



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De _____

Otorgada por _____

A favor de _____

Cuantía _____

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ No. _____

Manta, a _____ de _____ de _____

 PRIMERA PARTE COMPRAVENTA: OTORGAN LOS
CÓNYUGES SEÑOR EDUARDO ENRIQUE SERRANO
BALCÁZAR Y SEÑORA PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES;
A FAVOR DEL SEÑOR FREDDY DARIO SORNOZA VÁSQUEZ.-

SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE
ENAJENAR: OTORGA EL SEÑOR FREDDY DARIO SORNOZA
VÁSQUEZ; A FAVOR DEL BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO.-

CUANTÍA: USD \$ 77.868,60 & INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí,
República del Ecuador, hoy día martes once de marzo del
año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO
MEMENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta,
comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "EL
DEUDOR O ACREEDOR", el Banco de la Producción S.A.
PRODUBANCO, debidamente representado por la Economista
SHECILA DEL ROCÍO HIDALGO GARCÍA DE BARAHONA, en su
calidad de APODERADA ESPECIAL, de conformidad con el Poder
Especial que en copia auténtica se acompaña, a quien de
conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



ciudadanía que corresponden a los números cero nueve uno dos uno nueve cero dos cuatro guión seis, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. La Representante Legal es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta ciudad de Manta; y, en calidad de "VENDEDORES" los cónyuges señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCÁZAR y señora PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, por sus propios derecho, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que corresponden a los números uno ocho cero dos uno seis dos tres siete guión ocho y cero cinco cero dos uno cuatro nueve dos cuatro guión ocho; respectivamente, cuyas copias debidamente certificadas por mí, se agregan a esta escritura. Los Vendedores son de nacionalidad ecuatoriana, casados entre sí, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; por otra parte, en calidad de "COMPRADOR Y PARTE DEUDORA" el señor FREDDY DARIO SORNOZA VÁSQUEZ, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero nueve tres ocho dos cero nueve guión nueve, cuya copia

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura.
El Comprador y Deudor es de nacionalidad ecuatoriana, mayor
de edad, soltero y domiciliado en la ciudad de Portoviejo y de
tránsito por esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los
comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y
resultados de esta escritura, así como examinados que
fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al
otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICIÓN
VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor
reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a
categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo
tenor literal es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el
Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar
una de Compraventa y, Constitución de Hipoteca Abierta con
prohibición voluntaria de enajenar, la misma que se haya
otorgada bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE:**

COMPRAVENTA: PRIMERA: COMPARECIENTES .- Comparecer
al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte,
los cónyuges señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCÁZAR
y señora PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, quienes
comparecen por sus propios derechos, a quienes en

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



adelante se les denominarán simplemente LA PARTE VENDEDORA; y, por otra parte, el señor FREDDY DARIO SORNOZA VÁSQUEZ, parte a la cual en adelante se la denominará simplemente como LA PARTE COMPRADORA. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manta y en la ciudad de Portoviejo respectivamente, casados entre sí y soltero; respectivamente, hábiles para contratar y obligarse. SEGUNDA:

ANTECEDENTES.- Declara la parte VENDEDORA que son los propietarios de los siguientes bienes inmuebles: Departamento PB-102 y Estacionamiento número DOS del Edificio denominado Condominio OCEAN BLUE, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la ciudad y cantón Manta, provincia de Manabí. Bienes descritos de las siguientes manera: DEPARTAMENTO PB-102:

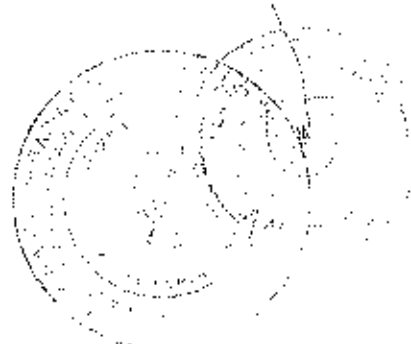
130990206
Con un área de 108,29 metros cuadrados de construcción y ubicado en la planta baja de la edificación, consta de sala, comedor, balcón terraza, cocina, lavandería, dormitorio master con su respectivo baño privado y closet, dormitorio número dos con baño privado y closet, un estudio y un baño social, este departamento presenta las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con el Departamento PA-202; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (NORTE): Lindera con área común,

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

partiendo del vértice nordeste hacia el Oeste con 6,07 metros, luego gira al Sur con 1,95 metros, luego gira al Oeste con 0,93 metros; POR ATRÁS (SUR): Lindera con hall de ingreso a departamentos, escalera y estacionamiento, partiendo de Oeste a Este con una longitud de 1,44 metros, luego gira al Noroeste en un ángulo de 135 grados con 0,43 metros, luego hace un giro de 90 grados con una longitud de 1,14 metros, luego gira al Sur en un ángulo de 135 grados con 2,60 metros, luego gira al Este con 1,18 metros, luego gira al Sur con 0,32 metros y finalmente hace un giro al Este con una longitud de 0,28 metros; POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con área común de circulación, partiendo de Norte a Sur con 5,60 metros, luego gira al Este con 0,48 metros, luego gira hacia el Sur con 3,02 metros, luego gira al Oeste con 0,48 metros y finalmente gira al Sur con una longitud de 7,20 metros; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con el departamento PB-101, partiendo del Norte a Sur con 1,95 metros, luego gira al Oeste con 0,93 metros y finalmente gira al Sur con una longitud de 11,45 metros. Alícuota 0,2229 por ciento; Área de terreno 134,78 metros cuadrados, Área común 79,84 metros cuadrados, Área total de 188,13 metros cuadrados. ESTACIONAMIENTO NÚMERO DOS: Se

encuentra ubicado en el ingreso principal de la planta baja con un

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



área de 12,50 metros, y consta de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (NORTE): Lindera con área común de circulación con 2,50 metros; POR ATRÁS (SUR): Lindera con calle número seis, con 2,50 metros; POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con área común de circulación con 5,00 metros; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con estacionamiento número Uno, con 5,00 metros. Alicuota 0,00257 por ciento, Área de terreno: 15,56 metros cuadrados, Área común 9,22 metros cuadrados, Área total 21,72 metros cuadrados. Las propiedades antes mencionadas fueron adquiridas mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada el treinta de junio del año dos mil once, en la Notaria Tercera del cantón Manta, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el uno de agosto del año dos mil once, bajo el número dos mil cientos cincuenta y cinco, Posteriormente se realiza la inscripción de Planos y Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Condominio Ocean Blue, celebrada el veintidós de diciembre del año dos mil once, en la Notaria Primera del cantón Manta, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el uno de febrero del año dos mil doce, bajo el número

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

cinco. TERCERA: COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos, la PARTE VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de la parte COMPRADORA, el bien que se detalla en la cláusula precedente. CUARTA: PRECIO.- El precio total de los bienes inmuebles descrito, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON SESENTA CENTAVOS, justo precio que la PARTE COMPRADORA, paga a la PARTE VENDEDORA de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la PARTE VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular. QUINTA: TRANSFERENCIA.- La PARTE VENDEDORA declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considere inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- SEXTA: CUERPO CIERTO.- Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA MANABI



del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa.- **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.**- La PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que la PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACIÓN.**- La PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se venden mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme constan en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio.- La PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.**- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de la

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

PARTE VENDEDORA.- DÉCIMA: AUTORIZACIÓN.- La PARTE VENDEDORA autoriza a la PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón.- DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-

Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta, el domicilio que elija el acreedor, lo cual las partes de manera expresa así lo aceptan, para toda acción a que dé lugar el presente instrumento y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante.- SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN

DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- DÉCIMA

SEGUNDA.- COMPARECIENTES.- a) Por una parte, la Economista CECILIA DEL ROCÍO HIDALGO GARCÍA DE BARAHONA, en representación del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, en su calidad de APODERADA ESPECIAL, de conformidad con el Poder Especial que en copia auténtica se acompaña, parte a la cual se denominará en adelante EL BANCO; b) Por otra parte

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



comparece el señor FREDDY DARIO SORNOZA VÁSQUEZ, parte a la cual en adelante se la denominará simplemente como LA PARTE DEUDORA. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada y soltero respectivamente, domiciliados en la ciudad de Guayaquil y Portoviejo respectivamente, plenamente capaces para contratar y obligarse por lo que convienen en celebrar libre y voluntariamente el presente contrato. **DÉCIMA TERCERA: ANTECEDENTES.-** a) LA PARTE DEUDORA, ha emprendido una serie de negociaciones y actividades que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos realizar a los Bancos en la normativa legal vigente, sean directos, indirectos, contingentes, en moneda de curso legal y/o moneda extranjera, con o sin emisión de títulos valores, aclarándose que es facultad privativa del BANCO el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA; b) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los siguientes inmuebles consistentes en: El Departamento PB-102 y Estacionamiento número dos, del Edificio denominado Condominio OCEAN BLUE, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la ciudad y cantón Manta, provincia de Manabí con las siguiente claves catastrales 1-34-11-01-006 y 1-34-11-01-002; c) La Parte Deudora adquiere el referido

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

inmueble mediante Compraventa que a su favor hiciera a los
cónyuges señor EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR y
señora PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, según se desprende
la primera parte de este instrumento. Los demás antecedentes
de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la
Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como
habilitante. DÉCIMA CUARTA: HIPOTECA ABIERTA.- LA PARTE
DEUDORA para garantizar todas sus obligaciones pasadas,
presentes y futuras para con el BANCO, de cualquier naturaleza
que éstas fueren, compromete sus bienes presentes y futuros y
además constituye a favor del BANCO, Hipoteca Abierta en calidad
de Primera sobre los inmuebles descritos en el literal b) de la
cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos,
dimensiones y superficie son: LINDEROS GENERALES:

DEPARTAMENTO PB-102: Con un área de 108.29 metros
cuadrados de construcción y ubicado en la planta baja de la
edificación, consta de sala, comedor, balcón terraza, cocina,
lavandaria, dormitorio master con su respectivo baño privado y
closet, dormitorio número dos con baño privado y closet, un
estudio y un baño social, este departamento presenta las
siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con el
Departamento PA 202: POR ABAJO: Lindera con terreno de la

