposición, sin que exista impedimento alguno para aportarlos a título de fideicomiso mercantil irrevocable; que los ha obtenido con dinero de su propio peculio; que no existe impedimento alguno para su enajenación; que son bienes de los que pueden disponer libremente de acuerdo a la Ley; c) Que sobre los bienes que transfiere o transferirá al FIDEICOMISO no pesa ningún gravamen, ni prohibición de enajenar, a excepción de la hipoteca a favor del ACREEDOR que de ser el caso puede existir sobre el INMUEBLE aportado, ni se encuentran afectados por juicios, embargos, acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, obligándose conforme lo señala la Ley al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, incluso obligación a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y comprometiéndose en consecuencia a transferir estos bienes libres de cualquier perturbación que comprometa la ejecución del objeto del presente contrato. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o transferencia de los bienes fideicomitidos, correspondiendo tal

obligación exclusivamente al APORTANTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar este compromiso en el instrumento público o privado mediante el cual se transfiera los bienes fideicomitidos; d) Que los bienes que transfiere o transferirá al FIDEICOMISO tienen un origen lícito, garantizando especialmente que los mismos no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o lavado de dinero o cualquier otro delito, eximiendo a la FIDUCIARIA de la comprobación de esta declaración, sin perjuicio de lo cual el APORTANTE autoriza a la FIDUCIARIA para que efectúe todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobar el origen de los bienes que se aportan o se aporten en el futuro a título de fiducia mercantil. En caso que se inicien investigaciones sobre el APORTANTE, relacionadas con las actividades antes señaladas, o de producirse transacciones inusuales o injustificadas, la FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes toda la información que posea sobre las mismas y que le sea requerida. En tal sentido el APORTANTE renuncia a presentar en contra del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA o de sus funcionarios, empleados o dependientes cualquier reclamo o acción legal, judicial, extrajudicial, administrativa, civil, penal o arbitral por tales motivos; e) Que la constitución del FIDEICOMISO y la suscripción de este convenio tiene un objeto lícito y una causa lícita, y que no pretende con ello irrogar perjuicios a sus acreedores o a terceros; f) Que conoce el contenido y alcance del FIDEICOMISO y las obligaciones y responsabilidades que asume a su firma; g) Que la suscripción del presente instrumento y su incorporación como APORTANTE, ha sido solicitada a la FIDUCIARIA del FIDEICOMISO por su exclusiva voluntad; h) Que conoce y acepta los términos y condiciones del FIDEICOMISO, sometiéndose expresamente a los mismos; i) El presente instrumento ha sido analizado y revisado previamente por él, hallándose totalmente de acuerdo con los términos y condiciones del mismo, ratificándose en la firma del presente instrumento y renuncia expresamente a presentar cualquier reclamo o acción judicial, extrajudicial, administrativa o arbitral en contra de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO en tal sentido; j) Que antes de

suscribir este instrumento, ha recibido una explicación completa del contenido, objeto, efecto, términos y condiciones del FIDEICOMISO y el presente CONVENIO DE ADHESIÓN. Por tanto ratifica que la suscripción de este instrumento es el resultado de su libre y voluntario consentimiento; k) Que el presente instrumento no contiene cláusulas prohibidas y que es perfectamente válido; l) Que una vez perfeccionado este instrumento, recibirá un testimonio original del mismo por parte de la FIDUCIARIA y que por lo tanto, cualquier ejemplar que no haya sido celebrado con las solemnidades que determina la Ley carecerá de valor y no será admitido en caso de controversias por el Tribunal Arbitral; m) Que conoce y acepta que las OBLIGACIONES del DEUDOR han sido concedidas o serán concedidas por exclusiva decisión del ACREEDOR, sin que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA del FIDEICOMISO hayan intervenido, asesorado o sugerido tales OBLIGACIONES, ni tengan injerencia alguna en su otorgamiento; n) Que conoce y acepta que la gestión de la FIDUCIARIA del FIDEICOMISO es de medio y que por lo tanto ésta no puede otorgar garantía alguna por los resultados esperados del FIDEICOMISO o sobre la cancelación de las OBLIGACIONES; o) Que conoce y acepta todos los derechos y obligaciones que le corresponden en su calidad de APORTANTE del FIDEICOMISO, los cuales constan expresamente establecidos en el FIDEICOMISO; p) Que conoce y acepta que la suscripción del presente contrato no pone fin a las responsabilidades del DEUDOR como obligado ante el ACREEDOR, de modo que, si a través de la ejecución del presente contrato no es posible la extinción de las OBLIGACIONES, corresponderá exclusivamente al DEUDOR satisfacerlas con todos sus bienes presentes y futuros; q) Que conoce y acepta que en caso de que la inscripción de este FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, la misma no implicará por parte de la Superintendencia de Compañías, ni de los Miembros del Consejo Nacional de Valores responsabilidad o garantía alguna sobre el cumplimiento de los objetivos del contrato; r) Que conoce y acepta los términos y condiciones en los cuales será beneficiario del FIDEICOMISO, en especial que conoce y acepta que únicamente tendrá derecho a la restitución del INMUEBLE aportado a

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

través del presente CONVENIO DE ADHESIÓN y/o al remanente o los recursos dinerarios registrados dentro del respectivo REGISTRO, una vez que: (i) Se hayan cancelado totalmente las OBLIGACIONES del respectivo DEUDOR de acuerdo a la certificación que deberá ser otorgada por el ACREEDOR, o éste último autorice por escrito realizar dicha restitución a pesar de no hallarse cancelados dichas OBLIGACIONES; y, (ii) Se hayan cancelado todos los costos, gastos y tributos en los que haya incurrido y/o deba incurrir el FIDEICOMISO, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias, en lo que guarde relación directa con el respectivo REGISTRO, incluyendo todos aquellos que se deriven de la restitución y transferencia del INMUEBLE. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden dicha restitución serán de exclusiva cuenta del respectivo APORTANTE; s) Que conoce y acepta que sobre el INMUEBLE se podrá ejecutar PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACION del INMUEBLE establecido en la cláusula undécima del contrato de constitución del FIDEICOMISO, en tal evento dicho INMUEBLE podrá ser enajenado a terceras personas a fin de abonar o cancelar las OBLIGACIONES, teniendo el derecho a que se le restituya el remanente del producto de tal enajenación, que pudiere existir una vez canceladas las OBLIGACIONES y todos los costos, gastos, honorarios y tributos en los que haya incurrido y/o deba incurrir el FIDEICOMISO, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias y en la ejecución PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACION; t) Que conoce y acepta que en todo lo no estipulado a través del presente instrumento se estará a lo dispuesto en el contrato de constitución del FIDEICOMISO; u) Adicionalmente el APORTANTE autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos o Burós de Información Crediticia, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc., y en general al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, la FIDUCIARIA queda expresamente autorizada para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Burós de Información Crediticia y

otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas. 7.2. El DEUDOR declara bajo juramento: a) Que, en la parte pertinente, hace suyas las declaraciones y autorizaciones del APORTANTE, referidas en el numeral 7.1) de la presente cláusula, y por lo tanto se entenderán como realizadas también por el DEUDOR; b) Que conoce y acepta todos los términos y condiciones del contrato constitutivo del FIDEICOMISO y del presente CONVENIO DE ADHESIÓN, obligándose expresamente a respetar y cumplir las mismas, en especial las obligaciones que le corresponden en virtud de su calidad de DEUDOR; c) Que asume, desde ya, la obligación de cancelar al ACREEDOR cualquier valor que éste último haya asumido a nombre del APORTANTE y/o del DEUDOR, por concepto de cualquier costo, gasto, honorario o tributo del FIDEICOMISO, con los intereses respectivos, a la máxima tasa, y en dólares de los Estados Unidos de América. **CLAUSULA OCTAVA: COMODATO PRECARIO DE LOS BIENES APORTADOS:** La FIDUCIARIA en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, entrega el INMUEBLE detallado en la cláusula quinta del presente documento a favor del APORTANTE, a título de comodato precario el cual se regirá por los siguientes términos: 8.1. Se aclara que el uso del INMUEBLE no estará sujeto a pago de alquiler o valor alguno por parte del APORTANTE; adicionalmente, el APORTANTE podrá beneficiarse de los frutos civiles generados por el uso normal de tal INMUEBLE, mientras dure la vigencia de este contrato. 8.2. El comodato del INMUEBLE que se otorga a través del presente instrumento tiene el carácter de precario de acuerdo a lo determinado en el Código Civil, por lo que el FIDEICOMISO podrá dar por terminado este comodato y solicitar al APORTANTE la restitución del INMUEBLE, en cualquier momento. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, este comodato precario se entenderá terminado de pleno derecho, en los siguientes casos: 8.2.1 Cuando, por cualquier razón o circunstancia, se diere inicio al PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACIÓN previsto en el FIDEICOMISO y así lo solicitare el ACREEDOR. 8.2.2 Cuando el DEUDOR o el APORTANTE hubieren incumplido, a solo criterio de la FIDUCIARIA, con cualquier término, condición u obligación estipulada en este contrato o en el constitutivo del

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

FIDEICOMISO. 8.2.3 Cuando el contrato de constitución del FIDEICOMISO o este convenio se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia. 8.2.4 Cuando el FIDEICOMISO restituya el INMUEBLE a su correspondiente beneficiario, por cualquier razón o circunstancia. Al efecto el FIDEICOMISO y el APORTANTE declaran expresamente conocer y aceptar todos los términos y condiciones del FIDEICOMISO. 8.3. Ante el solo requerimiento del FIDEICOMISO, o la existencia de cualquiera de las causales estipuladas en el numeral anterior de esta cláusula, el APORTANTE deberá desocupar y entregar el INMUEBLE, en perfectas condiciones salvo el normal deterioro del mismo por su utilización, a quien indique el FIDEICOMISO en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario a contarse desde la simple comunicación escrita dirigida por el FIDEICOMISO al APORTANTE, en tal sentido, sin que sea necesario realizar notificación por la vía judicial o notarial u otro tipo de formalidad. De no realizarse tal entrega dentro del plazo estipulado, el FIDEICOMISO podrá ocupar y/o recuperar la tenencia de los referidos bienes sin necesidad de requerimiento o autorización alguna, y tendrá pleno derecho a reclamar y cobrar al DEUDOR por cada día de retraso una multa, de Doscientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (USD 250.00) , sin perjuicio del derecho del FIDEICOMISO para iniciar todas las acciones legales que le asisten a fin de obtener la restitución inmediata de los mismos, solicitando incluso el desalojo e inmediata desocupación del INMUEBLE ,las indemnizaciones de daños y perjuicios a que hubiere lugar y del derecho para interponer las acciones civiles y penales contra el APORTANTE o sus representantes, según corresponda, por tal circunstancia. Al efecto, el APORTANTE declara que recibe el INMUEBLE en perfectas condiciones, obligándose por tanto, a la terminación de este contrato, a restituir el mismo al FIDEICOMISO o a quien este indique en las mismas condiciones, salvo su deterioro normal. En tal sentido, cualquier reparación que deba realizarse al INMUEBLE correrá a cargo del APORTANTE, considerando que este tendrá el uso del mismo mientras se halle vigente el presente comodato precario. El APORTANTE renuncia a reclamo de cualquier especie, así como a cualquier acción extrajudicial, judicial, administrativa o arbitral por las estipulaciones de la presente cláusula. 8.4. El APORTANTE no podrá

arrendar el INMUEBLE a menos de que exista autorización escrita por parte del ACREEDOR dirigida al FIDEICOMISO en tal sentido. El APORTANTE tampoco podrá celebrar cualquier clase de contrato o acuerdo que implique el traspaso o uso del INMUEBLE no estipulado en el presente contrato ni transferir o ceder a ningún título, total o parcialmente, los derechos derivados del presente contrato. El incumplimiento de esta cláusula o de cualquiera de las obligaciones que el APORTANTE contrae en virtud del presente contrato, dará derecho al FIDEICOMISO para dar por terminado el comodato precario y exigir la desocupación y entrega del INMUEBLE y el pago de las indemnizaciones que correspondan de acuerdo a la Ley. 8.5. La custodia del INMUEBLE objeto del presente contrato, así como la protección, mantenimiento y cuidado del mismo corresponderá al APORTANTE hasta la terminación del presente contrato por cualquier causa. El APORTANTE expresamente se compromete a realizar esta gestión sin derecho a honorario alguno por tal concepto, correspondiéndole por tanto acoger a su cargo todas las medidas, costos, gastos, honorarios y tributos que sean necesarios para tal efecto, obligándose además a responder ante el FIDEICOMISO y/o terceros por todos los daños y perjuicios que puedan derivarse por su descuido o negligencia. Cualquier mejora realizada al INMUEBLE, será realizada por exclusiva cuenta y cargo del APORTANTE, y las mismas acrecerán al INMUEBLE, sin que exista obligación alguna del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA para restituir, rembolsar o pagar valor alguno por dichas mejoras. Se deja expresa constancia de que el FIDEICOMISO o su FIDUCIARIA no reembolsará al APORTANTE valor alguno, respecto a expensas de conservación, mantenimiento, cuidado o mejoramiento del INMUEBLE y en ningún caso tendrá derecho de repetición en contra del FIDEICOMISO o su FIDUCIARIA por tal motivo. De igual manera se aclara que el APORTANTE no tendrá derecho al pago de indemnización alguna de parte del FIDEICOMISO o su FIDUCIARIA por tal motivo y por consiguiente el APORTANTE no tendrá derecho a retener el INMUEBLE aduciendo tal evento. 8.6. El APORTANTE y el DEUDOR, de forma solidaria y por medio del presente contrato, asumen la obligación de cancelar todos los tributos que graven al INMUEBLE durante la vigencia de este contrato, así como todos los pagos

