

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 3810

Número de Repertorio: 8679

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

1.- Con fecha veintiuno de Noviembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3810 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
665350481	PINCA Y KATTYA MARIA	COMPRADOR
585198553	PINCA Y ANGEL RAFAEL	COMPRADOR
1754223335	DE BONIS BRENT LLOYD	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO Y BODEGA	1341403002	75958	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1341403019	75960	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 21 noviembre 2022

Fecha generación: lunes, 21 noviembre 2022



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 5 9 1 4 6 K N G S I G 3





Factura: 002-003-000051572



20221308006P04312

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P04312						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2022, (15:46)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	DE BONIS BRENT LLOYD	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1754223335	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	PINCAY ANGEL RAFAEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	585198553	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
Natural	PINCAY KATTYA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	665350481	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	247500.00						

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

ESCRITURA N°:	20221308006P04312
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE NOVIEMBRE DEL 2022, (15:46)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalcudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P04312

3 FACTURA NÚMERO: 002-003-000051572

4 CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

5 OTORGA EL SEÑOR:

6 BRENT LLOYD DE BONIS. -

7 A FAVOR DE LOS SEÑORES:

8 ANGEL RAFAEL PINCAY Y KATTYA MARIA PINCAY S.-

9 CUANTÍA: \$ 150,457.82

10 PRECIO: \$ 247,500.00

11 DI 2 COPIAS

12 //PZM//

13 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
14 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **CATORCE DE NOVIEMBRE DEL**
15 **DOS MIL VEINTIDÓS**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ**
16 **CABEZAS, NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen y
17 declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDOR", el señor **BRENT**
18 **LLOYD DE BONIS**, divorciado, por sus propios y personales derechos portador de
19 su cedula de identidad números uno siete cinco cuatro dos dos tres tres tres guion
20 cinco, cuya copia fotostática se adjunta al protocolo como habilitante.- El
21 Compareciente es de nacionalidad canadiense, mayor de edad de cuarenta y
22 siete años, domiciliado en el Edificio Poseidon de esta ciudad de Manta,
23 teléfono 0998997752; y por otra parte, en calidad de "COMPRADORES",
24 los señores **ANGEL RAFAEL PINCAY Y KATTYA MARIA PINCAY**, de estado civil
25 casados entre sí, por sus propios y personales derechos y por los que representan
26 dentro de la sociedad conyugal que forman, portadores de sus pasaportes números
27 cinco ocho cinco uno nueve ocho cinco cinco tres; y, seis seis cinco tres cinco cero
28 cuatro ocho uno, cuyas copias certificadas se adjuntan al presente contrato, quienes



1 declaran ser estadounidenses, mayores de edad ambos de cincuenta y tres años de
2 edad, empleados privados, domiciliados en los Estados Unidos, Estado Pensylvania
3 y de transito por esta ciudad de Manta, teléfono +16463004464, correo
4 kattyapincay@gmail.com.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el
5 Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que
6 fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento
7 esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor
8 reverencial, ni promesa o seducción, autorizándome de conformidad con el
9 artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos
10 Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo
11 custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través
12 del convenio suscrito con esta notaria, que se agregara como documento
13 habilitante, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo
14 tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras
15 Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato
16 de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusula: **PRIMERA :**
17 **INTERVINIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente
18 contrato, por una parte, el señor **BRENT LLOYD DE BONIS**, por sus propios y
19 personales derechos; a quien en adelante se le denominará "EL VENDEDOR"; y,
20 por otra parte, los señores **ANGEL RAFAEL PINCAY Y KATTYA MARIA**
21 **PINCAY**, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior
22 denominaremos "LOS COMPRADORES". **SEGUNDA : ANTECEDENTES.-** El
23 Vendedor manifiesta y declara, que es propietario de un DEPARTAMENTO 302
24 (187,05m2), Del Edificio Denominado "MIROMAR" Ubicado en la Urbanización
25 Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Conformado por los
26 espacios de sala, comedor, cocina, dormitorio master que posee closet y baño
27 privado, un dormitorio signado como 1 con closet y acceso a un baño inmediato;
28 un dormitorio signado como 2 que posee closet y baño privado, lavandería y