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



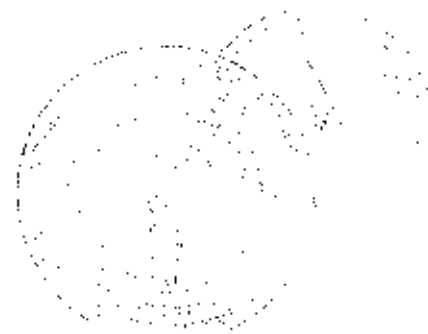
edificación; POR EL FRENTE (NORTE): Lindera con área común, partiendo del vértice nordeste hacia el Oeste con 6,07 metros, luego gira al Sur con 1,95 metros, luego gira al Oeste con 0,93 metros; POR ATRÁS (SUR): Lindera con hall de ingreso a departamentos, escalera y estacionamiento, partiendo de Oeste a Este con una longitud de 1,44 metros, luego gira al Noreste en un ángulo de 135 grados con 0,43 metros, luego hace un giro de 90 grados con una longitud de 1,14 metros, luego gira al Sur en un ángulo de 135 grados con 2,60 metros, luego gira al Este con 1,18 metros, luego gira al Sur con 0,32 metros y finalmente hace un giro al Este con una longitud de 3,28 metros; POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con área común de circulación, partiendo de Norte a Sur con 6,60 metros, luego gira al Este con 0,48 metros, luego gira hacia el Sur con 3,02 metros, luego gira al Oeste con 0,48 metros y finalmente gira al Sur con una longitud de 7,20 metros; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con el departamento PB-101, partiendo del Norte a Sur con 1,95 metros, luego gira al Oeste con 0,93 metros y finalmente gira al Sur con una longitud de 11,45 metros. Alicuota 0,2229 por ciento; Área de terreno: 134,78 metros cuadrados, Área común 79,84 metros cuadrados, Área total de 188,13 metros cuadrados. ESTACIONAMIENTO NÚMERO DOS: Se

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

encuentra ubicado en el ingreso principal de la planta baja con un
área de 12,50 metros, y consta de las siguientes medidas y
líderos: POR ARRIBA: Lídero con espacio aéreo; POR ABAJO:
Lídero con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (NORTE):
Lídero con área común de circulación con 2,50 metros; POR
ATRÁS (SUR): Lídero con calle número seis, con 2,50 metros; POR
EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lídero con área común de
circulación con 5,00 metros; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO
(OESTE): Lídero con estacionamiento número Uno, con 5,00
metros. Aliquota 0,00257 por ciento, Área de terreno: 15,56 metros
cuadrados, Área común: 9,22 metros cuadrados, Área total 21,72
metros cuadrados. Esta caución hipotecaria solo será levantada
cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las
obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA. DÉCIMA QUINTA:

Quinta
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí
Área - Lídero
EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA. Los Líderos de los inmuebles
que hipotecan y que se detallaron anteriormente, son los más
generales y es entendido que si alguna parte del mismo no
estuviera comprendidos en ellos, quedará también hipotecados,
porque es voluntad de las partes que el gravamen comprenda
toda la propiedades, inclusive aumentos y construcciones hechos
o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se
considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABÍ

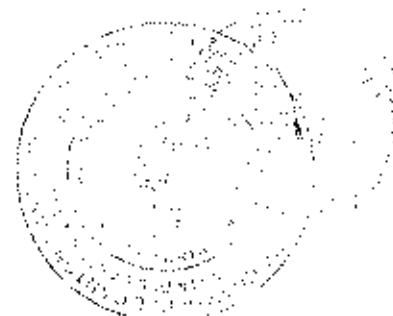


incorporación según las reglas del Código Civil vigente, de modo que todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedarán íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. A solicitud del BANCO, la PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del (de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para el BANCO, tanto la integridad de dicho bien como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual el BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si la PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar los inmuebles hipotecados a los Inspectores designados por el Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **DÉCIMA SEXTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTÁ - MANABÍ

demandar la ejecución de esta hipoteca, e más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, comisiones, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor del BANCO; b) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio del BANCO; c) Si LA PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare o limitare el dominio de los inmuebles hipotecados total o parcialmente, sin la intervención del BANCO o sin consentimiento escrito de este; d) Si los inmuebles hipotecados fueren embargados, secuestrados o sufrieren prohibición de enajenar por razón de otros créditos o cualquier otra causa; e) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, prescripción o de dominio con relación a los inmuebles hipotecados, o si estos fuesen objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; f) Si LA PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales; g) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; h) Si LA PARTE DEUDORA no

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



cumplieren con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si requerida LA PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones estipuladas en esta cláusula; k) Si LA PARTE DEUDORA se constituyere en deudora o fiadora de entidades que tuvieren jurisdicción Coactiva, por obligaciones propias o ajenas; l) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; ll) Si EL BANCO fuese requerido a pagar suma alguna a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales extendidos por aquel, a solicitud de LA PARTE DEUDORA; m) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s); y, n) En los demás casos establecidos en la Ley. Para todo lo cual las partes expresamente pactan someterse al trámite ejecutivo, o verbal sumario, o el que escoja el Banco. **DÉCIMA SÉPTIMA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA OCTAVA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. Voluntariamente y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, sin expreso consentimiento escrito de EL BANCO. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el préstamo recibido y los que va a recibir en el futuro, lo utilizará

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad al Banco por el uso que de a dichos fondos. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a PRODUBANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etcétera, y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, PRODUBANCO queda expresamente autorizado 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, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de La Parte Deudora. Así mismo La Parte Deudora autoriza expresamente para que de cualquier valor que mantenga en El Banco en cuentas corrientes, de ahorro, inversiones o por cualquier otro concepto a su nombre, El Banco proceda a debitar los gastos y valores a pagarse a terceros distintos de El Banco, como por ejemplo, honorarios de peritos evaluadores, honorarios de peritos por inspecciones, Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, primas de seguro, honorarios por recuperaciones extrajudiciales y judiciales, honorarios por abogados,

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

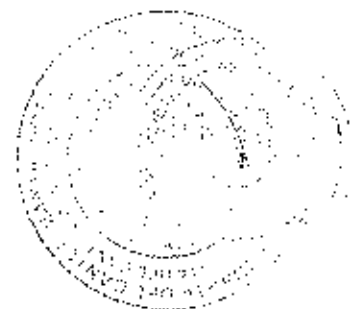
2

2

tasa judicial y en general gastos, tasas e impuestos a ser pagados a terceros. **DÉCIMA NOVENA: SEGURO.-** Cuando EL BANCO así lo solicite, LA PARTE DEUDORA se obligan a contratar un seguro sobre el inmueble hipotecado, por el valor y riesgo que EL BANCO determine y con un plazo igual al de las obligaciones que estuvieren pendientes de pago. Si no lo hiciera, queda facultado EL BANCO para contratar tal seguro y, en este caso, se obliga LA PARTE DEUDORA a reembolsarle los valores que hubiere sufragado por el seguro en atención, más el interés legal vigente al momento de la devolución, debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde que EL BANCO hizo el desembolso y el día en que LA PARTE DEUDORA realicen la cancelación respectiva por el costo del seguro. En todo caso LA PARTE DEUDORA autorizan para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; Sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

VIGÉSIMA: ACEPTACIÓN.- EL BANCO acepta la hipoteca que queda constituida, por ser en seguridad de sus intereses. A su vez, LA PARTE DEUDORA acepta y se ratifican en el contenido de todas y cada una de

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



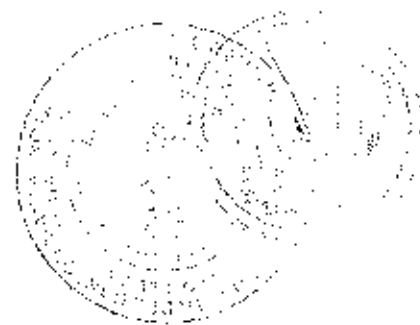
las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. **VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA le autoriza a debitar de su o sus cuentas los valores respectivos. **VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIO.-** Las partes renuncian fuero y domicilio y expresamente pactan someterse a los Jueces competentes de esta Ciudad y al trámite ejecutivo, o verbal sumario, o al que escoja EL BANCO, para toda acción a que dé lugar el presente instrumento. **VIGÉSIMA TERCERA: INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA queda facultada para obtener la inscripción de este instrumento, obligándose a entregar al BANCO, en el plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de celebración, dos copias certificadas con la razón de inscripción de esta hipoteca. Usted, Señora Notaria, se servirá agregar las cláusulas necesarias para la plena validez de esta escritura, a la cual deben agregarse como documentos habilitantes el Poder Especial

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

que el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO ha otorgado a la Economista Cecilia Hidalgo García de Barahona, como APODERADA ESPECIAL del Banco, y el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor RICARDO FERNÁNDEZ DE CORDOBA, matrícula número: Siete mil doscientos catorce, Colegio de Abogados de Pichincha, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican, firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto.- DOY FE.-

Cecilia Hidalgo García de Barahona
CECILIA HIDALGO GARCÍA DE BARAHONA
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO
Apoderada
C.C. No.- 091219024-6

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



Eduardo Enrique Serrano Balcazar
EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR
C.C.No.- 180216237-8

Paulina Elizabeth Vizcete Flores
PAULINA ELIZABETH VIZCETE FLORES
C.C.No.- 050214924-8

Freddy Dario Sornoza Vasquez
FREDDY DARIO SORNOZA VÁSQUEZ
C.C.No.-130938209-9

LA NOTARIA.-

DE COPIA AUTOGRAFICA Y FOTOGRAFICA

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPEQUE VU GRADA

USD 1:25

Nº 0063367

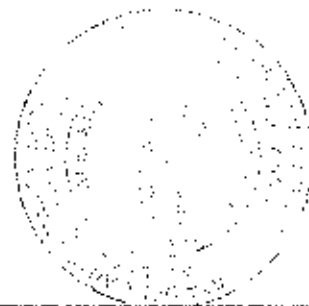
LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios
en y general, se encuentra registrada una propiedad que consiste SOLAR Y CONSTRUCCION URBANO
pertenece a EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR - PAULINA LUZARTE VIZUETA FLORES
Unidad CONDOMINIO OCEAN BLUF DPTO PB.102 Y ESTACIONAMIENTO N°2
AV. TIO COMERCIAL PRESENTE CON PRÁVENDA
Cuyo valor es \$77868-60 SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CO \$77868-60 DOLARES
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA (ACTUALIZACION)

af. dice
AFIGURADA
Edm. Serrano Balcazar
Paulina Luzarte Vizqueta
Manta - Ecuador

Manta, _____ de _____ del 20 _____
12 DE MARZO 2014

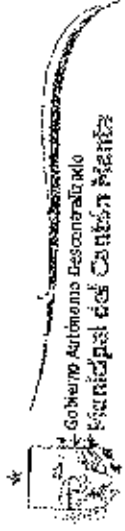
[Firma]
Director Financiero Municipal



No. 200253

TITULO DE CREDITO

COPIA



OBSERVACIÓN		CORRIDO CATASTRAL	AREA	AVALLUD	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA, en la parroquia MANTA		1-34-1-01-006	124.70	76231.02	84498	200253
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	IMPUESTO	VALOR	
1902162378	VEZETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO. PB.102		Impuesto principal	762.35	
0502148246	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO. PB.102		Junta de Beneficencia de Guayaquil	228.70	
				TOTAL A PAGAR	991.05	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	SALDO		
025382069	SCRUOZA VASQUEZ FRECOY DARIO	NA	991.05	0.00		