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

por los servicios que posea, entre los cuales se incluirán, los siguientes: pagos de luz eléctrica, agua potable, servicio telefónico, expensas comunales, guardianía, etcétera. 8.7. Son obligaciones del APORTANTE, sin perjuicio de las demás estipuladas en el presente instrumento o en el FIDEICOMISO: 8.7.1 Mantener el INMUEBLE en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo por el desgaste y deterioro normal por uso. 8.7.2 Realizar oportunamente y cubrir todos los costos del mantenimiento preventivo y de reparación del INMUEBLE. 8.7.3 Reportar al FIDEICOMISO cualquier desperfecto o falla sustancial del INMUEBLE. 8.7.4 Notificar al FIDEICOMISO en forma inmediata, sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al INMUEBLE. 8.7.5 Permitir y facilitar el ingreso al INMUEBLE de todas las personas autorizadas por el FIDEICOMISO para realizar avalúos, inspecciones, revisiones o verificaciones del mismo. 8.7.6 De forma solidaria con el DEUDOR, contratar y renovar a efectos de mantener siempre vigente, mientras le fuere requerido, una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el INMUEBLE. 8.8 El APORTANTE es el único responsable del cumplimiento de todas las leyes, reglamentos y disposiciones legales, gubernamentales o municipales aplicables al INMUEBLE; y, en tal sentido, libera al FIDEICOMISO de cualquier reclamo o acción que se pudiere generar por tales hechos. 8.9. Todas las mejoras y adiciones que se realicen al INMUEBLE se incorporarán al mismo, sin que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA deban pagar o rembolsar valor alguno al APORTANTE por tal concepto. **CLAUSULA NOVENA: ACLARACIÓN.-** Todas las cláusulas del contrato constitutivo del FIDEICOMISO permanecen inalterables y en plena vigencia. **CLAUSULA DÉCIMA: GASTOS Y TRIBUTOS.-** Tanto el APORTANTE como el DEUDOR se comprometen formal y expresamente, de forma solidaria, a asumir todos los costos, gastos, honorarios y tributos necesarios para el perfeccionamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura, así como para alcanzar la formalización, inscripción y registro de todos y cada uno de los actos y contratos señalados en el FIDEICOMISO o que se generen por la constitución, administración, ejecución del PROCEDIMIENTO

CONVENIONAL DE ENAJENACION, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO, y todos los que se generen en relación directa con el DEUDOR, el respectivo INMUEBLE o el correspondiente REGISTRO. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: INSCRIPCION.-** Se faculta a cualquiera de las partes comparecientes para realizar los trámites necesarios para alcanzar el perfeccionamiento de esta escritura así como para la inscripción de la transferencia de dominio del INMUEBLE en el Registro de la Propiedad correspondiente. **CLAUSULA DUODECIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL.-** Para los efectos que se deriven del presente CONVENIO DE ADHESIÓN o del FIDEICOMISO, el APORTANTE y el DEUDOR fijan como domicilio contractual, judicial y extrajudicial, las siguientes direcciones: 12.1.- APORTANTE(S): El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA. Quito, Barrio El Chiche, Parroquia Puembo, vía Interoceánica, a un kilometro del puente del Chiche.- 12.2.- DEUDOR(ES): El señor NELSON GANDARA DAVALOS, en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la Compañía GIBAGO CIA. LTDA. Quito, Barrio El Chiche, Parroquia Puembo, vía Interoceánica, a un kilometro del puente del Chiche.- El APORTANTE y el DEUDOR deberán comunicar por escrito a la FIDUCIARIA, cualquier cambio o modificación en las direcciones señaladas en esta cláusula. Las direcciones registradas por la FIDUCIARIA serán las direcciones a las cuales se remitirán, entre otras, las comunicaciones referentes al PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACION. Al efecto se deja expresa constancia que en el caso que el DEUDOR o APORTANTE cambiaren de domicilio o dirección y no notificaren de tal particular a la FIDUCIARIA, a mas de los efectos jurídicos previsto para este incumplimiento, desde ya eximen totalmente de cualquier responsabilidad al ACREEDOR, al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA por el evento de no recibir las comunicaciones correspondientes, lo que no impedirá que el PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACION continúe. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.-** La suscripción del presente

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

CONVENIO DE ADHESIÓN, así como la constitución del FIDEICOMISO o su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, en caso de que tal inscripción sea requerida por las normas legales o reglamentarias pertinentes, no implica por parte de la Superintendencia de Compañías, ni de los Miembros del Consejo Nacional de Valores responsabilidad o garantía alguna sobre el cumplimiento del objetivo o finalidad del contrato. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: 14.1.- Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; 14.2.- Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar y ejecutar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; 14.3.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; 14.4.- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; 14.5.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial. Usted señor notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento del presente instrumento, cuya cuantía por su naturaleza es indeterminada. (Firmado) Abogado Mario Gualpa Lucas, con Matrícula Número trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus

F 81431

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

00036302

ESCRITURA NÚMERO: 3054

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y

FIDEICOMISOS MERCANTILES

A FAVOR DE

DAVID FERNANDO GUIME CALERO

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2+10+3+5 COPIAS)

P.R.

Pod_Guime

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, **CINCO (05) de MAYO del dos mil diez**, ante mí Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, según se desprende del nombramiento que legalmente inscrito se agrega como habilitante a este instrumento público; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerle doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el

siguiente.- **"SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar ésta que contiene un poder especial al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública, la compañía FIDUCIA SOCIEDAD ANÓNIMA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por el señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General, según se desprende del nombramiento debidamente inscrito que se adjunta al presente instrumento, a quien adelante podrá denominarse simplemente como "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Quito. **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.-** El señor Pedro Ortiz Reinoso, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDUCIA SOCIEDAD ANÓNIMA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere en favor del señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, en adelante el MANDATARIO, para que en forma individual o conjunta con otros mandatarios y a nombre y representación del MANDANTE, pueda: a) Comparecer a la suscripción de contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; c) Para el cabal cumplimiento de los mandatos referidos en los literales anteriores y en estricta concordancia con las instrucciones constantes en cada uno de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, el MANDATARIO se encuentra facultado, en forma individual o conjunta con

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

TRECE

00036303

otros mandatarios, para: cumplir y exigir el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en dichos negocios fiduciarios; así como para ejercer todos los derechos que le corresponde a FIDUCIA en los mismos; representar a FIDUCIA, como fiduciaria de los negocios fiduciarios administrados por la compañía, ante los Constituyentes, Beneficiarios y terceros; ejecutar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios para cumplir las instrucciones irrevocables establecidas por los Constituyentes de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; solicitar y obtener el Registro Único de Contribuyentes de los fideicomisos administrados por FIDUCIA y solicitar su anulación; presentar ante las autoridades competentes, las declaraciones, informes o escritos relacionados con los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, que sean requeridos por tales autoridades o que de conformidad con la Ley o reglamentos pertinentes FIDUCIA se halle obligada a remitir; presentar ante las autoridades competentes solicitudes, peticiones y reclamos relacionados con los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; suscribir los estados financieros, rendición de cuentas, memorias, informes y más documentos de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; presentar declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente y más declaraciones, reportes o informes de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, que sean necesarios para cumplir con las obligaciones tributarias pertinentes; abrir, cerrar, manejar, administrar cuentas corrientes o de ahorros a nombre de los negocios fiduciarios, girar sobre las mismas o designar firmas autorizadas para el efecto; solicitar la anulación, revocatoria o declaratoria de sin efecto de los cheques de las cuentas corrientes aperturadas a nombre de los negocios fiduciarios; cobrar, depositar y protestar cheques girados a la orden de los negocios fiduciarios; realizar inversiones a nombre de los negocios

fiduciarios, renovarlas, cancelarlas, recaudar las mismas y sus respectivos rendimientos; realizar todo de tipo de pagos, en especial de tributos que graven los fideicomisos o los bienes que conforman su patrimonio autónomo; exigir y recibir pagos a nombre de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos fiduciarios administrados por FIDUCIA, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios administrados por FIDUCIA, así como arrendarlos, limitar su dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; ceder, endosar o transferir títulos valores o de cualquier otra clase de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA; comparecer a nombre de FIDUCIA a las juntas o comités de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA o designar a la personas o personas que comparecerán a los mismos en representación de FIDUCIA; adquirir y extinguir obligaciones de cualquier tipo o clase a nombre de los negocios fiduciarios; contratar personas a nombre de FIDUCIA o del negocio fiduciario, que deban ejecutar labores específicas para el cumplimiento del objeto de los negocios fiduciarios, fijar el tipo de relación contractual que se mantendrá con las mismas y establecer su remuneración u honorarios; y, en general ejecutar todo acto y suscribir todo contrato o documento que sea necesario para el cumplimiento estricto del objeto e instrucciones de los negocios fiduciarios administrados por FIDUCIA, así como para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones y deberes que asume Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

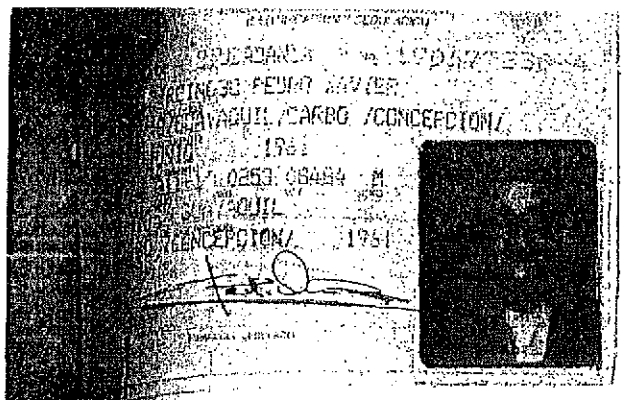
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

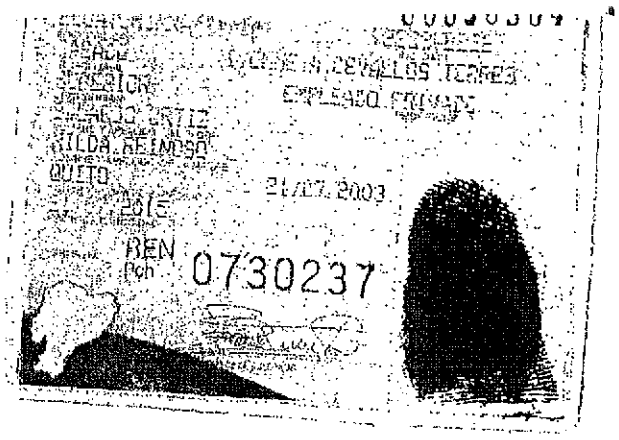
00036306

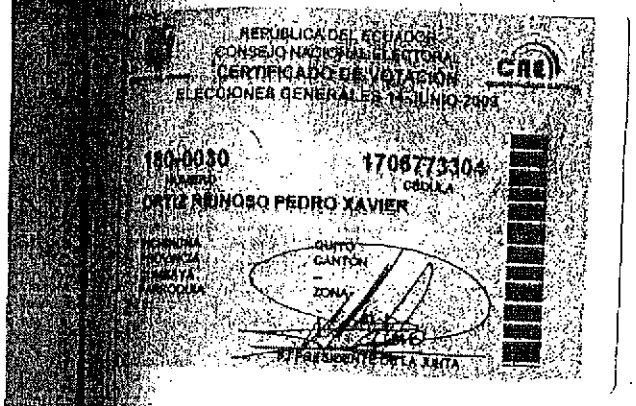
constituirse. **TERCERA: PLAZO.-** La duración del presente contrato es indefinida, sin perjuicio de lo naturaleza esencialmente revocable del mandato. En tal sentido el presente mandato podrá terminar, en cualquier momento, por cualquiera de las causales establecidas en el artículo Dos mil noventa y cuatro (2094) del Código Civil. **CUARTA.- PROHIBICION DE DELEGACION.-** El MANDATARIO no podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento". (firmado) Doctora María Verónica Arteaga, Abogada con matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete del Colegio de Abogados de Pichincha. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA; que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que les fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso
c.c. 1706723304

Dr. Homero López Obando.
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.







NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fé que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado ante mí.
Quito, a 05 MAYO 2010

DR. HOMERO LOPEZ DELGADO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO

00036305

Quito, 23 de marzo de 2009

Señor
Pedro Xavier Ortiz Reinoso
Presente.-

De mi consideración:

Tengo el agrado de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su sesión del día de hoy, 23 de marzo de 2009, resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía, por el periodo estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

En su calidad de Gerente General y de conformidad con los Estatutos Sociales de la Compañía, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía de forma individual. Sus deberes y atribuciones se encuentran determinados en el artículo vigésimo tercero, vigésimo cuado y vigésimo quinto de los Estatutos Sociales de la Compañía.

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 3044 del Registro de Nombramientos, Tomo 137 el día 5 de abril del 2006.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

Atentamente,

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca
PRESIDENTE

Acepto la designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía efectuada el 23 de marzo de 2009.

Quito, 23 de marzo de 2009

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito el pres documento bajo el No. 4041 del Reg de Nombramientos Tomo No. 140
Quito, a 15 ABR. 2009
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Gaybor Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

REGISTRO MERCANTIL QUITO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fé que la COPIA que antecede es igual al documento presentado ante mi.
Quito, a 05 MAYO 2010

Se otorgo ante mi, en fe de ello y a petición del señor CRISTIAN DIEGO MOROCHO YUNGA, portador de la cedula de ciudadania número 171882838-5; confiero esta VIGESIMO TERCERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **PODER ESPECIAL QUE OTORGA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES A FAVOR DE DAVID FERNANDO GUIME CALERO.-** Firmada y sellada en Quito, a los seis días del mes de febrero del dos mil doce.-

Dr. Homero López Obando.
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO.