EMISION: 9/02/2013 10:33 VERONICA HOYOS

SALDO SUJEYO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
CERTIFICADO: Que la Copia es igual a la Original

[Firma]
SECRETARÍA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0110950

No. Certificación: 110950

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de febrero de 2014

No. Electrónico: 20040

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: 1-34-11-01-006

Ubicado en: CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO.PB.102

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 198,29 M2

Área Comunal: 79,8400 M2

Área Terreno: 134,7800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1802162378 EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR

0502149248 PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14151,90

CONSTRUCCIÓN: 62082,90

76234,80

Son: SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

[Firma]
Arq. Daniel Esteban Sarmiento

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 26/02/2014 8:46:51



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIAL VAL. CANTON

USD 1.25

Nº 0000522

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Aplicación verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corresponde a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de VIZOTE FLORES PAULINA ELIZABETH.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

24 Febrero 14
Manta, _____ de _____ de 20_____

VALIDO PARA LA CLAVE:
1341101005 CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO. PB.107
Manta, veinte y cuatro de febrero del dos mil catorce

Quatre
24 de febrero de 2014
Notaría Cuarta del Cantón Manta
Manta, Ecuador





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

COMPROBANTE DE PAGO

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

102

0046814

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURUC:

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

SERRANO BALCAZAR EDUARDO VIZQUEZ

CONDominio OCEAN BLUE DPTO. PB. 102

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

CAJA:

FECHA DE PAGO:

SANCHEZ ALVARADO EMELIA

05/03/2014 09:50:14

ÁREA DE SELLO



DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

DIRECCIÓN PREDIO:

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

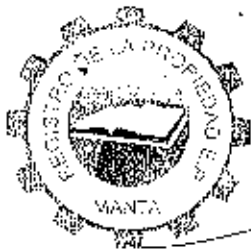
TOTAL A PAGAR

IMPORTE: IMPORTE: IMPORTE, US\$ DE JUNIO DE 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

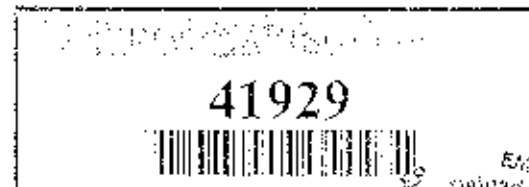
ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 14



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 41929

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: Previa, 22 de agosto de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

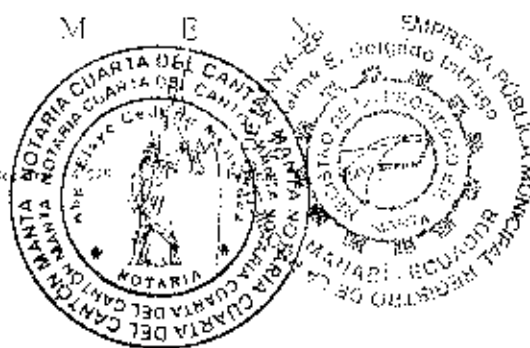
LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO PB- 102 DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO " OCEAN BLUE" UBICADO EN LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DEL CANTON MANTA. DEPARTAMENTO PB-102 con un area de 108,29m2 de construcción y ubicado en la planta baja de la edificación, consta de sala , comedor, balcón, terraza, cocina , lavandería, dormitorio master con su respectivo baño privado y closet, dormitorio N. 2 con baño privado y closet, un estudio y un baño social. este departamento presenta los siguientes medidas y linderos. Por arriba, lindera con el departamento PA-202. Por abajo lindera con terreno de la edificación. Por el Frente (Norte) lindera con area común, partiendo del vértice Nordeste hacia el oeste con 6,67 mts. luego gira al sur con 1,95 mts. luego gira al oeste con 0,93 mts. Por atras (Sur) lindera hall de ingreso a departamentos , escalera y estacionamientos, partiendo de oeste a este con una longitud de 1,44 mts. luego gira al Nordeste en un ángulo de 135° con 0,43 mts. luego hace un giro de 90° con una longitud de 1,14 mts. luego gira al sur en un ángulo de 135° con 2,60 mts. luego gira al este con 1,18 mts. luego gira al sur con 0,32 mts. y finalmente hace un giro al este con una longitud de 3,28 mts. Por el costado derecho (este) lindera con area común de circulación, partiendo de norte a sur con 6,60 mts, luego gira al Este con 0,48 mts. luego gira hacia el Sur con 3,02 mts. luego gira al oeste con 0,43 mts. y finalmente gira al sur con una longitud de 7,20 mts. Por el costado izquierdo (Oeste) Lindera con el departamento PB- 01 , partiendo de Norte a sur con 1,95 mts. luego gira al oeste con 0,93 mts. y finalmente gira al sur con una longitud de 11,45 mts. EL DEPARTAMENTO PB-102 tiene un Area neta: de 108,29 m2.. Alícuota 0,2229%, Area de terreno 134,78 m2 Area común 79,84 m2, Area total 188,13 m2. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE.

D E G R A V A M E

Certifico de acuerdo por: Moya

Ficha No.



RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.155 01/08/2011	36.787
Planos	Planos	5 01/02/2012	23
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	5 01/02/2012	134

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: lunes, 01 de agosto de 2011

Tomo: 70 Folio Inicial: 36.787 - Folio Final: 36.817

Número de inscripción: 2.155 Número de Repertorio: 4.596

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de junio de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El siguiente inmueble: Lote N.- 06-01; en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el Cantón Manta, provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	18-02162378	Serrano Balazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Comprador	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2 / 1 Planos

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 23 - Folio Final: 27

Número de inscripción: 5 Número de Repertorio: 632

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO OCEAN BLUE

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	5	01-feb-2012	134	180

Certificación impresa por: Atoys

Ficha Registrada: 41925

Página: 2 de 3

3.1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Folios: 1 Folio Inicial: 134 - Folio Final: 180

Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
C O N D O M I N I O O C E A N B L U E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Ecuaron Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizarte Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2155	01-ago-2011	36787	36817

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Pagos			
Compra Venta			
Propiedades Horizontales			

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

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

Emitido a las: 15:13:29 del viernes 21 de febrero de 2012

A petición de: *Jaime E. Delgado Intriago*

Elaborado por: Mayra Dolores Salas Mendoza
131013711-0



Validez del Certificado 30 días. Excepción: que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Cert. Fec. de la notaría por: 06/05

Fec. de la notaría: 01/05



Ciudad Del Mar

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Manta, 06 de Marzo del 2014

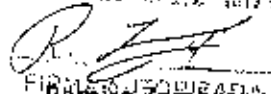
CERTIFICACION

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

Que el Lote 06-01 Departamento P.B. 102 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar se encuentra al día en sus expensas incluido el mes de marzo del 2014 es todo lo que puede certificar en honor a la verdad.

Atentamente,

CORPORACIÓN SOCIAL
"CIUDAD DEL MAR"


Ramiro Zambrano

ADMINISTRADOR

Ciudad Del Mar

0999977879-052388011

REF ID: A66047

TITULO DE CREDITO

COPIA

$$Z_1 Z_2 Z_3 \cdots = 0$$
[illegible]

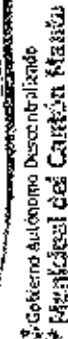
SALES TO SUPPORT YOUR BUSINESS
STATIONERY SHOP MONROVIA, CA 90049
CARMON 01:61 4104235

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

RECAUDACION



No. 200256



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

TITULO DE CREDITO

COPIA

27/02/2014 4:00

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTROL	TITULO N°
Una vivienda pública de COMPRO VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-11-01-002	15,56	1633,80	94489	200256
VENDEDOR		UTILIDADES				VALOR
C.I. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			
1302162378	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE PB.ESTACIONAMIENTO N°2	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
0502148248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE PB.ESTACIONAMIENTO N°2	Impuesto Principal Compra-Venta		2,61	
			TOTAL A PAGAR		3,61	
			VALOR PAGADO		1,61	
			SALDO		0,00	
ADQUIRIENTE						
C.I. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
1325383058	SORNOZA VÁSQUEZ FREDY DARIO	NA				

EMISIÓN: 9/02/2013 10:11 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
CERTIFICADO. Que la Copia es igual a su Original.

RECUPERACIÓN



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD=1:25

Nº 0110949

No. Certificación: 110949

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de febrero de 2014

No. Electrónico: 26039

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

El Predio de la Clave: 1-34-11-91 902

Ubicado en: CONDOMINIO OCEAN BLUE PRESTACIONAMIENTO Nº2

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,50	M2
Área Comunal:	5,2200	M2
Área Terreno:	15,5600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1802142378	EDUARDO ENRIQUE SEPRAÑO BALCAZAR
5302149248	PAULINA ELIZABETH VIZQUEZ FLORES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DOLARES ES DE:

TERRENO:	1633,80
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	1633,80

Son: UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS.

"Este documento no constituye reconocimiento, funcionamiento o otorgamiento de la titularidad del predio, solo expresa el valor de suelo según de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013 conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Municipio 2014 - 2015".