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 Pacifico
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, planos y normas técnicas, así como de las Ordenanzas correspondientes.

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

se ha dividido la urbanización, o de propietarios de unidades habitacionales que se construyan sobre los mismos, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

DE LOS BIENES PARTICULARES Y COMUNES

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES PARTICULARES.-
Son bienes particulares y por tanto, de dominio exclusivo; el lote de terreno perteneciente a su propietario, que se encuentra delimitado en los planos y 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.

Las calles, aceras, bordillos, áreas verdes, senderos, jardines, parterres, plazoleta, 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 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.

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 de tal 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, guardianía 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

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

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
08	-	1	C	2	p	-01	40%	80%	1
08	-	12	B	3	p	-02	40%	120%	12
08	-	1	C	2	p	-03	40%	80%	1
08	-	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

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 %	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	-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

NOMBRE								COS %	CUS%		# 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

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:

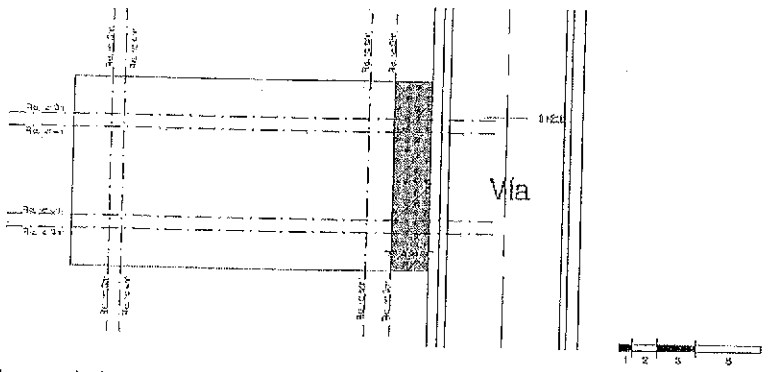
Reglamentación Urbanización Ciudad del Mar

1.-Retiros

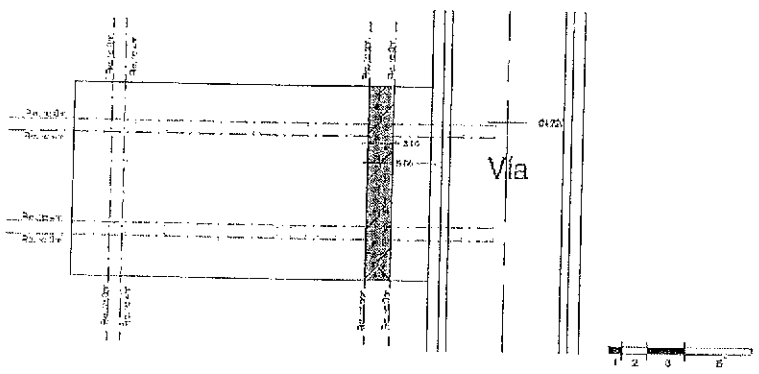
1.1 Retiro Frontal.-

1.1.1 Antejardín: Es la franja establecida entre el lindero frontal del lote y una dimensión paralela 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.

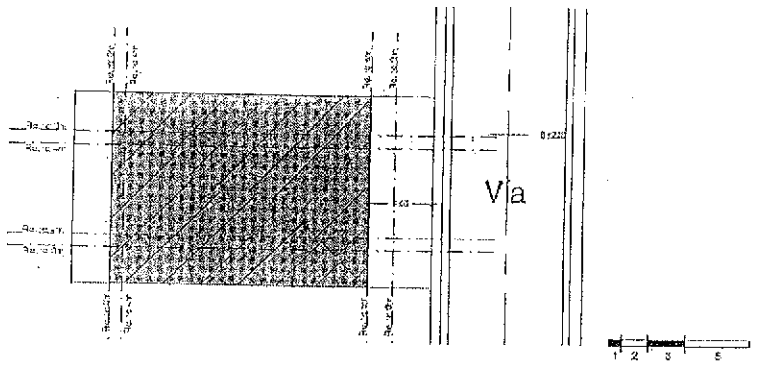
En el caso que el lote tenga como lindero posterior el area verde central el cerramiento posterior debera ser de un muro de 60cm enrrocado y sobre este una cerca viva con malla de 1.4m de altura.



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



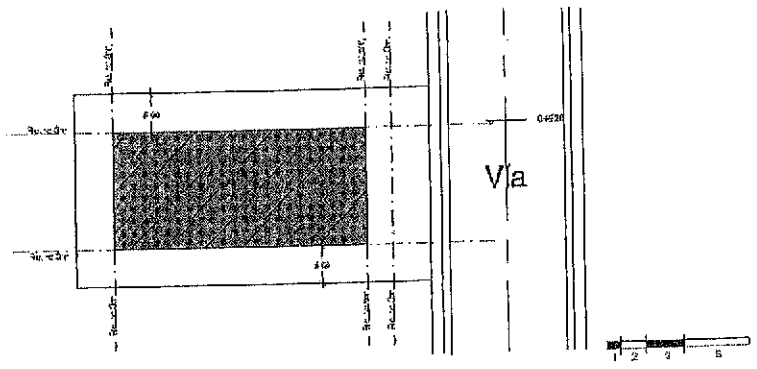
1.1.3 Retiro Frontal de 5m: Es el límite establecido desde los 5m del lindero frontal del lote hacia el interior. Area desde donde se permitirá la construcción habitable.



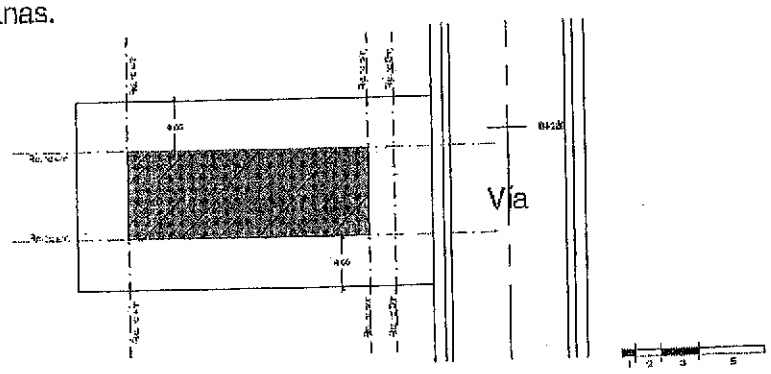
1.2 Retiros Laterales.-

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 unicamente a ventilación y/o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel de piso.

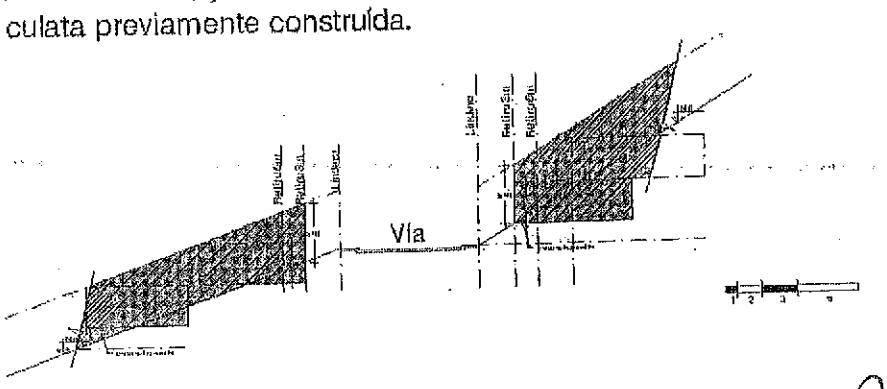
Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros perpendicular a la linea natural del terreno.



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.

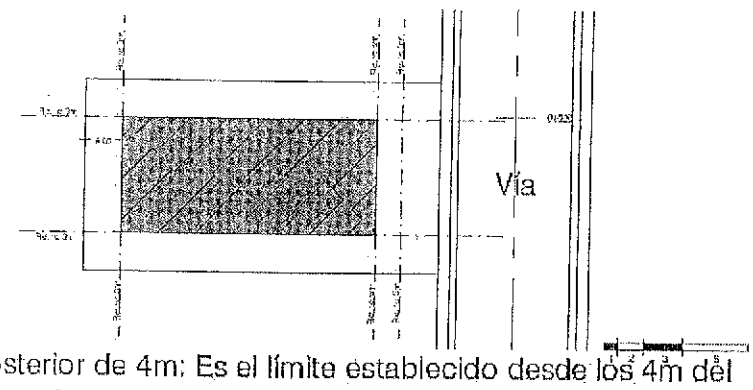


1.2.3 Adosamiento: Se edificará unicamente hasta una altura vertical máxima de 5m sobre el nnt, definida por el límite determinado entre el nnt y una paralela del mismo; dentro del lindero del lote, con la protección necesaria y suficiente hacia el vecino, y en caso de existir construcción, se deberá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

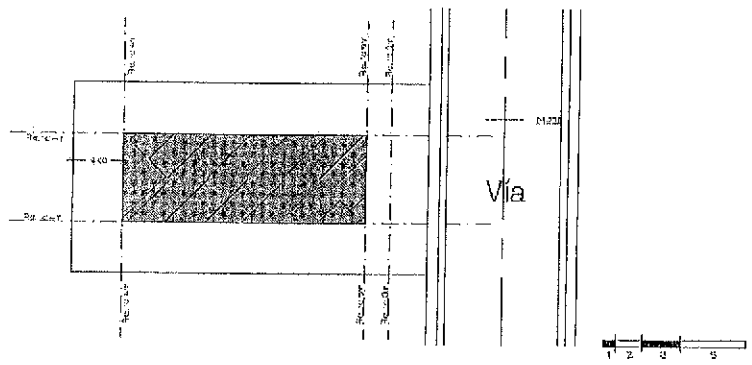


1.3 Retiro Posterior.-

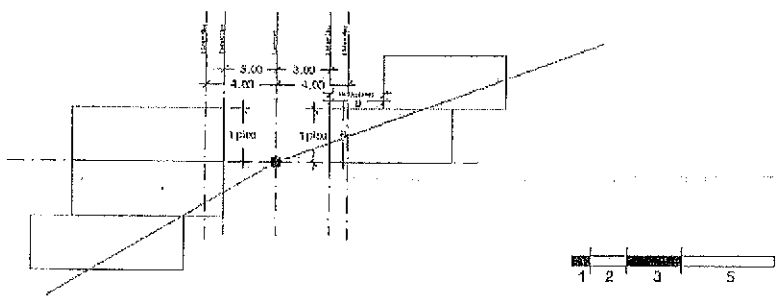
1.3.1 Retiro Posterior de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero posterior, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas unicamente a ventilación y/o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel de piso.



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 tendran 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 nnt 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.

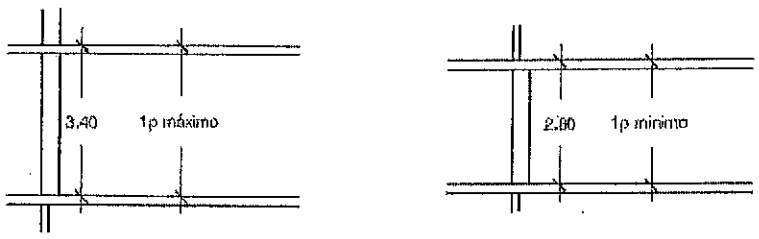


2. Altura de Pisos

2.1 Altura de entrepiso:

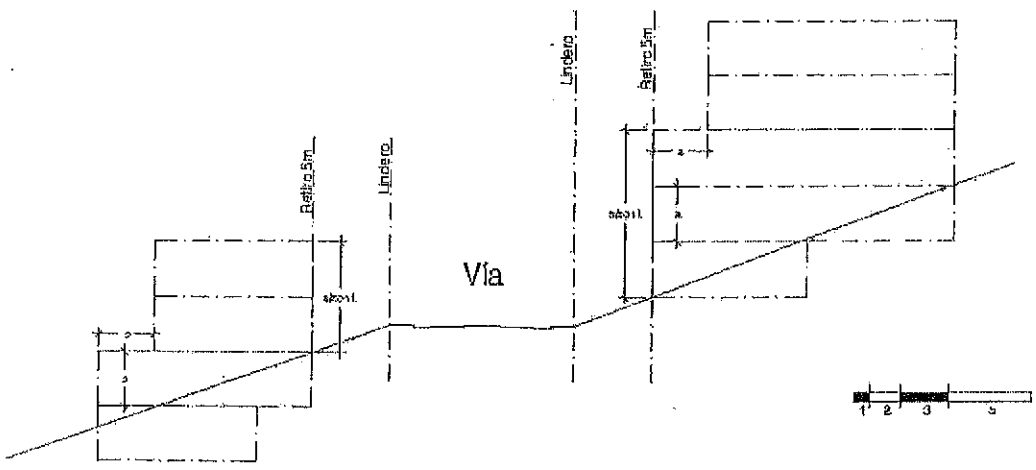
2.1.1 Máxima 3.40m

2.1.2 Mínima 2.80m



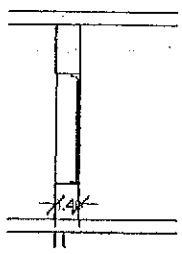
Máxima Mínima

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 terraceadas. Su dimensión corresponderá a la altura del entrepiso del piso inferior.