[Firma]
Ar. [Nombre]

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso por: [Nombre]





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALGRADA

USD 1.25

Nº 0090523

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

Manta, 24 de Febrero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1341101002 CONDOMINIO OCEAN BLUE PB. ESTACIONAMIENTO N°2
Manta, veinte y cuatro de Febrero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Macías García
PROF. MUNICIPAL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: RUC: 1360020070001 COMPROBANTE DE PAGO
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12 0046817
Teléfono: 2621777 - 2611747

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1
NOMBRES: JENNIFER BALCIZAR ENRIQUETA
RAZÓN SOCIAL: CONJUNTO OCEAN BLUE P.5. ESTE N.º
DIRECCIÓN: 1

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: 1360020070001
DIRECCIÓN: AV. 11 Y 12
DIRECCIÓN PREDIO: 1

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 264953
CAJA: SANCHEZ ALVARADO RAFAELA
FECHA DE PAGO: 05/03/2014 09:54:09

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALOR: 3.00
TOTAL A PAGAR: 3.00
FECHA DE PAGO: 05/03/2014 09:54:09
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

42134



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42134:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 26 de agosto de 2013*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO " OCEAN BLUE" UBICADO EN LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DEL CANTON MANTA, ESTACIONAMIENTO N.- 2. Se encuentra ubicado en el ingreso principal de la planta baja con un área de 12,50 mts. y tiene los siguientes límites y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL FRENTE (NORTE): Lindera con área común de circulación con 2,50 mts. POR ATRAS (SUR): Lindera con calle N.- 6 con 2,50 mts. POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con área común de circulación con 5,00 mts. POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con estacionamiento N.- 1 con 5,00 mts. EL ESTACIONAMIENTO N.- 2 tiene un Área neta de 12,50 m2.. Alicuota 0,0257%, Área de terreno 15,56 m2 Área común 9,22 m2, Área total 21,72 m2.SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.155 01/08/2011	36.787
Planos	Planos	5 01/02/2012	23
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	5 01/02/2012	134

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / Compraventa

Inscrito el: *lunes, 01 de agosto de 2011*

Tomo: 70 Folio Inicial: 36.787 - Folio Final: 36.817

Número de Inscripción: 2.155 Número de Repertorio: 4.596

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 30 de junio de 2011*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El siguiente inmueble. Lote N.- 06-01; en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del

Certificación impresa por: Afips

Ficha Registral: 42134

Página: 1 de 1



Manta, ubicada en el Cantón Manta, provincia de Manabí

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Comprador	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta
Vendedor	80 000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2.7.1 Planos

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 23 - Folio Final: 27

Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 632

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO OCEAN BLUE

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Propiedades Horizontales	5	01-feb-2012	134	180

2.7.2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 134 - Folio Final: 180

Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO

C O N D O M I N I O O C E A N B L U E

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Compra Venta	2155	01-ago-2011	36787	36817

Certificación impresa por: Manta

Fecha Registro: 02/14



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:30:21 del viernes, 21 de febrero de 2014

A petición de: *Jenniger Ruas*

Elaborado por : Mayra Dolores Santos Mendoza
131013711-0



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Latriago
Firma del Registrador

URBANIZACIÓN CIUDAD DEL MAR

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Marta, 12 de Marzo del 2014

CERTIFICACION

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

Que el departamento P.B. 102 del Lote 06-01 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar se encuentra al día en el pago del estacionamiento es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad,

Atentamente,

CORPORACIÓN SOCIAL
CIUDAD DEL MAR

Ramiro Zambrano

ADMINISTRADOR

Ciudad Del Mar

0999977879-052388011



RESOLUCION No. 042-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "OCEAN BLUE"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, la señora Paulina Elizabeth Vizcete Flores, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 16 de noviembre de 2011, asignándosele el trámite No. 9868, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Eduardo Enrique Serrano Balcázar y Paulina Elizabeth Vizcete Flores, ubicado en el Lote No. 06-01 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341101000.

Que, mediante Oficio No. 517-DPUM-ICV-CFR P.H. No. 46, de fecha 28 de noviembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Carlos Franco Rodríguez y Arq. Birmania García Z., Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Condominio "OCEAN BLUE", se compone de cuatro departamentos; dos ubicados en la planta baja, signado como Departamento PB 101 y PB-102, cada uno contiene: sala-



comedor, cocina, una terraza, dos dormitorios con baños privados, un estudio, un medio baño y una lavandería. En la planta alta dos departamentos signado como Departamento PA-201 y PA-202, cada uno contiene sala comedor, cocina, una terraza, dos dormitorios con baños privados, un estudio, un medio baño, y una lavandería más la respectiva área de orientación,

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 517-DFUN-JCV-CPR, P.E. No. 46, del 28 de noviembre de 2011, suscrita por la Arq. Jenceli Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Edmundo Serrano Halcázar y señora Piedad Elizabeth Vizcaino Flores, ubicada en el Lote No. 06 01 de la urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Santa, clave catastral: 01-134101030; basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución, y,

De uno de las autoridades confidadas en el Art. 66 literales b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Q. uasitida

1. A referir la Declaración al Registro de Propiedad Horizontal del Consorcio "OCCEAN BLUE", en propiedad de los señores Eduardo Soriano Belchian y María Paulina Elizabeth Vizcarra Flores, ubicado en el Lote No. 06-61 de la Urbanización "Cuchina del Mar" de la parroquia y cantón Maña, clava catastral No. 1541101000.
2. Que las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúes, Catastros y Registro de la Propiedad, en cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han sido emitidos como habilitantes, para que se dicte este acto administrativo.
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Recibido en el Despacho de la Alcaldía de Mérida, a los seis años del mes de diciembre de mil novecientos.

Ing. Jaime Estrada Morela
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON BEAÑA



**REGLAMENTO INTERNO
URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL MAR"
PREAMBULO**

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

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

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

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO PRIMERO:

El presente Reglamento Interno de la urbanización "CIUDAD DEL MAR" se formula de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, 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 en 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 Maná.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los 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 incurrir la sanción correspondiente establecida en el artículo Décimo Octavo del presente Reglamento.

Quando 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 serán protegidas y cuidadas por todos los propietarios de los bienes comunes, quedándoles prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles que afecten la estética de la urbanización, así como las vías e instalaciones de la urbanización.



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



3

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

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	-		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

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

COTES 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

C. J. [Signature]

04	-	4	B	2	p	-30	40%	20%	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	-	90	A	10	p	-02	80%	300%	90

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	80%	300%	90

LOTES VIA 7

			NOMBRE				COS %	CUS%	# VIV
07	-	54	A	10	p	-01	80%	300%	54
07	-	8	D	2	p	-02	60%	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

Gracias a...
...
...
...



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

[Handwritten signature]

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	-	9	C	2	p	-02	40%	80%	9

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

6/10/2013
10/10/2013
11/10/2013
12/10/2013
13/10/2013
14/10/2013
15/10/2013
16/10/2013
17/10/2013
18/10/2013
19/10/2013
20/10/2013
21/10/2013
22/10/2013
23/10/2013
24/10/2013
25/10/2013
26/10/2013
27/10/2013
28/10/2013
29/10/2013
30/10/2013
31/10/2013
1/11/2013
2/11/2013
3/11/2013
4/11/2013
5/11/2013
6/11/2013
7/11/2013
8/11/2013
9/11/2013
10/11/2013
11/11/2013
12/11/2013
13/11/2013
14/11/2013
15/11/2013
16/11/2013
17/11/2013
18/11/2013
19/11/2013
20/11/2013
21/11/2013
22/11/2013
23/11/2013
24/11/2013
25/11/2013
26/11/2013
27/11/2013
28/11/2013
29/11/2013
30/11/2013
1/12/2013
2/12/2013
3/12/2013
4/12/2013
5/12/2013
6/12/2013
7/12/2013
8/12/2013
9/12/2013
10/12/2013
11/12/2013
12/12/2013
13/12/2013
14/12/2013
15/12/2013
16/12/2013
17/12/2013
18/12/2013
19/12/2013
20/12/2013
21/12/2013
22/12/2013
23/12/2013
24/12/2013
25/12/2013
26/12/2013
27/12/2013
28/12/2013
29/12/2013
30/12/2013
31/12/2013



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

[Handwritten signature]

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	
15	-	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

RESUMEN DE LOS DATOS VIAJEROS									
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	
69	24	D	3	p	-15	40%	120%	24	

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



[Handwritten signature]

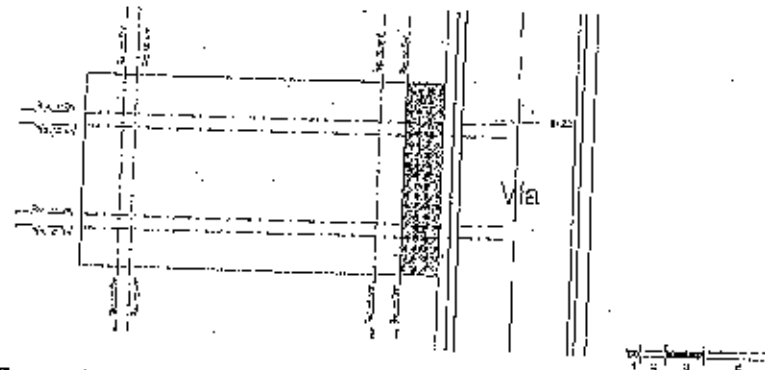
Reglamentación Urbanización Ciudad del Mar

1.-Retiros

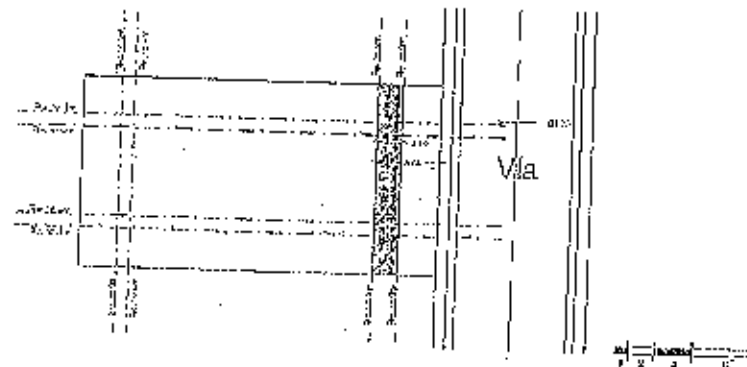
1.1 Retiro Frontal.-

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 80cm y pavimentos de acceso peatonal y vehicular, con una ocupación de hasta el 40% de este frente.

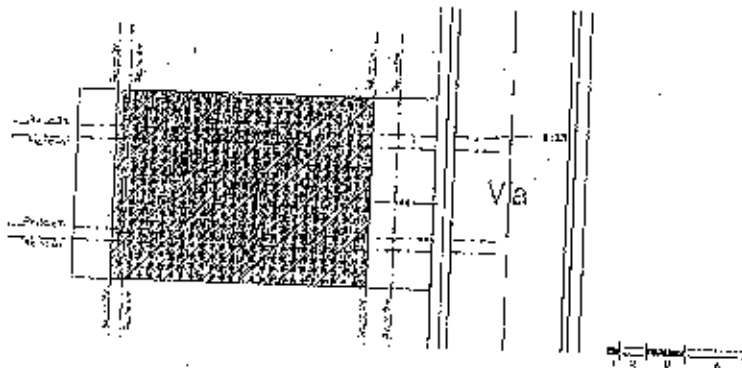
En el caso que el lote tenga como lindero posterior el área verde central el cerramiento posterior deberá ser de un muro de 60cm enrocado y sobre este una cerca viva con mailla de 1.4m de altura.



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

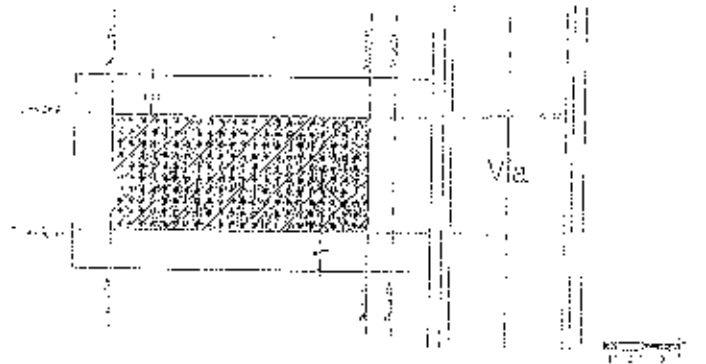


[Firma manuscrita]

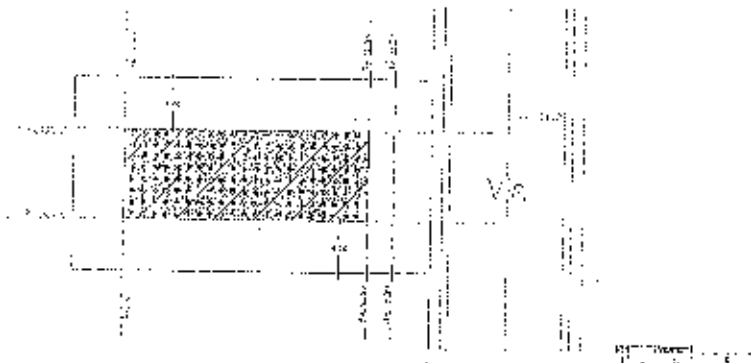
1.2 Retiros Laterales.-

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

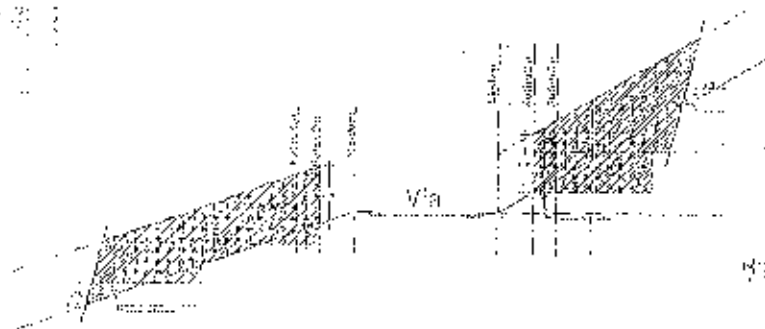
Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros perpendicular a la línea natural del terreno.



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

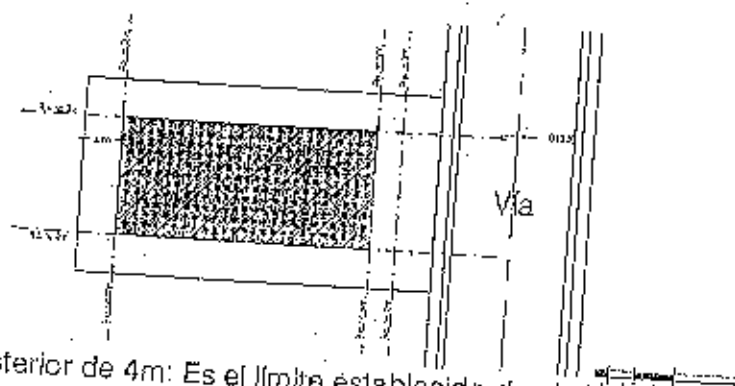


1.2.3 Adosamiento: Se edificará únicamente hasta una altura vertical máxima de 5m sobre el mt, definida por el límite determinado entre el mt y una paralela del mismo; dentro del lindero del lote, con la protección necesaria y suficiente hacia el vecino, y en caso de existir construcción, se deberá respetar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

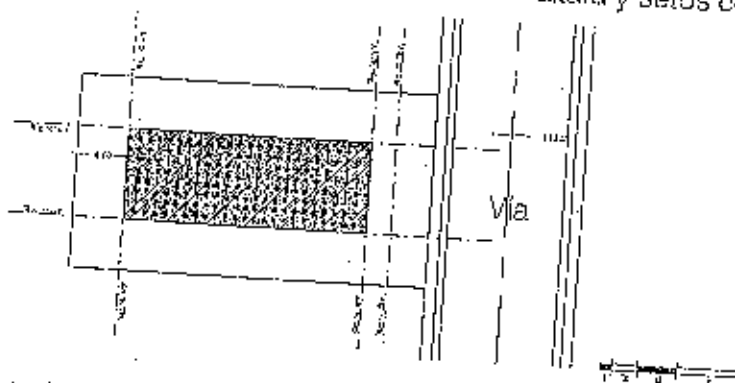


1.3 Retiro Posterior.-

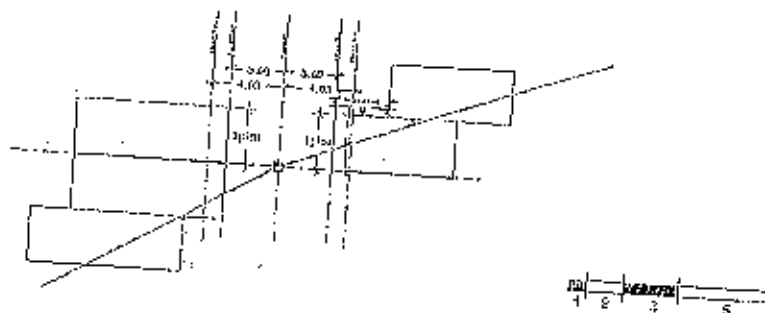
1.3.1 Retiro Posterior de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero posterior, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente a ventilación y/o iluminación, desde una altura de 2m desde el nivel de piso.



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



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



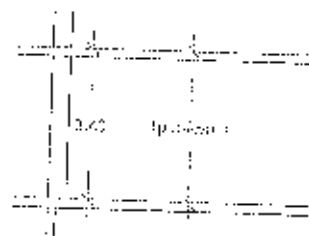
[Firma manuscrita]

2. Altura de Pisos

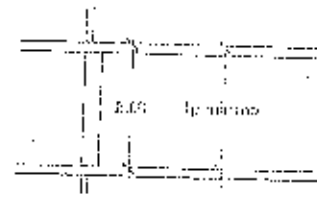
2.1 Altura de entresos:

2.1.1 Máxima 3.40m

2.1.2 Mínima 2.80m

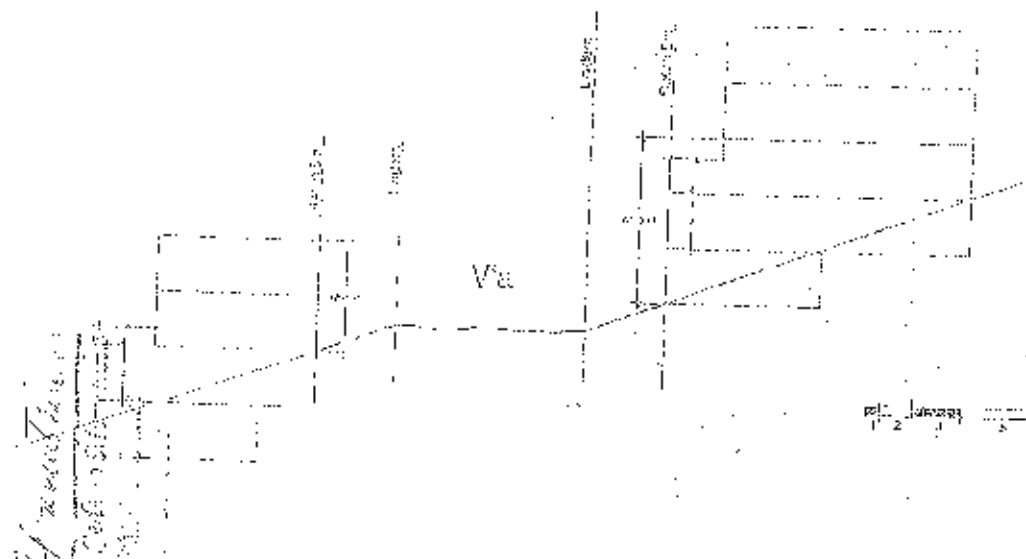


Máxima



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 terminadas. Su dimensión corresponderá a la altura del entrespo del piso inferior.



3. Dimensión de Vanos

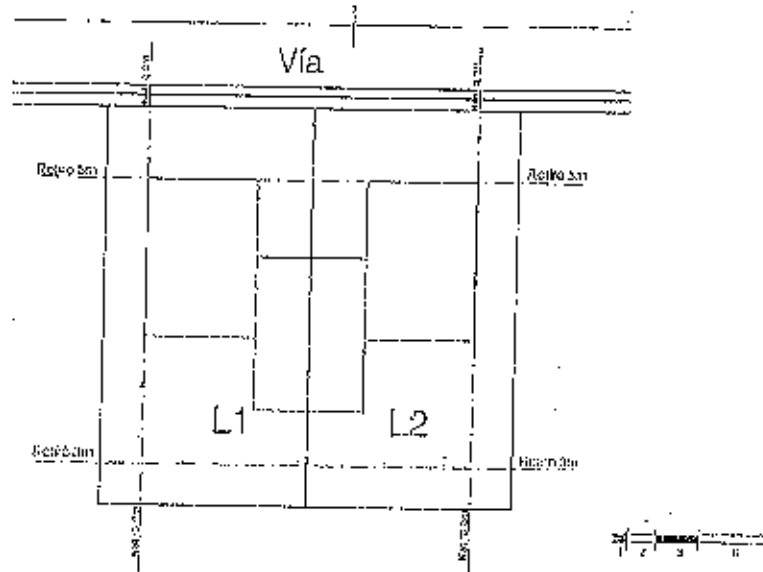
Los vanos para puertas y ventanas en fachadas serán mínimo de 40cm de espesor.