3. Dimensión de Vanos

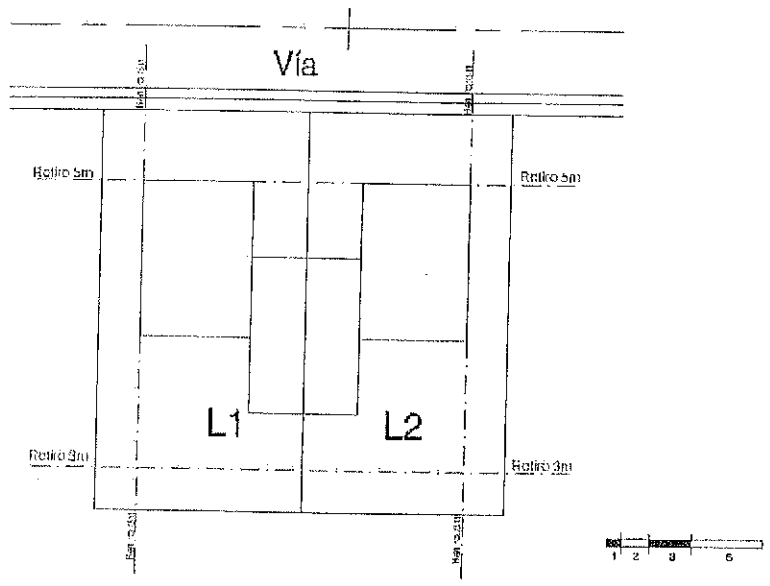
Los vanos para puertas y ventanas en fachadas serán mínimo de 40cm de espesor.



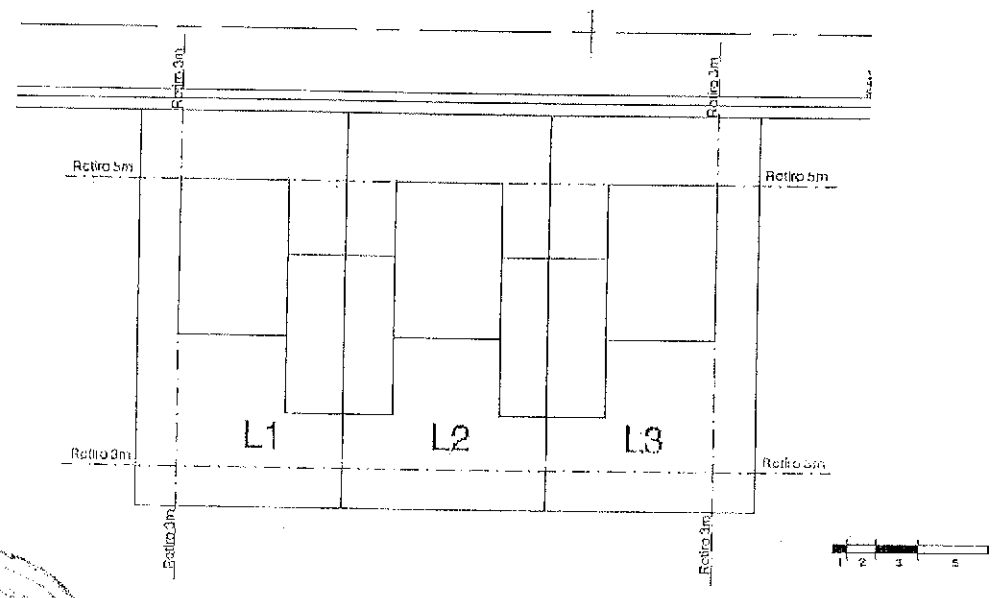
4. Integración de Parcelas

4.1 Lotes unifamiliares: La unificación de lotes unifamiliares permitirá el incremento de unidades de vivienda según la siguiente relación:

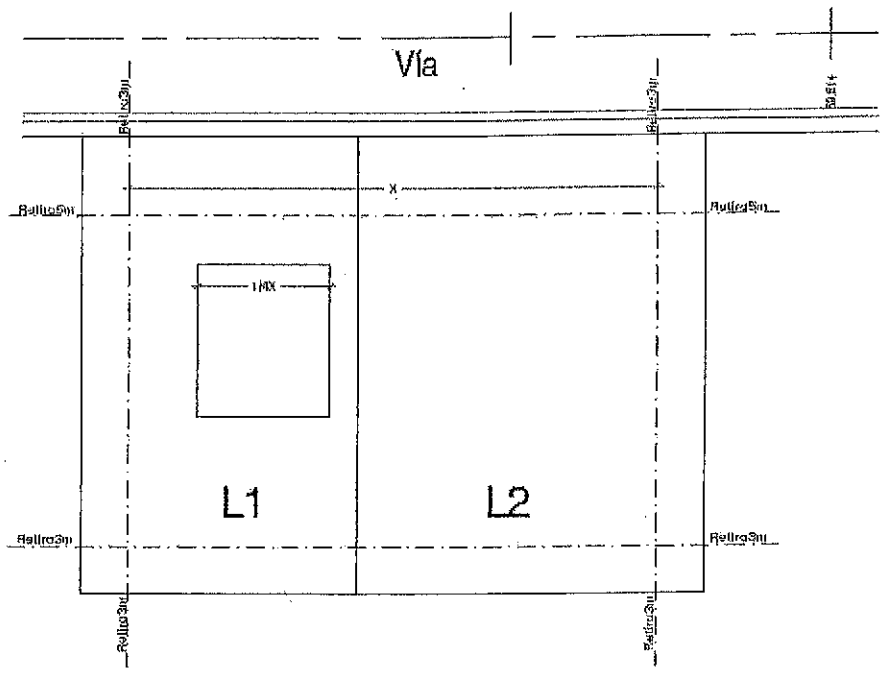
4.1.1 Integración de dos lotes.- Al integrar dos lotes se permitirá la construcción de una vivienda adicional.

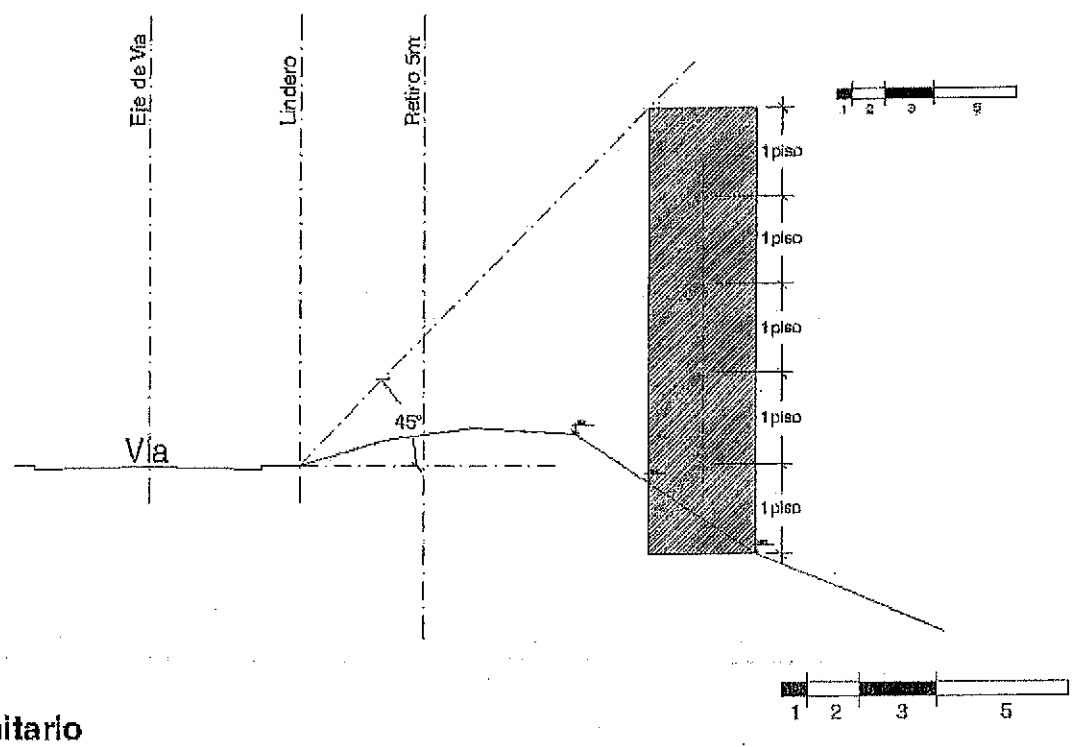


4.1.2 Integración de tres lotes.- Al integrar tres lotes se permitirá la construcción de dos viviendas adicionales.



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 45º 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 construidad en la urbanizacion debera constar de una trampa de grasa para lavaderos y lava platos.

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 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 alquiler sus bienes particulares.
c) Concurrir a las Asambleas de propietarios, ejerciendo su derecho de voz y voto.

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 titulo, 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, la cuota del seguro obligatorio, el costo de las mejoras introducidas a los bienes comunes, cuotas extraordinarias, etc. El hecho que la unidad habitacional haya permanecido cerrada, o el lote esté sin construir, por cualquier causa, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias. Si pasados cinco años el propietario no ha iniciado la construcción en su solar, se compromete a pagar el doble de alícuota para cubrir los gastos de limpieza y mantenimiento de su lote.
f) Comunicar a la persona ú 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 necesidades 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.

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 Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la urbanización.
- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.
- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.
- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la urbanización.
- Autorizar o negar 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 expidiere 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 los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo 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.

- 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 momento, la persona natural o jurídica que tenga a su cargo la administración de la Sede Social, cuando ésta se hubiere concluido. Su falta de pago oportuno, impedirá el uso y goce de los beneficios de las áreas que conforman la Sede Social.

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

ARTICULO DECIMO 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 habitaciones en su caso, ubicados en la urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas necesarias para la administración, seguridad, conservación y reparación de bienes comunes, el pago de la prima del seguro, así como todas las demás contribuciones y expensas a cobrarse por parte de la entidad administradora de la urbanización.

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

Ningún propietario podrá 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 presente reglamento en el transcurso de cinco años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa del lote de terreno, caso contrario

pagará 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 ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.

Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. 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, y 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	DESCRIPCIÓN	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
06-90A10p-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
07-11D2p-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.

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

Aguas Servidas

Fase 1

CODIGO DE LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
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.

08-2C2p-05	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-1C2p-07	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-1C2p-10	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-1C2p-12	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
08-1C2p-14	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
08-1C2p-17	Lateral Izquierda	Ø 160mm	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 160mm	Balcones del mar

11-6C2p-01	Lat. Izquierda	Ø 160mm	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
04-4B3p-20	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
10-3C2p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
10-4C2p-03	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
10-7C2p-04	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
12-7C2p-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

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 LOTE	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

04-4B3p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
04-4B3p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
04-3C2p-28	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
16-1C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
16-1C2p-06	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar

15-1C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Terrazas del Mar
15-8C4p-10	Lateral Derecho	Ø 160mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-12	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-28	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 puertaventanas podrán ser del color azul, madera natural o perfilaría de aluminio o PVC. Las cubiertas de las construcciones serán exclusivamente losas de hormigón armado y pintadas de blanco, sin opción a ubicar algún tipo de maquinarias, motores, bodegas, tendederos y/o cualquier otro artefacto que no permita que esta quinta fachada quede absolutamente limpia.
- Todo propietario de solar, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la 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 de que se trate, quedando facultada la Promotora de la urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.

- 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 16h00 está prohibido a cualquier trabajador de la construcción quedarse dentro de la urbanización y de la obra; estando autorizado únicamente el guardián contratado para el efecto, el que no podrá tener familia a su cargo mientras dure la construcción.

De los Guardianes.- A los guardianes, sean éstos de construcciones o de vivienda, no 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 período de construcción:

Con el fin de proteger la obras de Urbanismo construidas de propiedad del 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 m2 a US $ 500. El plazo será durante todo el tiempo que dure la obra.

CUARTO: DOMICILIO.-
Todos los propietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su lote o unidad habitacional dentro de la urbanización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: DE LA VIGENCIA Y DE LA PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO.-
En cualquier tipo de transferencia de dominio o constitución de derecho real que involucre algún inmueble situado en la urbanización, se incorporarán las normas del presente Reglamento Interno.

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

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO
Corresponderá a la Asamblea de propietarios la facultad de reformar el presente reglamento.

TERCERA: DE LA APLICACION Y EJECUCION DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO.-
La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del organismo que ejerza la administración de la urbanización, sin perjuicio de que mientras se constituye el mismo, las compañías promotoras, esto es, 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 cumpliere 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

PROTOCOLIZACION DE PRIMERA COPIA DE CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.

O. COMPAÑIA GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.

Quito. 12 DE ENERO DEL 2004.

Di. 3 copias.

NOTARIA DECIMO CUARTA DEL CANTON QUITO

Notaría Décimo Cuarta

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

PRIMERA.

Copia

De: CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA "GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.

Otorgada por: NELSON GANDARA DAVALOS Y OTROS.

A favor de:

El: 25 DE NOVIEMBRE DEL 2003.