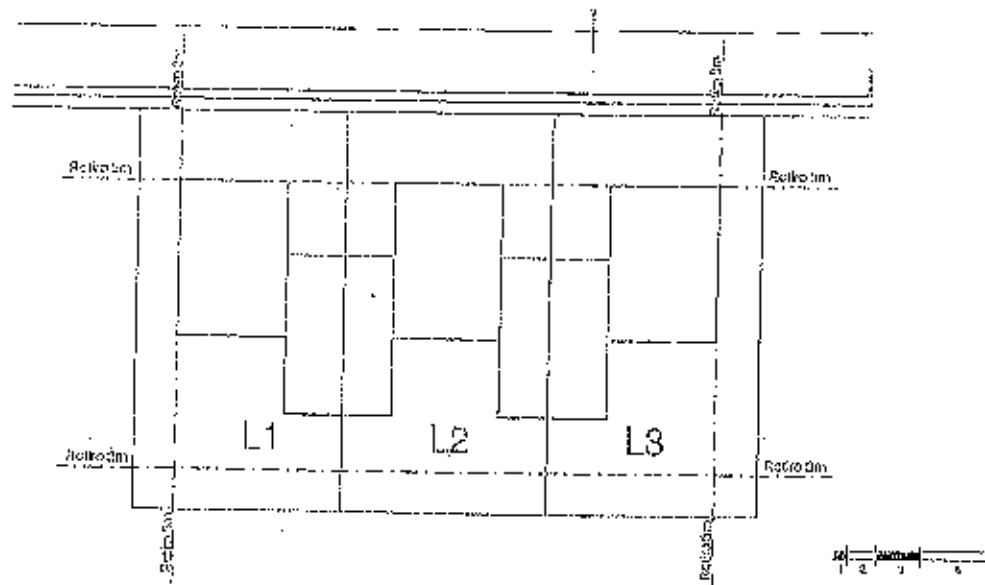
4. Integración de Parcelas

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

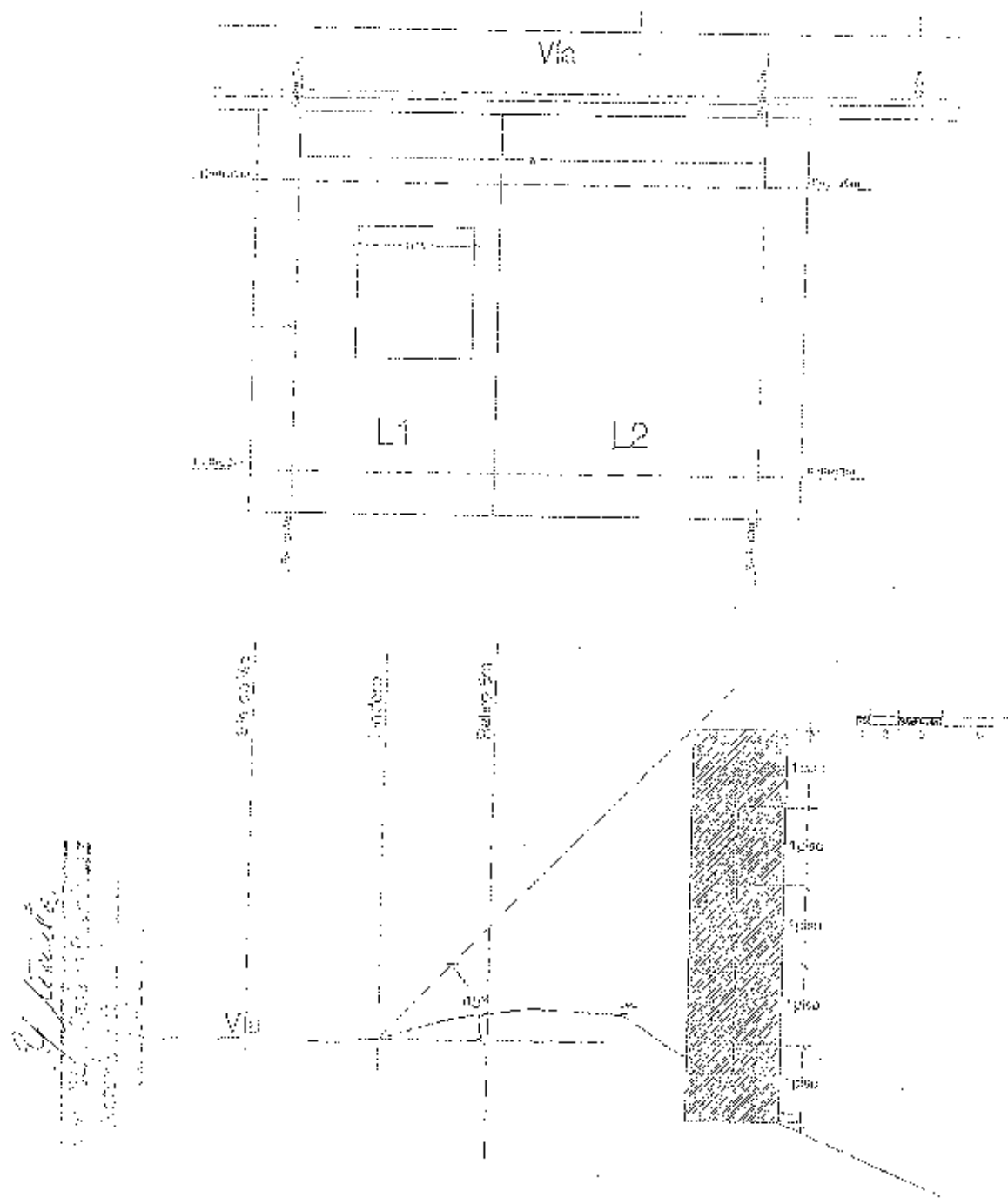
4.1.1 Integración de dos lotes.- Al integrar dos lotes se permitirá la construcción de una vivienda adicional.



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 45° con la horizontal del lindero en el mt. Se adicionaran viviendas en un 25% de la suma autorizada de ambos lotes.



5. Sanitario

5.1. Trampa de grasas: Cada propiedad construida en la vía pública deberá 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 provienen de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios o cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la urbanización. En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la persona o entidad encargada de la administración de los bienes del Conjunto podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados más una multa por el cien por ciento del valor de las obras efectuadas.

ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

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

ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la urbanización.
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les produzcan a otros propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el encargado de la administración le 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 u organismo administrador, tan pronto como tenga conocimiento de cualquier tipo de infracción a las disposiciones del presente reglamento.
- g) No destruir o alterar las cercas vivas y en general, áreas verdes de la urbanización.
- h) No disparar armas de fuego dentro de la urbanización.
- i) No permitir que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículos motorizados dentro de la urbanización.
- j) Impedir que cualquier tipo de trabajo de construcción se realice antes de las 08h30 ni pasada las 17 h 00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibida que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.
- k) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
- l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamante o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- m) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.
- n) Cumplir con las disposiciones consignadas en las servidumbres de constitución voluntaria y normas de construcción que gravan o llegaren a gravar el uso y goce de los inmuebles ubicados en de la urbanización.
- o) No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas, sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.
- p) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente reglamento.
- q) Se prohíbe tener animales bravos 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 produjeran 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 deba 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 acuerde 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 vereda 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.
- cd) 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 (distinto) 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, para modificar el honorario.

En cualquier caso, quien ejerza los actos de administración y conservación, según lo establecido 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 las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la urbanización, ya sea ésta natural o jurídica.
- Controlar y supervisar 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 plenos, 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 entregarán 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 ejerciera 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.

III. 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 como se solicite la edificación solicitada, entendiéndose por esto la construcción temporal de guardería de la obra y la permanencia de un guardia durante las horas de la noche, la cuota mensual que paga el propietario es inmediatamente cambiada 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 habitacionales en su caso, ubicados en la urbanización, el pago completo y oportuno de las expensas necesarias para la administración, seguridad, conservación y reparación de bienes comunes, el pago de la prima del seguro, así como todas las demás contribuciones y expensas a cobrarse por parte de la entidad administradora de la urbanización.

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 supro 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 cancelaron 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 a todas.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DE LAS SANCIONES.-

Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento interno, se establecen 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 costo de 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 a uso de las instalaciones comunes a la urbanización, así como también el derecho al servicio de guardiania, 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 en juicio ejecutivo y los propietarios son solidaria, pecuniaria, limitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción



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	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
02-1C2p-34	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
02-1C2p-36	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-2C2p-01	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-90A10p-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.



09-1202p-04	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-1002p-08	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-7602p-13	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-2802p-14	Lateral Izquierda	Ø 475mm	Balcones del mar

10-0802p-02	Lateral Izquierda	Ø 300mm	Balcones del mar
-------------	-------------------	---------	------------------

11-002p-03	Lateral Izquierda	Ø 315mm	Balcones del mar
------------	-------------------	---------	------------------

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

Aguas Servidas

Fase 1

CODIGO DE LOTE	DESCRIPCION	DIAMETRO	ETAPA
----------------	-------------	----------	-------

02-302p-06	Posterior	Ø 100mm	Terrazas del mar
02-302p-08	Posterior	Ø 100mm	Terrazas del mar
02-302p-13	Posterior	Ø 150mm	Terrazas del mar
02-202p-14	Posterior	Ø 150mm	Terrazas del mar
02-102p-20	Posterior	Ø 150mm	Altos del mar
02-102p-22	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Altos del mar

03-602p-10	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Balcones del mar
------------	-------------------	---------	------------------

06-202p-01	Lat. Derecha-Posterior	Ø 150mm	Altos del mar
06-202p-03	Posterior	Ø 150mm	Altos del mar
06-102p-13	Posterior	Ø 100mm	Altos del mar
06-102p-14	Posterior	Ø 150mm	Altos del mar

07-1102p-05	Posterior	Ø 150mm	Colinas del Mar
07-1102p-06	Posterior	Ø 100mm	Colinas del Mar
07-202p-17	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Altos del mar
07-202p-18	Lateral Izquierda	Ø 100mm	Altos del mar
07-202p-19	Lateral Izquierda	Ø 150mm	Altos del mar
07-202p-20	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar
07-202p-21	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar
07-202p-22	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar

Optimizada a ser vista en el plano



08-2C2p-05	Lateral Derecha	Ø 150mm	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
09-23D2p-14	Posterior	Ø 160mm	Balcones del mar

10-8C2p-02	Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
------------	----------------	---------	------------------

11-8C2p-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 Exl.
V-UMEX4p-02	Lateral	Ø 200mm	Lotes Exl.
V-UMEX4p-03	Lateral	Ø 200mm	Lotes Exl.
V-UMEX4p-04	Lateral	Ø 200mm	Lotes Exl.
V-UMEX4p-05	Lateral/Posterior	Ø 200mm	Lotes Exl.

Aguas Lluvias

Fase 2

CODIGO DEL 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-01	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-17	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-34	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
16-1C2p-36	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 COTE	DESCRIPCION	SECCION	ETAPA
19-3C2p-01	Lateral Derecho	Ø 150mm	Balcones del Mar
19-4C2p-03	Lateral Derecho	Ø 150mm	Balcones del Mar
19-7C2p-04	Lateral Derecho	Ø 150mm	Balcones del Mar
22-7C2p-01	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
13-7C2p-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
14-3C2p-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 Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-3C2p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
14-3C2p-19	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
14-3C2p-19	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar

Alfaro de 1.2m



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
15-9C4p-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, fenederos 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 depósito 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 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 acceso 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 banderolas de su propiedad de 1.80 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 conexión columna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la banderola por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco el letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO. HOMBRES TRABAJANDO.