Cuantía: USD$400,oo

Quito, a 25 de NOVIEMBRE 2003. Bv del

NOTARIA DECIMO CUARTA
AV. 6 DE DICIEMBRE N26-160 Y LA NIÑA

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA "GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

OTORGADA POR: NELSON GANDARA DAVALOS Y OTROS

CUANTIA: US$ 400.00

DI: TRES COPIAS

&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día veinticinco de noviembre del año dos mil tres, ante mi Doctor Alfonso Freire Zapata, Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, comparecen a la celebración de la presente Escritura Pública por sus propios derechos los señores: Nelson Gándara Dávalos, Edgar Olavo Yépez Caicedo, y la señora Gina Paulina Baquero González. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana de estado civil casados y domiciliados en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano hábiles para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe y me piden elevar a escritura pública la minuta que me entregan y que copiada textualmente dice: SEÑOR NOTARIO: En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incorporar una de

constitución de compañía que contiene el siguiente estatuto: Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: el señor Nelson Gándara Gándara, el señor Edgar Olavo Yépez Caicedo y la señora Gina Paulina Baquero González, todos ecuatorianos, mayores de edad, de estado civil casados, por sus propios derechos y legalmente capaces para contratar y obligarse. Los comparecientes deciden por el presente acto, libre y voluntariamente, unir sus capitales, constituyendo una Compañía de Responsabilidad Limitada, con el objeto y finalidad que más adelante se expresa, con sujeción a la Ley de Compañías y al siguiente estatuto **ESTATUTO DE LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA "GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA." ARTICULO PRIMERO:** DENOMINACION Y TIEMPO DE DURACION.- La Compañía se denominará " "GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA." y durará cincuenta (50) años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, este plazo podrá prorrogarse o reducirse por causa legal o cuando así lo decidiere la Junta General de Socios o incluso la Compañía podrá disolverse anticipadamente, observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en este Estatuto. **ARTICULO SEGUNDO:** NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal será la ciudad de Quito, pudiendo establecer sucursales, oficinas o agencias en uno o varios lugares dentro o fuera de la República. **ARTICULO TERCERO:** OBJETO SOCIAL.- El objeto social de la compañía será: a) La comercialización, distribución, importación, exportación y representación de toda clase de bienes de consumo humano como son todo tipo de alimentos, confites, dulces,

caramelos, chocolates, vinos y licores, juguetes, ropa, cosméticos, bisutería, artículos de cuidado personal, artículos de papelería, artículos para decoración del hogar, menaje de cocina y hogar, artículos deportivos, madera, productos primarios, partes y piezas, herramientas y repuestos, maquinaria industrial, suministros y materiales, productos eléctricos y electrónicos y productos para mascotas y animales en general .b) Podrá realizar toda clase de estudios e investigaciones especializados en todas y cada una de las ramas antes detalladas y que se relacionen con su objeto social. C) Podrá desarrollar, crear y comercializar , a personas en general, sitemas de inteligenciación de mercadeo. D) Podrá dedicarse a la realización y representación tanto en el Ecuador cuanto en el extranjero de toda clase de negocios y servicios profesionales relacionados con la representación, producción fabricación, importación, exportación y comercialización de una o varias de las ramas detalladas y relacionadas con su objeto social. E) Podrá realizar todo tipo de actividades mercantiles, industriales, de intercambio comercial dentro del territorio nacional y en el extranjero que tengan relación con su objeto social. F) Podrá solicitar, registrar, obtener, comprar, usar, arrendar, tomar concesiones u otorgar licencias de uso, franquicias, distribución, sobre patentes de invención, diseños industriales, modelos de utilidad, marcas, nombres y lemas comerciales, derechos de autor, registros sanitarios o cualquier indicación de procedencia, en general podrá hacerlo con cualquier otra modalidad de propiedad intelectual o industrial reconocido por las Leyes del Ecuador, y las convenciones y Tratados Internacionales y que tengan relación con su objeto social. Complementariamente podrá dedicarse a la compra, venta y negociación en general sea de comercio

interno, importación y/o exportacion de los bienes, partes y piezas de equipos necesarios para las actividades descritas anteriormente y que se relacionen con su objeto social. La compañía no realizará actividades propias de las Instituciones del Sistema Financiero, ni del Mercado de Valores. **ARTICULO CUARTO: MEDIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL.-** Para el cumplimiento de su objeto social, la Compañía podrá complementariamente celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley, siempre que se relacionen con su objeto social; podrá además comprar, vender, arrendar, adquirir el usufructo de inmuebles, bienes, maquinarias, patentes y concesiones; la compañía podrá además importar y exportar bienes, productos, insumos agropecuarios, piscícolas, maquinarias, madera, y , en general ejecutar cuantos actos, contratos y operaciones civiles o de comercio sean permitidos por la Ley y guarden relación con su objeto social; contratar préstamos y recibir créditos, adquirir acciones o participaciones del capital de otras compañías, fusionarse con ellas o absorberlas; y, en general, ejecutar cuantos actos, contratos y operaciones civiles o de comercio sean permitidos por la Ley y guarden relación con el objeto social, pudiendo asociarse a compañías constituidas o a constituirse con un objeto similar o complementario al suyo. **ARTICULO QUINTO: ARTICULO QUINTO:** CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la Compañía es de CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA dividido en CUATROCIENTAS participaciones sociales de un dólar (USD $1,00) cada una, íntegramente suscrito y pagado por las socios al momento de la constitución de la compañía, de acuerdo al detalle constante en la cláusula de Integración del Capital de este Estatuto.-

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

ARTICULO SEXTO: PARTICIPACIONES.- Todas las participaciones gozarán de iguales derechos. Por cada participación de UN DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA el socio tendrá derecho a un voto. Los beneficios de la compañía se repartirán a prorrata de la participación social pagada por cada socio. **ARTICULO SEPTIMO:** CERTIFICADO DE APORTACION.- En el certificado de aportación de cada uno de los socios, se hará constar, su carácter de no negociable y el número de participaciones que por su aporte le corresponde. **ARTICULO OCTAVO:** CESION DE PARTICIPACIONES.- Para la cesión de participaciones, así como para la admisión de nuevos socios, será necesario el consentimiento unánime del capital social y cumplirse los requisitos puntualizados en el Artículo ciento trece (113) de la Ley de Compañías, para la cesión. **ARTICULO NOVENO:** ADMINISTRACION.- La Compañía estará gobernada por la Junta General de Socios y administrada por el Presidente, y por el Gerente General. **ARTICULO DECIMO:** JUNTA GENERAL.- La Junta General legalmente convocada y reunida es el órgano supremo de la Compañía, con amplios poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue conveniente en defensa de la misma. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** CLASES DE JUNTAS.- Las Juntas Generales son Ordinarias y Extraordinarias. Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la Compañía para tratar especialmente los asuntos especificados en los literales c), d) y e) del Artículo ciento dieciocho (118) de la Ley de Compañías y cualquier otro asunto puntualizado en la Convocatoria. Las Juntas Generales Extraordinarias se

reunirán en cualquier época en que fueren convocadas, para tratar los asuntos puntualizados en la convocatoria, incluyendo los del Artículo ciento dieciocho (118). **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** LUGAR DE REUNION.- Tanto las Juntas Generales Ordinarias como las Extraordinarias se reunirán en el domicilio principal de la Compañía, salvo lo dispuesto en el Artículo doscientos treinta y ocho (238) de la Ley de Compañías vigente. **ARTICULO DECIMO TERCERO:** CONVOCATORIAS.- Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias se reunirán previa convocatoria del Gerente General o de quien haga sus veces. En las Juntas Generales sólo podrán tratarse los asuntos puntualizados en la convocatoria, bajo pena de nulidad. Las convocatorias se realizarán mediante circulares remitidas a todos los socios, las que deberán llegar a ellos con por lo menos ocho días de anticipación a la fecha fijada para la reunión. Con el objeto de dejar constancia de haber sido convocados los socios a la respectiva Junta, deberán firmar al pie de la misma. En toda convocatoria necesariamente se indicará el lugar, día, fecha, hora y objeto de la reunión. **ARTICULO DECIMO CUARTO:** CONVOCATORIAS ESPECIALES.- El o los socios que representen por lo menos el diez por ciento del capital social, podrán ejercer ante el Superintendente de Compañías el derecho concedido en el Artículo ciento veinte (120) de la Ley de Compañías, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria se reúna. **ARTICULO DECIMO QUINTO:** JUNTAS UNIVERSALES.- No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General quedará válidamente constituída en cualquier tiempo y en cualquier lugar, dentro del país, siempre que esté presente todo el capital social y los socios presentes, quienes deberán suscribir el acta bajo sanción de nulidad,

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

acepten la celebración de la Junta General.- Sin embargo, cualquiera de los asistentes puede oponerse a la decisión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado. **ARTICULO DECIMO SEXTO:** Para que la Junta General pueda instalarse a deliberar y considerarse válidamente constituída en primera convocatoria, será necesario que los socios asistentes representen el ochenta por ciento del capital social. La Junta General se reunirá en segunda convocatoria con el número de socios presentes, debiendo expresarse así en la referida convocatoria. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** QUORUM.- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o disminución del capital, la transformación, la fusión, la disolución anticipada, la reactivación si se hallare en proceso de liquidación, la convalidación y en general cualquier modificación del Estatuto, habrá de concurrir a élla en primera convocatoria más del ochenta (80%) por ciento del capital social y en segunda convocatoria se reunirá con el número de socios presentes, debiendo expresarse así en la referida convocatoria. Las resoluciones serán tomadas con voto favorable por las dos terceras partes del capital presente. **ARTICULO DECIMO OCTAVO:** CONCURRENCIAS Y RESOLUCIONES.- Los socios podrán concurrir a las reuniones de la Junta General personalmente o por medio de un representante. La representación se conferirá con carácter especial para cada Junta General mediante carta-poder dirigida al Gerente General o mediante poder notarial general o especial. **ARTICULO DECIMO NOVENO:** RESOLUCIONES.- Salvo disposición de la Ley y este Estatuto, las resoluciones se tomarán por mayoría de votos del capital presente. Los votos en blanco y las abstenciones se

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

sumarán a la mayoría. **ARTICULO VIGESIMO:** DIRECCION Y ACTAS.- Las Juntas Generales serán dirigidas por el Presidente de la Compañía o por quien lo estuviere reemplazando o si así se acordare en la Junta, por un socio elegido para el efecto por la misma Junta. El acta de las deliberaciones y acuerdos de las Juntas Generales llevará las firmas del Presidente y de un Secretario, función esta que será desempeñada por el Gerente General de la compañía o por quien lo estuviere reemplazando. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** ACTAS.- Las actas se llevarán en hojas móviles escritas a máquina, en el anverso y reverso y deberán ser foliadas con numeración continua y sucesiva y rubricadas una por una por el Secretario. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.- Son atribuciones de la Junta General de Socios: a) Nombrar al Presidente y al Gerente General de la compañía, por un período de dos años, sin que requieran ser socios, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y fijar sus remuneraciones; b) Remover de sus cargos a las personas mencionadas en el literal anterior por causas legales; c) Conocer y aprobar anualmente las cuentas, el balance y el informe que presente el Gerente General, acerca de los negocios sociales; d) Resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales y capitalización de reservas; e) Acordar aumentos del capital social y la prórroga del contrato social; f) Resolver acerca de la fusión, transformación y disolución de la Compañía; g) Consentir en la cesión de las partes sociales y en la admisión de nuevos socios; h) Acordar la exclusión del socio o de los socios de acuerdo con las causas establecidas en la Ley. i) Disponer que se entablen las acciones correspondientes en contra de los administradores; j) Resolver sobre cambios esenciales de las funciones de la Compañía y el objeto de la

compañía; l) Autorizar al Presidente y al Gerente General la venta o [illegible] enajenación, constitución de gravámenes y limitaciones de dominio de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía; y, m) En general, todas las demás atribuciones que le concede la Ley vigente y este Estatuto. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** DEL PRESIDENTE.- El Presidente durará en su cargo dos años, pero podrá ser indefinidamente reelegido. Para ser Presidente no se requerirá ser socio de la Compañía. Sus funciones se prorrogarán hasta ser legalmente reemplazado. En caso de ausencia, falta o impedimento temporal o definitivo del Presidente le reemplazará el Gerente General. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones del Presidente: a) Convocar a las Juntas Generales de socios, conforme a la ley y a este estatuto; b) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General; c) Presidir las sesiones de la Junta General; d) Suscribir conjuntamente con el Gerente General los certificados de aportación y las actas de Junta General; e) Intervenir conjuntamente con el Gerente General en la venta, hipoteca, enajenación, constitución de gravámenes y limitaciones de dominio de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía; y, f) En general, las demás que le confiere la Ley y le señalaren este Estatuto y la Junta General. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** DEL GERENTE GENERAL.- El Gerente General durará dos años en su cargo, pero podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Gerente General no se requiere ser socio de la Compañía; sus funciones se prorrogarán hasta ser legalmente reemplazado. En caso de ausencia, falta o impedimento temporal o definitivo del Gerente General, le representará el

Dr. Ulises Freire Zapata
Quito - Ecuador

Presidente. ARTICULO VIGESIMO SEXTO: ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.- a) Suscribir conjuntamente con el Presidente los certificados de aportación y las actas de Junta General; b) Intervenir con el Presidente en la venta e hipoteca, enajenación, constitución de gravámenes y limitaciones de dominio de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía, previa autorización de la Junta General; c) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General; d) Supervigilar las operaciones de la marcha económica de la compañía ; e) Organizar y dirigir las dependencias y oficinas de la Compañía; f) Designar a los empleados que creyere necesario y fijarles sus remuneraciones, atribuciones y deberes; g) Cuidar y hacer que se lleven los libros de contabilidad y llevar por sí mismo el libro de actas de Juntas Generales; h) Presentar cada año a la Junta General una memoria razonada acerca de la situación de la compañía, acompañada del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias; i) Usar la firma de la compañía sin más limitaciones que las establecidas en la ley y este estatuto; j) Informar a la Junta General cuando se le solicite y éste organismo lo considere necesario o conveniente, acerca de la situación Administrativa y financiera dela Compañía; k) Intervenir a nombre y en representación de la compañía en cualquier acto o contrato, sin limitación de ningún tipo; l) Ejercer todas las funciones que le señalare la Junta General y además todas aquellas que sean necesarias u convenientes para el funcionamiento de la compañía; y, ll) Las demás que le señalaren la Ley y este Estatuto. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal de la Compañía tanto judicial como extrajudicial la tendrá el Gerente General y se extenderá a todos los asuntos relativos con su giro, en operaciones

comerciales y civiles, incluyendo la enajenación y constitución de gravámenes de toda clase, con las limitaciones establecidas por la Ley y este Estatuto, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo doce (12) de la Ley de Compañías. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: FONDO DE RESERVA.-** De las utilidades netas que resultaren de cada ejercicio, se tomará el porcentaje del cinco (5%) por ciento, destinadas a formar el fondo de reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el veinte por ciento (20%) del capital social. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO** : UTILIDADES.- Los beneficios de la Compañía se repartirán a prorrata de la participación social pagada por cada socio, hechas que fueren las deducciones para el fondo de reserva legal y las otras previstas por leyes especiales. El destino de las utilidades resolverá la Junta General. **ARTICULO TRIGESIMO:** DISOLUCION ANTICIPADA DE LA COMPAÑIA.- Son causas de disolución anticipada de la Compañía todas las que se hallan establecidas en la Ley de Compañías y la resolución de la Junta General tomada con sujeción a los preceptos legales y este Estatuto. **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** DISOLUCION Y LIQUIDACION.- En caso de disolución y liquidación de la Compañía, no habiendo oposición entre los socios, asumirá las funciones de liquidador el Gerente General.- De haber oposición a ello, la Junta General nombrará un liquidador principal y un suplente y señalará sus atribuciones y deberes; en todo caso, la Junta General fijará la remuneración de los liquidadores. **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** INTEGRACION DE CAPITAL.- El capital de CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA ha sido íntegramente suscrito y pagado en numerario por los socios) de acuerdo al siguiente detalle:

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

SOCIOS	C. SUSCRITO	C.PAGADO	C. POR PAGAR	TOTAL
Nelson Gándara	398	398	0	398
Edgar O. Yépez	1	1	0	1
Gina Baquero	1	1	0	1
TOTAL:	400	400	0	400

De conformidad con el cuadro anterior, el capital social queda distribuido de la siguiente manera, el señor Nelson Gándara con trescientas noventa y ocho participaciones sociales de un dólar de valor cada uno, por un valor total de TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO DOLARES; el señor Edgar O. Yépez con una participación social de un dólar, por un valor total de UN DOLAR; y la señora Gina Baquero con una participación social de un dólar, por un valor total de UN DOLAR. **ARTICULO TRIGESIMO TERCERO**: EMISION DE CERTIFICADOS DE APORTACION.- Para la emisión de los certificados de aportación que se expidieren, se estará a lo dispuesto en la Ley de Compañías, el Estatuto y las resoluciones de la Junta General de Socios. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO**: DISPOSICION LEGALES.- Se entenderán incorporadas a este contrato las disposiciones pertinentes en la Ley de Compañías y el Código de Comercio, en todo aquello que no se hubiere previsto en este estatuto. **ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO**: NACIONALIDAD Y CARACTER DE LA INVERSION.- Todas las socias que intervienen en la constitución de esta sociedad son de nacionalidad ecuatoriana. Hasta aquí la minuta que se halla firmada por la Doctora María Fernanda Gómez Ponce, con matrícula tres mil cuatrocientos ochenta y siete

del Colegio de Abogados de Quito. Para el otorgamiento de esta escritura se cumplieron todos los requisitos y solemnidades legales. Leída esta escritura a los comparecientes por mí el Notario, se ratifican en el contenido íntegro de la misma, firmando para constancia en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

Dr. Alfonso Freire Zapata
NOTARIO

Nelson Gándara Dávalos
C.C.

Edgar Olavo Yépez Calcedo
C.C.

Gina Paulina Baquero González
C.C.

CIUDADANIA 170520140-5
BAQUERO GONZALEZ GINA PAULINA
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
14 JULIO 1959
002- 0272 13412 F
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1960

Gina B. de Guarderas

ECUATORIANA****** E2193I2222
CASADO JOSE SANTIAGO GUARDERAS M
SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
RUBEN BAQUERO
LUISA GONZALEZ
QUITO 17/04/2003
17/04/2015
REN 0573548

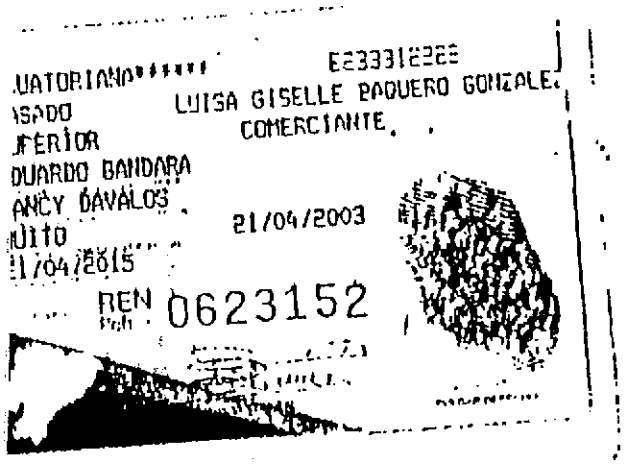
(Hasta y wears)

Dr. Alfonso ...

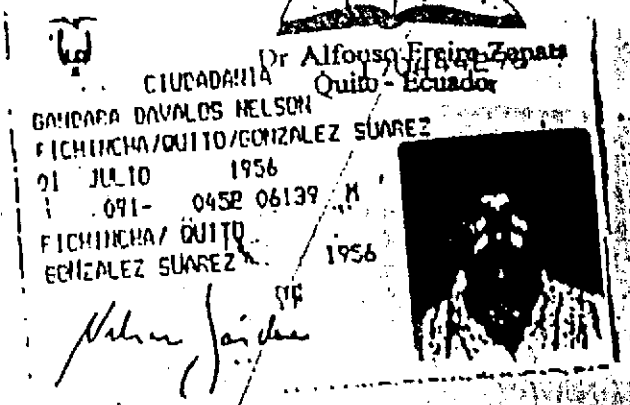
REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 11 DE NOVIEMBRE DEL 2007

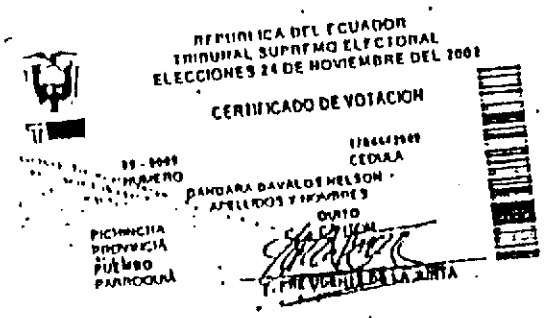
CERTIFICADO DE VOTACION

11 - 0004 NUMERO
CEDULA
BAQUERO GONZALEZ GINA PAULINA
APELLIDOS Y NOMBRES
PICHINCHA PROVINCIA
QUITO CANTON
PIFO PARROQUIA
PRESIDENTE DE LA JUNTA


LUISA GISELLE PADUERO GONZALE
COMERCIANTE.
21/04/2003
0623152

Notaría
Dr Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador


CIUDADANIA
BANDARA DAVALOS NELSON
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
21 JUL 10 1956
091- 0452 06139 M
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1956


REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002
CERTIFICADO DE VOTACION
CEDULA
BANDARA DAVALOS NELSON
APELLIDOS Y NOMBRES
QUITO
PICHINCHA
PROVINCIA
PARROQUIA

cuarenta

REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA

YEPEZ CAICEDO EDGAR

CARCHI/MONTUFAR

CARCHI/MONTUFAR

GONZALEZ SUAREZ

ECUATORIANA

BEATRIZ CARMELA TELLO SUAREZ

CASADO

SECUNDARIA EMPLEADO

CASTULO MANUEL YEPEZ

ROSELIA CARMELINA CAICEDO

QUITO

HASTA MUERTE DE SU TITULAR

REPUBLICA DEL ECUADOR

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002

CERTIFICADO DE VOTACION

NUMERO

CEDULA

YEPEZ CAICEDO EDGAR OLAVO

APELLIDOS Y NOMBRES

CARCHI MONTUFAR

PROVINCIA CANTON

GONZALEZ SUAREZ

PARROQUIA

PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Oficina: QUITO

Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

No. Trámite: 1073781 **Tipo de Trámite:** Constitución

Señor: GOMEZ PONCE MARIA FERNANDA

Fecha Reservación: 07/11/2003

PRESENTE:

A FIN DE ATENDER SU PETICION PREVIA REVISION DE NUESTROS ARCHIVOS LE INFORMO QUE SU CONSULTA PARA RESERVA DE NOMBRE DE COMPAÑIA HA TENIDO EL SIGUIENTE RESULTADO:

1.- GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.
Aprobado 1073810

ESTA RESERVA DE DENOMINACION SE ELIMINARA EL : 05/05/2004
PARTICULAR QUE COMUNICO A USTED PARA LOS FINES CONSIGUIENTES.

ABG. MONTSERRAT POLANCO DE YCAZA
DELEGADA DEL SECRETARIO GENERAL

(cincuenta y uno)

BANCO DEL PICHINCHA C.A.

CERTIFICADO DE DEPOSITO DE INTEGRACION DE CAPITAL

Quito, 24 de Noviembre de 2003

Mediante comprobante No. **84444**, el (la) Sr. **GOMEZ PONCE MARIA FERNANDA**

consignó en este Banco, un depósito de US$ **400.00**

para INTEGRACIÓN DE CAPITAL de **GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.**

hasta la respectiva autorización de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

Dicho depósito se efectuó a nombre de sus socios de acuerdo al siguiente detalle:

NOMBRE DEL SOCIO		VALOR
NELSON GANDARA	US.$.	398.00
EDGAR YEPEZ	US.$.	1.00
GINA BAQUERO	US.$.	1.00
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	
	US.$.	

TOTAL US.$. **400.00**

OBSERVACIONES: *Tasa de Interés:3.50 de certificados de ahorro a 30 días para el cálculo de intereses.*

BANCO DEL PICHINCHA C. A.

Atentamente,

Leopoldo Muñoz
JEFE DE SOPORTE

700904085

FIRMA AUTORIZADA
AGENCIA

Dr. Alfonso ... Quito

AUT 044

RAZÓN.- Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA "GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.", otorgada por: SR. NELSON GANDARA DAVALOS Y OTROS. Sellada y firmada en Quito. el veinticinco de noviembre de dos mil tres.

DR. ALFONSO FREIRE ZAPATA
NOTARIO DÉCIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO

Notaría Décimo Cuarta

Dr Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

re Zapata
ido

re Zapata
ido

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

4574

RESOLUCION No. 03.Q.IJ.

EDDY VITERI GARCES
ESPECIALISTA JURIDICO

CONSIDERANDO:

QUE se ha presentado la escritura pública de constitución de la compañía GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA. otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 de noviembre del 2003.

QUE el Departamento Jurídico de Compañías, ha emitido informe favorable;

EN ejercicio de las atribuciones asignadas mediante Resolución No ADM.03248 de 4 de agosto del 2003;

R E S U E L V E:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la constitución de la compañía GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA., y disponer que un extracto de la misma se publique, por una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Metropolitano de Quito.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER: a) Que el Notario antes nombrado, tome nota al margen de la matriz de la escritura que se aprueba, del contenido de la presente Resolución; b) Que el Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la referida escritura y esta Resolución; y, c) Que dichos funcionarios sienten razón de esas anotaciones.

Cumplido lo anterior, remítase a este Despacho copia certificada de la escritura pública respectiva.

Comuníquese.- DADA y firmada en el Distrito Metropolitano de Quito, a

16 DIC. 2003

Dr. Eddy Viteri Garces

MEGA/ljp

Con esta fecha queda INSCRITA la presente Resolución, bajo el No. 3693 del Registro Mercantil, Tomo 134 y se dió cumplimiento a lo dispuesto en la misma.

10 DIC. 2003

Santiago de Guayaquil, Jueves 18 de diciembre del 2003

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

EXTRACTO

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.

La compañía **GISELLE BAQUERO GONZALEZ GIBAGO CIA. LTDA.**, se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 de noviembre del 2003; fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución **No. 03.Q.IJ.4574** de 16 de diciembre de 2003.

1.- **DOMICILIO:** Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

2.- **CAPITAL:** Suscrito: US$ 400,oo dividido en 400 participaciones de US$ 1,oo cada una.

3.- **OBJETO:** El objeto de la compañía es: La comercialización, distribución, importación, exportación y representación de toda clase de bienes de consumo humano como son todo tipo de alimentos, confites, dulces, caramelos, chocolates, vinos y licores, juguetes, ropa, cosméticos, bisutería, artículos de cuidado personal

Distrito Metropolitano de Quito, a 16 de diciembre de 2003

Dr. Eddy Viteri Garcés
ESPECIALISTA JURIDICO

RAZON: Se protocolizó ante mí, en fe de ello confiero esta ~~siguiente~~ copia certificada, firmada y sellada.

Quito, a 12 ENE 2004

DR. ALFONSO FREIRE ZAPATA
NOTARIO DECIMO CUARTO

RAZON: A petición del interesado protocolizo en 14 fojas el documento que antecede

Quito, a 12 ENE 2004

DR. ALFONSO FREIRE ZAPATA
NOTARIO 14

RAZÓN.- Tomé nota al margen de la escritura matriz de Constitución de la Compañía de Responsabilidad Limitada "GISELLE BAQUERO GONZÁLEZ GIBAGO CIA. LTDA.", de fecha 25 de noviembre del año 2003, la Resolución No. 03.Q.IJ.4574, de fecha 16 de diciembre del año 2003, dictada por el Doctor Eddy Viteri Garces, Especialista Jurídico, de la Superintendencia de Compañías, mediante la cual se aprueba la Constitución de la referida compañía, constante en este instrumento público.- Quito, a 29 de diciembre del año 2003.- El Notario.