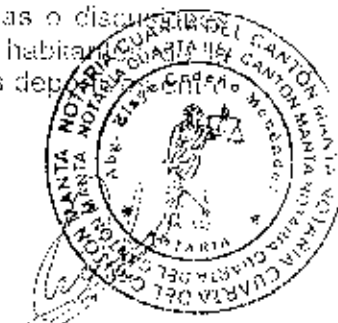
Toda vez que dentro de la Urbanización Residencial Ciudad del Mar, en solares especiales y previamente determinados, se permite el desarrollo de Proyectos Habitacionales, los propietarios se obligan a cumplir y hacer cumplir a los Promotores de tales proyectos, destinar áreas comunes suficientes que incluyan piscinas, áreas 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 fino bermuda o pantalones específicos para trabajo y camiseta.

La 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 desrespeto; f) Juegos de



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 ejerce la administración de la urbanización, sin perjuicio de que mientras se construye 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 APLICACION 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 Manabí. La sede será Manabí 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 Árbitros 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 vencedor, quien reembolsará a la contraparte los valores que fijare el Tribunal por tal concepto. Si durante el proceso arbitral alguna de las partes no cumpliera con el pago que le corresponda en el costo de alguna diligencia o de honorarios parciales solicitados por esa parte, podrá pagar la contraparte, debiendo ser reembolsado al final por aquella quien haya correspondido dicho pago. El Tribunal Arbitral podrá establecer la forma en que las partes asuman costas.


Jorge Hernán Ocampo Ch.
Gerente Técnico





NOTARIA DECIMO OCTAVA

Dr. ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS

A su cargo los Protocolos de los Notarios:

Dr. Manuel José Aguirre

Dr. Remigio Aguilar Aguilar

QUINTA COPIA

De la Escritura de PODER ESPECIAL

Otorgada por SANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. DOLANAWCO

A favor SREA, CUCUNA DEL BOCHO HIDALGO GARCIA

Parroquia _____

Cuantía INDETERMINADA Avalúo _____

Quito, a 24 de SEPTIEMBRE del 2007

Dirección: Yánez Pinzón N26-21 entre Av. Colón y La Niña
"Sector Multicentro"

Teléfonos: 252-5225 / 250-5007 / 250-7457 Fax: 252-2619
notary18@notary18.com



ESCRITURA NUMERO: TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNO (3191)



ACTO:

PODER ESPECIAL

OTORGANTES:

<u>APELLIDOS Y NOMBRES</u>	<u>CEDULA/PASAPORTE/RUC</u>	<u>CALIDAD</u>
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO	RUC.1790388718001	MANDANTE
RIDALGO GARCÍA CECILIA DEL ROSO	C.O. 091219024-6	MANDATARIA

CUANTIA: INDETERMINADA

DI 6 COPIAS **APM**

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VEINTE Y CUATRO (24) de SEPTIEMBRE del año DOS MIL SIETE, ante mí, DOCTOR GUSTAVO ARIAS CASTELLANOS, NOTARIO DÉCIMO OCTAVO SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO, por licencia concedida a su titular Doctor Enrique Díaz Ballesteros, mediante Acción de Personal número uno nueve nueve seis-DP-DDP del Consejo Nacional de la Judicatura, de fecha veinte de agosto del dos mil siete, comparece: el señor Economista ABELARDO PACHANO BERTERO, en su calidad de Presidente Ejecutivo- Gerente General del BANCO DE LA PRODUCCIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA PRODUBANCO, de conformidad con el nombramiento que se adjunta como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, ya que me presenta sus documentos de identidad; bien

Dirección: Yano



escritura, a la que procede libre y voluntariamente de conformidad con la minuta que me presenta para que eleve a instrumento público, cuyo tenor literal es el siguiente:

"SEÑOR NOTARIO: En su registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de Poder Especial contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-** Comparece el señor Economista Abelardo Pachano Bertero, en su calidad de Presidente Ejecutivo- Gerente General del Banco de la Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO, y por tanto Representante Legal, de conformidad con el nombramiento inscrito que se adjunta como documento habilitante, quién además comparece en uso de las facultades constantes en el numeral uno del artículo Cuadragésimo Noveno del Estatuto Social del Banco: **SEGUNDA. PODER ESPECIAL.-** El señor Economista Abelardo Pachano Bertero, en la calidad en que comparece, declara que otorga Poder Especial, pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de la señorita **Cecilia del Rocío Hidalgo García** portadora de la cédula de ciudadanía Número cero nueve uno dos uno nueve cero dos cuatro seis para que mientras sea funcionaria del Banco de la Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO en la ciudad de Guayaquil, Quevedo y Manta, pueda realizar los siguientes actos y contratos: Intervenga en nombre y en representación del Banco, sin limitación de cuantía en la suscripción de convenios para operaciones contingentes, garantías bancarias en moneda nacional y moneda extranjera y garantías bancarias aduaneras, avales en

Dr. Enrique Díaz Ballesteros

1 moneda nacional y moneda extranjera, cartas de retiro de
2 mercaderías en la aduana, aceptación y giro de cartas
3 domésticas, endoso de conocimientos de embarque, suscribir
4 a nombre del Banco de la Producción Sociedad Anónima
5 PRODUBANCO todos los documentos que fueren necesarios
6 para las operaciones de importaciones y exportaciones
7 instrumentadas entre el Banco y sus clientes y como
8 corresponsal del Banco Central del Ecuador; endosar
9 documentos en moneda nacional o extranjera sin limitación de
10 cuantía en los casos relacionados con Créditos externos, como
11 la certificación de mensajes Swift para trámite de registro de
12 crédito externo en BCE, Comparecer en los diferentes actos o
13 contratos del servicio de Cash Management, (roles, pagos,
14 proveedores, etcétera) como en los contratos de prestación de
15 servicios para el cobro de servicios públicos (luz, agua,
16 teléfono, etcétera) e impuestos fiscales, como suscribir las
17 respectivas autorizaciones para este tipo de recaudaciones por
18 concepto de impuestos, tasas o contribuciones fiscales o
19 municipales. Para que suscriba a nombre del Banco de la
20 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO las
21 certificaciones de estados de cuenta corriente de los clientes
22 del Banco y las liquidaciones de sobregiros vencidos sin límite
23 de cuantía; en la suscripción de contratos de mutuo y sobregiro
24 contratado; en las escrituras de emisión de cóculas
25 hipotecarias o prendarias y bonos de prenda; en los contratos
26 relacionados con créditos externos, en los otorgados a través
27 de la Corporación Financiera Nacional, Banco Central del
28 Ecuador o cualquier otro mecanismo de financiamiento. Para



1 que a nombre y representación del Banco de la Producción
2 Sociedad Anónima PRODUBANCO, pueda suscribir y
3 presentar ante las autoridades y Organismos competentes del
4 Mercado de Valores todas las peticiones, aclaraciones y
5 documentos necesarios para la colocación en el Mercado de
6 Valores de las emisiones de papel comercial del Banco de la
7 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO, como
8 comparecer y negociar todo tipo de obligaciones. Comparecer
9 en operaciones de repo, repos, reverse repos, compraventa
10 de obligaciones con pacto de recompra y convenios
11 interbancarios sin límite de cuantía. Comparecer a nombre de
12 PRODUBANCO en todos los documentos y contratos que se
13 suscriban con los clientes del Banco para otorgarles tarjetas de
14 crédito emitidas por PRODUBANCO sin limitación de cuantía,
15 como sus respectivas liquidaciones y emisión de estados de
16 cuenta. En todos los contratos de arrendamiento mercantil, de
17 bienes muebles e inmuebles así como sus modificaciones,
18 rectificaciones, ampliaciones, cancelaciones y en general en
19 todos los actos y contratos al arrendamiento mercantil,
20 igualmente para que comparezca a nombre del Banco de la
21 Producción Sociedad Anónima PRODUBANCO en todos los
22 contratos de compra venta de bienes muebles como inmuebles
23 que han sido o serán objeto de arrendamiento mercantil sin
24 límite de cuantía. En todas las escrituras de constitución de
25 hipotecas y gravámenes, así como en las de levantamiento, en
26 las rectificaciones, aclaraciones de las mismas y en las
27 escrituras de emisión de cédulas hipotecarias o prendarias y
28 bonos de prenda, sin limitación de cuantía y en todos los

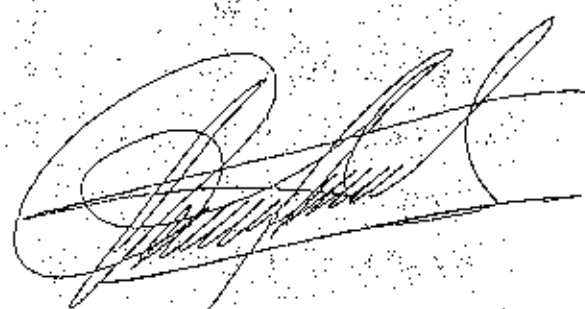
Dr. Enrique Díaz Ballesteros

1 contratos de prenda en sus diferentes clases sin limitación de
2 cuantía. Comparecer a nombre del Banco en los documentos a
3 ser suscritos por concepto de otorgamiento a los clientes de
4 créditos automotrices y especialmente en el contrato de
5 reserva de dominio con la cesión de éste a favor de
6 Produbanco. Comparecer en representación del Banco en la
7 aceptación como cedente o cesionario de garantías y títulos
8 valores. Comparecer y suscribir a nombre del Banco todos los
9 contratos de Transporte de Valores, contratos de Banca en
10 Línea, contratos de depósitos sujetos a conteo posterior,
11 contratos de depósitos nocturnos, contratos de apertura de
12 cuenta corriente, contratos de apertura de cuenta de ahorro y
13 contratos de arrendamiento de casilleros de seguridad con los
14 clientes del Banco. **TERCERA.- RESERVA.-** Este poder no
15 suprime o limita la capacidad de ejercicio de la facultad
16 delegada y/o que tienen otros funcionarios del Banco en virtud
17 de otros poderes a ellos otorgados. Seguirán teniendo pleno
18 vigor y vigencia otros poderes especiales otorgados a favor del
19 mismo mandatario. El mandatario no podrá delegar este poder
20 total ni parcialmente, el mismo que tendrá plena validez hasta
21 que sea revocado. Se aclara que el mandante puede ejercitar
22 en cualquier momento las facultades que está delegando sin
23 que para ello se necesite revocar este mandato. Usted Señor
24 Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la
25 perfecta validez de este instrumento, al que deberá agregarse
26 como documento habilitante el nombramiento que ha quedado
27 indicado." **HASTA AQUI LA MINUTA,** la misma que queda
28 elevada a escritura pública con todo el valor legal.