DOCTOR ALFONSO FREIRE ZAPATA
NOTARIO DECIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO

Dr. Alfonso Freire Zapata
Quito - Ecuador

REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON QUITO

ZÓN: Con esta fecha queda inscrito el presente documento y la resolución número **03.Q.I.J. CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO** del Sr. **ESPECIALISTA JURÍDICO** de 16 de diciembre del año 2.003, bajo el número 3893 del Registro Mercantil, Tomo 134.- Queda archivada la **SEGUNDA** copia certificada de la Escritura Pública de **CONSTITUCIÓN** de la Compañía **"GISELLE BAQUERO GONZÁLEZ GIBAGO CÍA. LTDA."**, otorgada el veinticinco de noviembre del 2.003, ante el Notario **DÉCIMO CUARTO** del Distrito Metropolitano de Quito, **DR. ALFONSO FREIRE ZAPATA.**- Se fijó un extracto, para conservarlo por seis meses, según lo ordena la Ley, signado con el número 2375.- Se da así cumplimiento a lo dispuesto en el **ARTÍCULO SEGUNDO** de la citada resolución de conformidad a lo establecido en el Decreto 733 de 22 de agosto de 1975, publicado en el Registro Oficial 878 de 29 de agosto del mismo año.- Se anotó en el Repertorio bajo el número 036544.- Quito, a treinta de diciembre del año dos mil tres.- **EL REGISTRADOR.**-

REPUBLICA DEL ECUADOR
DR. RAÚL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

REGISTRO MERCANTIL
QUITO

RG/mn.-

RP
GAD - MANTA

REGISTRO DE LA *PROPIEDAD*
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal Del Cantón Manta

Avenida 4 y Calle 11

cuarenta y cuatro

Ficha Registral - Bien Inmueble
35637

Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35637:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 10 de julio de 2012*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno de propiedad del Fideicomiso Piedra Larga, ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", signado con el Lote #15-11, parroquia Manta, cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: Frente: 26,03m. y Vía 15, Atrás: 13,12m. y Área verde, Costado Derecho: 25,61m. y Lote # 15-08, Costado Izquierdo: 25,58m-. y Lote 15-11A. Área total: 500,99 m2. SOLVENCIA: El predio 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
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	4	25/02/2011	202
Planos	Planos	15	18/04/2012	168

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE FIDEICOMISO

1 / 5 **Fideicomiso**

Inscrito el : 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
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Ab. Jaime E. Delgado Intriago
CANTÓN MANTA

a.- Observaciones:

Los Constituyentes aportan para la constitucion 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	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000003426	**Compañia Conservigesa Construcciones y Se**		Manta
Beneficiario	80-0000000006712	**Compañia Duncan Business Inc**		Manta
Beneficiario	80-0000000006713	**Compañia Metros Cuadrados Estrategas In**		Manta
Constituyente	80-0000000005825	**Cevallos Mera Walberto Ricardo**	Casado	Manta
Constituyente	80-0000000001860	**Montalvo Cabezas Maria Piedad**	Casado	Manta
Constituyente	80-0000000004180	**Reyes Montalvo Irma Maria**	(Ninguno)	Manta
Constituyente	80-0000000004179	**Reyes Montalvo Jorge Dionicio**	(Ninguno)	Manta
Constituyente	80-0000000004182	**Reyes Montalvo Patricia Gioconda**	(Ninguno)	Manta

Fideicomiso	80-0000000006718	Administradora de Fondos y Fideicomisos M	Manta
Fideicomiso	80-0000000006724	Fideicomiso Piedra Larga	Manta

2 / 5 **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	80-0000000003426	Compañia Conservigesa Construcciones y Se		Manta
Beneficiario	80-0000000006712	Compañia Duncan Business Inc		Manta
Beneficiario	80-0000000006713	Compañia Metros Cuadrados Estrategas In		Manta
Constituyente	80-0000000005169	Reyes Mero Juan Jose	Casado(*)	Manta
Fideicomiso	80-0000000006721	Fideicomiso Piedra Larga Dos		Manta
Fiduciario	80-0000000006718	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 / 5 **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:

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Ab. Jaime E. Delgado Intriago CANTON MANTA Manabí - Ecuador

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 por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la s i g u i e n t e m a n e r a .

POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta- San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL N O V E C I E N T O S S E T E N T A Y S I E T E M E T R O S C U A D R A D O S .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fiduciario	80-0000000006718	Administradora de Fondos y Fideicomisos M		Manta
Propietario	80-0000000006724	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 / , 2 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/Juicio/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 2.010 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 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2.

Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibio un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuacion.

Lote N. 04-02	600.15m2	Lote N. 04-05	570,00m2	Lote N. 04-11	766.79m2
Lote N., 04-33	630.66m2	Lote N. 05-02	3.565.38m2	Lote N. 13-13	2.565,44m2
Lote N. 13-15	2.360,55m2	Lote N. 13-17	2691,74m2	Lote N. 13-19	2.563.65m2
Lote N. 13-23	708,54m2	Lote N. 13-24	2.252.66m2	Lote N. 15-02	668,42m2
Lote N. 15-05	1.051,59m2	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 2.011 se recibio un oficio enviado enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantias.

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
LOTE 15-04 con un arae de 380,87m2

Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar.

Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibio 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	Urbanizacion 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	1149

5 / 5 **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: 828
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:
Fecha de Resolución:

a.- **Observaciones:**
Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000005169	Reyes Mero Juan Jose	(Ninguno)	Manta
Beneficiario	80-0000000020776	Reyes Reyes Juan Jose	(Ninguno)	Manta
Fideicomiso	80-0000000006721	Fideicomiso Piedra Larga Dos		Manta
Promotor(a)	80-0000000006712	Compañia Duncan Business Inc		Manta
Promotor(a)	80-0000000010446	Conservigesa Construcciones y Servicios Ge		Manta
Promotor(a)	80-0000000020778	Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(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-sep-2007	2690	2714
Fideicomiso	37	28-sep-2006	1149	1149

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Ab. Jaime E. Delgado Intriago CANTON MANTA Manabi - Ecuador

6 / 5 **Restitución de Fideicomiso**

Inscrito el : viernes, 25 de febrero de 2011

Tomo: 2 Folio Inicial: 202 - Folio Final: 416
Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 1.171
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de diciembre de 2010
Escritura/Juicio/Resolución: 3384
Fecha de Resolución: lunes, 27 de diciembre de 2010

a.- Observaciones:

** CONTRATO DE RESTITUCION A TITULO FIDUCIARIO **

Se aclara que el presente inscripción, se realiza con varios lotes en garantía. Los cuales son 15-01, 15-03, 15-04, 15-05, 15-06,15-07, 15-09, 15-10, 13-19, 13-20, 13-21, 13-22, 13-23, 13-24 y V-UMEXP-06, que están entregados en garantía al Ilustre Municipio de Manta. El BENEFICIARIO acepta la restitución realizada a su favor y declara conocer e identificar plenamente los INMUEBLES, hallándose plenamente conformes con éstos, con su estado, condición y todas las demás características de los mismos. Signados con Matricula Inmobiliaria números: 25704, 25694, 25695, 25697, 25698, 25699, 25680, 25679, 25681, 25682, 25683, 25684, 25685, 25686, 25752, respectivamente. Y la Matricula Inmobiliaria 25693.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000006724	**Fideicomiso Piedra Larga**		Manta
Fideicomiso	80-0000000006721	**Fideicomiso Piedra Larga Dos**		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	2	16-ene-2009	9	58

7 / 2 **Planos**

Inscrito el : miércoles, 18 de abril de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 168 - Folio Final: 324
Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 2.157
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 12 de enero de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolizacion de Planos y Aprobación de Rediseño de la Urbanizacion Ciudad del Mar El Fideicomiso Piedra Larga, representado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.. sobre varios lotes de terrenos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000006724	**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:
Planos	2	16-ene-2009	9	58

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Ab. Jaime E. Delgado Intriago CANTON MANTA

Fideicomiso	5
Planos	2

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

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

Emitido a las: 16:52:50 del martes, 10 de julio de 2012

A petición de: Richard Barlan Vera

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7

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.

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Abg. Jaime E. Delgado Intriago CANTON MANTA Manabi - Ecuador

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

GIBAGO Cía. Ltda.

P. O. Box 17-21-402
Quito, Ecuador

Teléfono: 593 – 2 - 239-0943
Telefax: 593 – 2 - 239-1362
e-mail: gibago@andinanet.net

Quito, 24 de marzo, 2010

Señor Ingeniero
Nelson Gándara Dávalos
Ciudad.-

De mis consideraciones,

La Junta General Universal de socios de la compañía GIBAGO CIA. LTDA., reunida el día de hoy 24 de marzo de 2010, tuvo el acierto de elegirle **GERENTE GENERAL** de la compañía por el período estatutario de CUATRO años, con todas las facultades y obligaciones que le confiere la Ley y el Estatuto Social.

Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

En caso de ausencia, impedimento o incapacidad temporal, le reemplazará el Presidente de la compañía.

Particular que me es grato comunicarle para los fines del caso.

Atentamente,

Luisa Giselle Baquero González
Presidenta de la Junta

Agradezco y acepto la designación de **GERENTE GENERAL** de la compañía GIBAGO CIA. LTDA.

Quito, 24 de marzo, 2010

Ing. Nelson Gándara Dávalos
C.I # 170444296-9

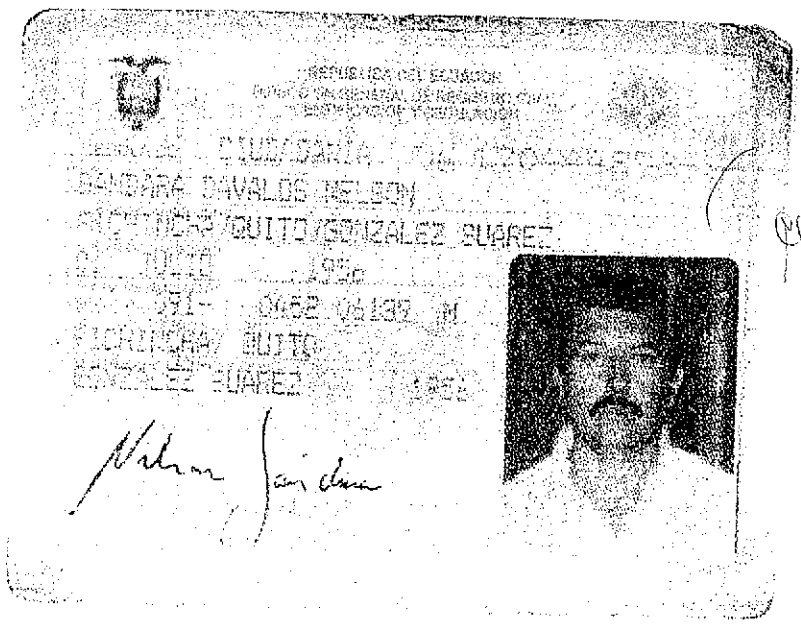
FECHA DE CONSTITUCION: 25 de Noviembre de 2003
FECHA DE INSCRIPCION: 30 de Diciembre de 2003
Notaría Décimo Cuarta del Cantón Quito

FECHA DE ESCRITURA DE CAMBIO DE NOMBRE, AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS: 30 de Septiembre de 2008
FECHA DE INSCRIPCION DE LA RESLUCION: 19 de Febrero 2009
Notaría Décimo Cuarta del Cantón Quito

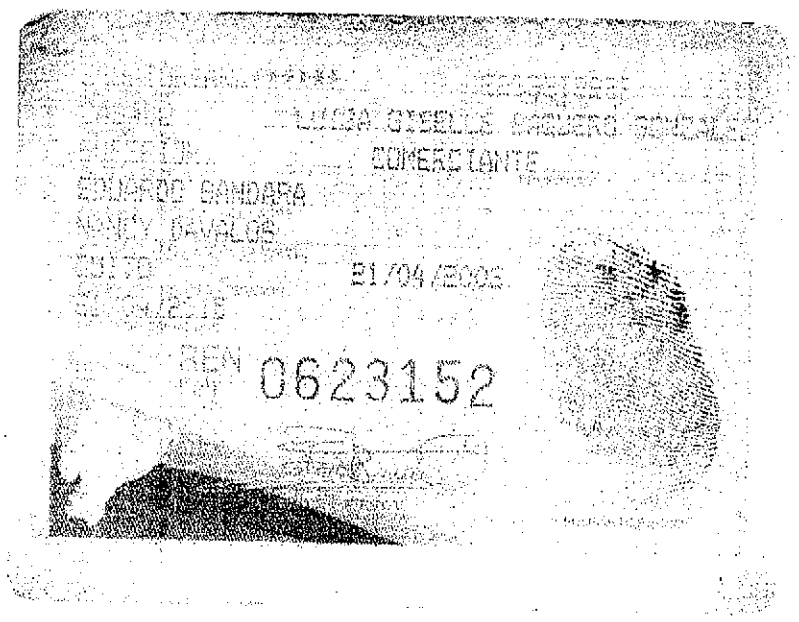
on esta fecha queda inscrito el presente
ocumento bajo el No. 5031 ... del Registro
e Nombramientos Tomo No. 141
Quito, a 29 ABR. 2010
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Gaybor Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO

REGISTRO MERCANTIL
QUITO



(quinientos y ocho)



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

251-0004
NÚMERO

1704442969
CÉDULA

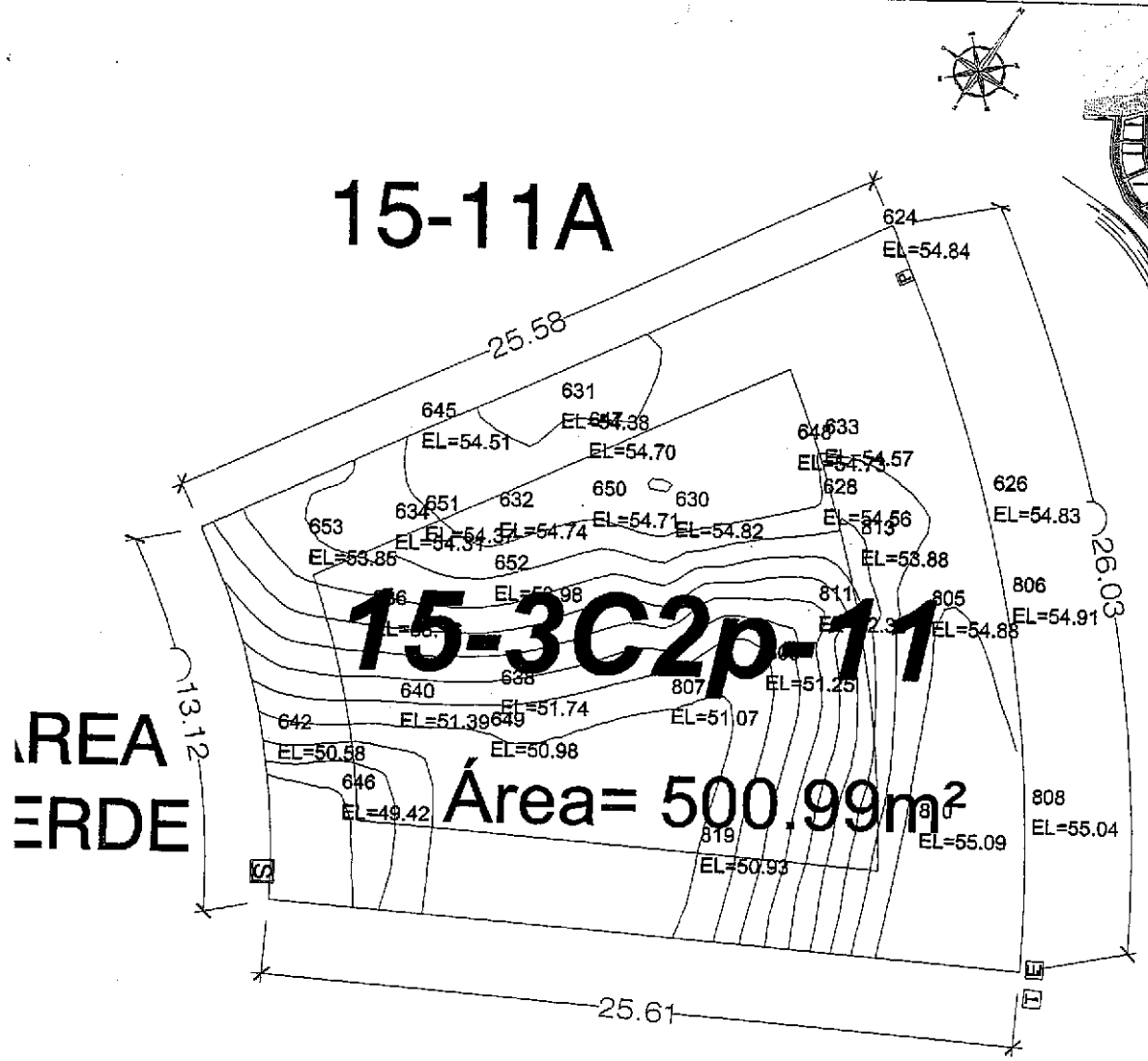
GANDARA DAVALOS NELSON

PICHINCHA
PROVINCIA

QUITO
CANTÓN

PUEMBO
PARROQUIA

ZONA



Clave Lote:	15-3C2p-11
VIA:	15
ETAPA:	TERRAZAS DEL MAR
FASE:	2

FRENTE:	26.03 m, y Vía 15
POSTERIOR:	13.12 m, y Área Verde
LAT. IZQUIERDO:	25.58 m, y Lote 15-11A
LAT. DERECHO:	25.60 m, y Lote 15-08

Las medidas expresadas en este plano son referenciales y pueden sufrir variaciones o cambios en los estudios técnicos finales y durante los procesos de construcción. Los cambios o variaciones son discrecionales por parte del promotor.

DISEÑO ARQUITECTONICO:

Arq. Juan Carlos Bumeo

CIUDAD DEL MAR

LOTE 15-3C2p-11

CUADRO DE AREAS

ÁREA	500.99 m²
COS	40 %
CUS	80 %

RETIROS:

FRONTAL:	5 m
LATERAL:	3 m
POSTERIOR:	3 m

PROPIETARIO:

RESPONSABILIDAD TECNICA:

Ing. Jorge Hernán Ocampo Ch.
REG. PROF. 17-E-213

VALOR:

LAMINA:

FECHA: JULIO/11

ESCALA: 1:250

I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

Valor $1,00

0037370

AUTORIZACION

N°. 425-1425

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a **Compañía GIBAGO Cía. Ltda.**, para que celebre escritura de Compraventa, de terreno propiedad del Fideicomiso Piedra Larga, ubicado en la Urbanización " Ciudad del Mar ", signado con el Lote # **15-11**, Parroquia Manta, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 26,03m. y Vía 15

Atrás: 13,12m. y Área verde

Costado derecho: 25,61m. y Lote # 15-08

Costado izquierdo: 25,58m. y Lote # 15-11A

Área total: 500,99m2.

Manta, Julio 04 del 2012

Sr. Raimero Loor Arteaga
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL

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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

JCM.

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 – Telfs: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO

No. 000070889

7/18/2012 3:54

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMRPAVENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-34-20-11-000	500,99	52603,95	25255	70889

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 15-11

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1791911962001	GIBAGO CIA LTDA	N/A

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	651,29
Junta de Beneficencia de Guayaquil	195,39
TOTAL A PAGAR	846,68
VALOR PAGADO	846,68
SALDO	0,00

EMISION: 7/18/2012 3:54 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 16 JUL 2012

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 102

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

COMPROBANTE DE PAGO
Nº 218439

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 0992506555001
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: FIDEICOMISO PIEDRA LARGA
DIRECCIÓN : LT. 15-11 URB. CIUDAD DEL MAR

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 217811
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 16/07/2012 15:52:28

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 14 de Octubre de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

Valor $1,00

0037368

CERTIFICACION

No. 1425

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la propiedad del **Fideicomiso Piedra Larga**, *ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote signado con el # 15-11, Parroquia Manta, cantón Manta, se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni por futuros proyectos, teniendo las siguientes medidas y linderos:*

Frente: *26,03m. y Vía 15*

Atrás: *13,12m. y Área verde*

Costado derecho: *25,61m. y Lote # 15-08*

Costado izquierdo: *25,58m. y Lote # 15-11A*

Área total: *500,99m2.*

Manta, Julio 04 del 2012

Sr. Ramiro Loor Arteaga

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

AREA DE CONTROL

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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

MSMS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

No. Certificación: 9991515

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD: 1.00

M- 9991515

No. Electrónico: 5358

Fecha: *13 de julio de 2012*

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: *1-34-20-11-000*

Ubicado en: *URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 15-11*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *500,99* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**52603,95**
CONSTRUCCIÓN:	**0,00**
	52603,95

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Son: *CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TRES DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS*

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Dunia Ferrin S.
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: DELY CHAVEZ 13/07/2012 16:57:05

Valor $ 1,00 Dólar

0077777

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de **FIDEICOMISO PIEDRA LARGA** que no deudor de esta Municipalidad

Por consiguiente se establece

Manta, 5 julio de 201 12

VALIDA PARA LA CLAVE 1342011000 LT.15-11 URB. CIUDAD DEL MAR

Manta, cinco de julio del dos mil doce

MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 0039233

2/24/2012 6:23

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-34-20-11-000	651,30	$ 68.386,50

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	

2/24/2012 12:00 RIERA ROSARIO

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO Nº
VIA 15 LT.11 CIUDAD DEL MAR	2012	21698	39233

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 17,10	($ 1,20)	$ 15,90
Interes por Mora			
MEJORAS A PARTIR 2011	$ 10,35		$ 10,35
MEJORAS HASTA 2010	$ 33,21		$ 33,21
TASA DE SEGURIDAD	$ 10,26		$ 10,26
TOTAL A PAGAR			$ 69,72
VALOR PAGADO			$ 69,72
SALDO			$ 0,00

FEB 2012

Municipalidad de Manta
Riera M.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD: 1.00

-G- 9990988

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra inscrito un predio URBANO SOLAR FIDEICOMISO PIEDRA LARGA que consiste en perteneciente a URBZ. CIUDAD DEL MAR LT. 15-11 ubicada AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA. cuyo $65129.00 SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTI NUEVE 00/100 DOLARES de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA.

Manta, 18 de JULIO del 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

Director Financiero Municipal

(cincuenta y dos)

31/04/12

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi
..le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1791911962001

RAZON SOCIAL: GIBAGO CIA LTDA

NOMBRE COMERCIAL: GIBAGO

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: GANDARA DAVALOS NELSON

CONTADOR: PEREZ FARINANGO MARIANELA DEL ROCIO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	30/12/2003	**FEC. CONSTITUCION:**	30/12/2003
FEC. INSCRIPCION:	12/01/2004	**FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**	05/05/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

TRANSFORMACION Y COMERCIALIZACION DE MADERA.

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: PUEMBO Barrio: EL CHICHE Calle: VIA INTEROCEANICA Número: S/N Intersección: CAMINO ANTIGUO A PUEMBO Kilómetro: 20 Referencia ubicación: A UN KILOMETRO DEL PUENTE DEL CHICHE Telefono Trabajo: 022381362 Email: gibago@andinanet.net

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

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 001	**ABIERTOS:**	1
JURISDICCION:	\ REGIONAL NORTE\ PICHINCHA	**CERRADOS:**	0

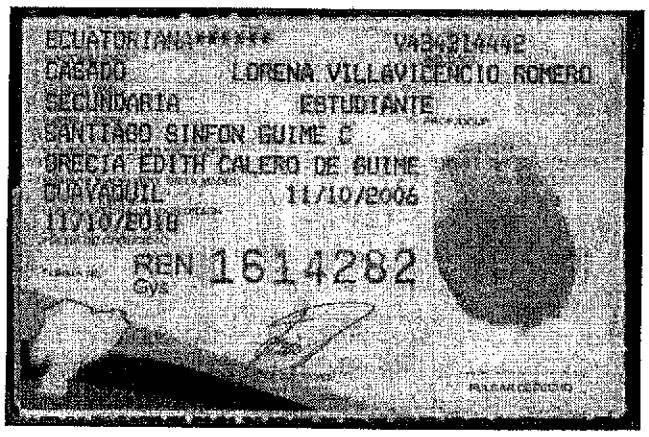
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

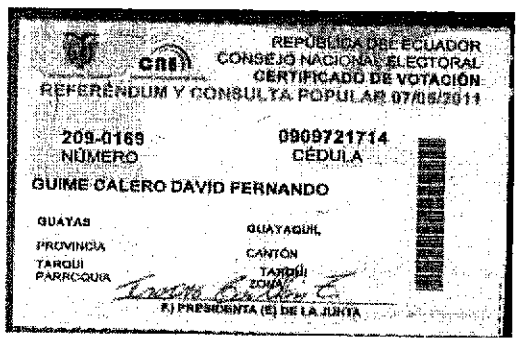
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EDHV011206 **Lugar de emisión:** QUITO/VIA INTEROCEANICA Y **Fecha y hora:** 05/05/2009

SRi ..le hace bien al país!

CIUDADANIA
GUIME CALERO DAVID FERNANDO
GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)
29 JUNIO 1971
GUAYAS/ GUAYAQUIL
CARGO (OCUPACION)


ECUATORIANA*****
V4343144442
CASADO
LORENA VILLAVICENCIO ROMERO
SECUNDARIA
ESTUDIANTE
SANTIAGO SIMEON GUIME C
ORECIA EDITH CALERO DE GUIME
GUAYAQUIL
11/10/2006
11/10/2016
REN 1614282
GYA


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011
209-0169
NÚMERO
0909721714
CÉDULA
GUIME CALERO DAVID FERNANDO
GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL
CANTÓN
TARQUI
PARROQUIA
TARQUI
ZONA
F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz, de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido; y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. DOY FE.-

DAVID FERNANDO GUIME CALERO
C.C. No. 090972171-4
APODERADO ESPECIAL
FIDEICOMISO PIEDRA LARGA

NELSON GANDARA DAVALOS
C.C. No.170444296-9
GERENTE GENERAL COMPAÑÍA GIBAGO CIA. LTDA.
RUC. 1791911962001

DAVID FERNANDO GUIME CALERO
C.C. No. 090972171-4
APODERADO ESPECIAL
FIDEICOMISO GARANTIA PIEDRA LARGA

EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO.-

Abg. Raúl González Pareja
NOTARIO TERCERO DE MANTA

ESTAS 10 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsye Cedeño Menéndez M.

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- ESCRITURA NUMERO : DOS MIL OCHOCIENTOS SEIS.- DOY FE.-

NOTARÍA PÚBLICA DE GUARDIA
MANTA - ECUADOR

Notaría Pública de Guardia Encargada
Manta - Ecuador