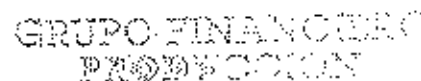


1 encuentra firmada por la Doctora Alicia Estupinán, Abogada
2 con matrícula profesional número dos mil ochocientos treinta y
3 nueve del Colegio de Abogados de Quito. Para la celebración
4 de la presente escritura se observaron todos los preceptos
5 legales del caso y leída que le fue al compareciente por mí el
6 Notario, se ratifica en todas y cada una de sus partes, para
7 constancia firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual
8 doy fe.-

9
10
11
12
13 
ECON. ABELARDO PACHANO BERTERO

14
15
16
17
18
19
20 
DOCTOR GUSTAVO ARIAS CASTELLANOS
21 NOTARIO DECIMO OCTAVO SUPLENTE DEL CANTON QUITO
22
23
24

25 SE AGREGAN DOCUMENTOS HABILITANTES:
26
27
28



esta fecha queda inscrito el presente
documento bajo el N° 2484 del Registro
de Compraventas Tomo 137
Quito a 27 DIC 2006

REGISTRO MERCANTIL

DR. RAUL GAYBOR SECARRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



ESPACIO
EN
BLANCO

CIUDADANIA 170212586-9
 PACHANO SANTIAGO ASRIASO ANTONIO
 TONLUNZINA/AMATO/LA NATI...
 1945
 0254 00458 X
 TONLUNZINA/AMATO
 1945




ZENUATIANA ***** 0413314322
 CASAS MARIA X. SANTIAGAN
 SUPLENTE ZENONMILITIA
 YOUNG PACHANO
 01/01/2001
 QUITO
 01/01/2001
 0035198



Aj p... f...
 170212586-9

NOTARIA DEPARTAMENTO DEL CAJON DE OCHO
 APLICACION A LA LEY NOTARIAL DEY 98 qu
 a la copia que ANTES DE este conforme con el
 original que me fue presentado.
 De ...
 Quito, a ...
 Dr. ...
 Notario ...




[illegible][illegible]

OFFICE OF THE

CERTIFICATE OF

JANUARY 1960

JANUARY 1960

En:
Quito, a:
Dr. Guillermo Alías Castellanos
Notario Suplente Decimo Octavo del Cantón Quito

Dr. Enrique Díaz Ballester

...foryó ante mí, en fe de ello certifico esta QUINTA
CERTIFICADA, de la ESCRITURA PUBLICA del PODER ESPECIAL, que
otorga el BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO, a favor de
la señora CECILIA DEL ROCIO HIDALGO GARCIA, la misma que se
encuentra debidamente firmada y sellada en los mismos lugar y fecha de
su celebración.

DOCTOR GUSTAVO ARIAS CASTELLANOS

NOTARIO DÉCIMO OCTAVO SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO

Y en virtud de lo
que se me exhibe.

21 OCT. 2011



Quito, Diciembre 21 de 2010
Oficio No. 10-PE-102

Señor Economista
ABELARDO ANTONIO PACHANO-BÉRTERO
Ciudad

De mi consideración:

Cumpleme informar que en la Sesión Ordinaria de Directorio No. 357, realizada el día jueves 16 de Diciembre del 2010, usted fue reelecto como PRESIDENTE EJECUTIVO-GERENTE GENERAL del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, por el período de cuatro años.

El Banco de la Producción S.A. se constituyó ante el Notario Undécimo del Cantón Quito mediante escritura pública otorgada el 21 de septiembre de 1977, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de marzo de 1978.

Mediante escritura pública otorgada el 26 de mayo del 2004 ante Notario Enrique Díaz Ballesteros, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito e inscrita el 28 de junio del 2004 se procedió a la codificación de estatutos sociales. De conformidad con el Estatuto Social y Atribuciones de los Administradores que se establecen en la indicada escritura pública, usted como Presidente Ejecutivo-Gerente General, tiene las atribuciones que constan en los mismos, incluida la representación legal, judicial y extrajudicial.

Al comunicarle de esta designación también hago llegar a usted mi ferviente deseo porque el desempeño al frente de tan delicadas funciones, sea de lo más beneficioso para la institución.

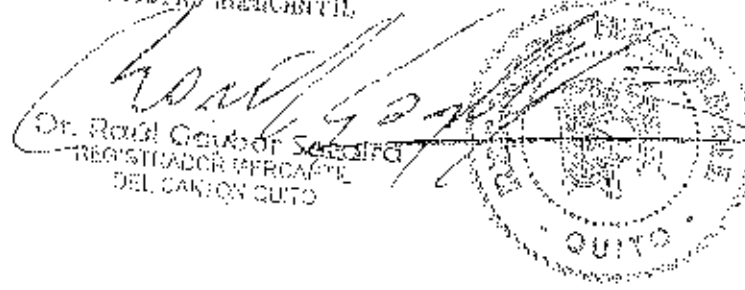
Muy Atentamente,
PRODUBANCO

Rodrigo Paz Delgado,
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Quito, Diciembre 22 del 2010.- ACEPTO la designación como Presidente Ejecutivo-Gerente General del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.

Abelardo Antonio Pachano Bertero,
PRESIDENTE EJECUTIVO-GERENTE GENERAL
C. I. No. 170218566-9

Con esta fecha queda inscrito el presente
documento bajo el No. 174 del Registro
de Instrumentos Tercero No. 142
Fecha a 6 ENE 2011
REGISTRO MERCANTIL



NOTARIA DEL CANTÓN QUITO DEL CANTÓN QUITO
EN APLICACIÓN A LA LEY NOTARIAL DONDE
la fotocopia de la ANTECEDENTE está conforme con el
original que me fue presentado.
En _____ Fechas: (Días)
Quito, a: 11 ENE 2011
Dr. [Signature]
Notario Del CANTÓN QUITO

Ap. [Signature]
[Illegible text]

DOY FE que la comparencia precedente comparencia
de [Illegible] en [Illegible] la ciudad del [Illegible]
que me ha [Illegible] [Illegible] [Illegible]
Quito, a: 21 OCT 2011

Ab. [Signature]
[Illegible text]



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1790358718001
 RAZON SOCIAL: BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO
 NOMBRE COMERCIAL: PRODUBANCO
 CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
 AGENTE DE RETENCION: PACHANO BERTERO ABELARDO ANTONIO
 REPRESENTANTE: CEVALLOS TRINOSO MARTHA MAGDALENA DEL PILAR
 FECH. INICIO ACTIVIDADES: 30/03/1978 FECH. CONSTITUCION: 30/03/1978
 FECH. INSCRIPCION: 31/10/1981 FECH. DE ACTUALIZACION: 16/06/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION PRINCIPAL:

Ciudad: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: LA CAROLINA Calle: AV. AMAZONAS
 Teléfono: 0224473119 Intercambio: JAPON Edificio: PRODUBANCO Referencia Ubicación: DIAGONAL AL CENTRO
 COMERCIAL INAJUITO Apartado Postal: 17-0338 Teléfono Trabajo: 022990000 Fax: 0224473119 Web:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

DECLARACION DE DEPENDENCIA

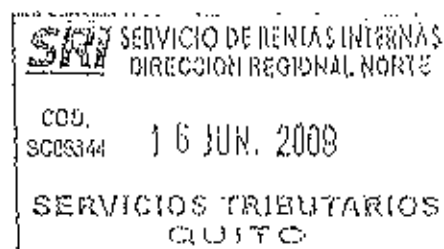
DECLARACION TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO

DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE

DECLARACION MENSUAL DE IVA

IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS



NÚMERO DE REGISTROS REGISTRADOS: del 001 al 076
 DIRECCION: Y REGIONAL NORTE PICHINCHA

ABIERTOS: 65
 CERRADOS: 11

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Identificación: 16063530007

Lugar de emisión: QUITO DIAZ VILLAS Y RAMIREZ Fecha y hora: 16/06/2009

Página 1 de 27

SRI.gov.ec

CIUDADANIA 380216337-8
 SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE
 TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ
 01 SEPTIEMBRE 1971
 003- 0098 31776 M
 TUNGURAHUA/ AMBATO
 LA MATRIZ 1971



EQUATORIANA***** V1539V3942
 CASADO PAULINA ELIZABETH VIZUETE F
 SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
 CESAR ENRIQUE SERRANO
 CARMEN BALCAZAR
 MANTA 19/05/2022

2753600



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 004
 004-0176 1802162378
 SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE
 Cedula

SECCION	PRIMER NIVEL	1
PROVINCIA	MANTA	2
CANTON	LA MATRIZ	3

18/05/2022
 SECRETARIA DE LA SANTA

Opinion de la Santa



VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH
COTOPAZI/SALCEDO/SAN MIGUEL
06 ABRIL 1976
002- 0074 00347 P.
COTOPAZI/ SALCEDO
SAN MIGUEL 1976

Paulina Flores



SECONDAIA EMPLEADO PARTICULAR
MARCO RODRIGO VIZUETE
ABRA MARIA ELVIA FLORES
NANTA 12/09/2012
12/09/2024

REN 0075416



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

027
027-0012 0502140248
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

MANABÍ	ORGANIZACIÓN	3
PROVINCIA	ELUS ALFARO	1
CANTÓN	BARROQUA	2004

SECRETARÍA DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO DE INTERIORES
CIUDADANIA

130938209-9

SORNOZA VASQUEZ FREDDY DARIO
MANABI / PORTOVIEJO / PORTOVIEJO
15 MAYO 1990
005-1 0021-01762 M
MANABI / PORTOVIEJO
PORTOVIEJO 1980

ECUATORIAN ***** E-33314222

SOLTERO ESTUDIANTE
LEVARE TRINQUILINO SORNOZA M
GLENDA HERLINDA VASQUEZ AFRONTE
PORTOVIEJO 24/10/2008
24/10/2018
RUC 0597547

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CRE

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECTORES SECCIONALES 23 FEB 2014

044
044-0153 1309382099
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
SORNOZA VASQUEZ FREDDY DARIO

MANABI	CIRCONSCRIPCION	2
PORTOVIEJO	PORTOVIEJO	1
CANTON	PARRISODUAL	23NA

PRÉSIDENTE DE LA JUNTA

4/ marzo 2014



ESTAS 42 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO:

2014.13.08.04.P1851.D0Y FE.-



Elsy Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública
Manta - Ecuador