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 terrazas frontal y lateral, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en
2 la planta de nivel +5,40m; se accede a el desde el área común de
3 circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y
4 linderos: POR ARRIBA: Lindera con los siguientes ambientes: nivel superior
5 (Nivel + 8.10m) perteneciente al departamento 301; departamento 402 y
6 espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con los siguientes ambientes:
7 departamento 201, departamento 202, suite 203 y con las áreas comunes de
8 circulación interior y exterior destinado para cuarto de bombas del nivel inferior.
9 POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia las terrazas de los departamentos 201 y
10 202 formando un arco en 12,57m. POR EL SUR: Partiendo desde el vértice Sur-
11 Este hacia el Oeste en 1,36m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m; desde
12 este punto gira hacia el Oeste en 1,92m; desde este punto gira hacia el Sur en
13 0,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,16m; y lindera en todas sus cinco
14 extensiones con vacío hacia las áreas comunes exteriores de recreación del nivel
15 inferior. POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,41m y
16 lindera con el nivel inferior del departamento 301 (nivel + 5.40m); desde este punto
17 gira hacia el Oeste en 2,38m y lindera en una parte con el nivel inferior del
18 departamento 301 (Nivel + 5.40m) y en otra parte con el área común de circulación
19 peatonal existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 6,59m;
20 desde este punto gira hacia el Este en 2,03m y lindera en todas sus dos extensiones
21 con el área común de circulación peatonal existente para este nivel; desde este
22 punto gira hacia el Sur en 1,82m; desde este punto gira hacia el Oeste en
23 2,03m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,98m y lindera en todas sus
24 tres extensiones con el nivel inferior del departamento 301 (nivel + 5.40m). POR EL
25 OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,27m; desde este
26 punto gira hacia el Oeste en 2,05m y lindera en todas sus dos extensiones con vacío
27 hacia la terraza del departamento 202, y el espacio de ducto común; desde este
28 punto en línea recta con dirección inclinada Sur-Este longitud de 8,70m y lindera con



1 vacío hacia terreno del Lote 09-06. Área total: 187,05m² DEPARTAMENTO 302.
2 Nivel. N+ 5.40m. ÁREA NETA M². 187,05, ALÍCUOTA; 0,0960, AREA DE
3 TERRENO M². 100,57. ÁREA COMÚN; 88,66.ÁREA TOTAL, 275,71. Un
4 **ESTACIONAMIENTO 2 - BODEGA 2 (31,84m²). DEL EDIFICIO DENOMINADO**
5 **MIROMAR** Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del
6 Cantón Manta Conformado por el espacio para estacionamiento doble que permite
7 a su vez el ingreso particular hacia una bodega; se encuentra ubicado en la planta
8 de e o nivel -2.70m; se accede a él desde el área común de circulación
9 vehicular existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:
10 Por arriba: Lindera con el departamento 103 Por abajo: Lindera con terreno del
11 edificio Por el Norte: Lindera con el área de circulación vehicular en 2,57m Por el
12 Sur. Lindera con terreno del edificio en 3,50m Por el Este: Lindera en una parte con
13 el estacionamiento 5 y en otra parte con la bodega 8 en 11,65m. Por el Oeste:
14 Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 10,08m y lindera en una parte
15 con el área común destinado al estacionamiento de visita y en otra parte con la
16 bodega 5; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,44m y lindera con la bodega 5;
17 desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en 1,66m y
18 lindera con terreno del Lote 09-06. Area total: 31,84m². cuadro de alicotas del
19 estacionamiento 2 y Bodega 2 , Area neta 31,84 Alicotas 0,0163 % Area de Terreno
20 17,12m² Area comun 15,09 m² Area total de 46,93m².- Este predio fue adquirido
21 mediante Compra a la señora Olga Agreda Salazar y conyuge según consta del
22 contrato celebrado en la Notaria Segunda de Manta el quince de junio del dos mil
23 veintiuno e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de junio del
24 dos mil veintiuno.- Con fecha ocho de noviembre del dos mil veintidós se encuentra
25 inscrita escritura de Renuncia de Ususfructo, contrato celebrado en la Notaria Sexta
26 de Manta el veinticuatro de octubre del dos mil veintidós.- Predio que a la presente
27 fecha se encuentra libre de gravamen.- **TERCERA : COMPRAVENTA.-** Con los
28 antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor **BRENT**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 LLOYD DE BONIS, da en venta real y enajenación perpetua el bien
2 inmueble descrito e individualizado en la cláusula de los antecedentes a favor
3 de los señores **ANGEL RAFAEL PINCAY Y KATTYA MARIA PINCAY**, quienes
4 compran, adquieren y aceptan para un DEPARTAMENTO 302 (187,05m2),
5 ESTACIONAMIENTO 2 - BODEGA 2 Del Edificio Denominado "MIROMAR" Ubicado
6 en la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta.- No
7 obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en que
8 se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su
9 cabida.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado de
10 mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de DOSCIENTOS
11 CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES CON 00/100, valor que los
12 compradores entregan en este acto al Vendedor, quien declara
13 recibirlo mediante transferencia, a su entera satisfacción y sin tener en
14 lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la
15 acción por lesión enorme, Siendo el avaluo del bien según el certificado emitido
16 por el GAD - Manta de CIENTO CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA
17 Y SIETE DÓLARES CON 82/100. **QUINTA : DEL SANEAMIENTO.-** La venta de
18 este bien inmueble se hace en cuerpo cierto y en el estado en que
19 actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos,
20 usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del
21 dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la
22 adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin
23 perjuicio de lo anterior, la Vendedora se obliga al saneamiento por los vicios
24 redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: LICITUD DE FONDOS.- LA**
25 **PARTE COMPRADORA** declara bajo juramento que: **A)** Los fondos que utiliza
26 para pagar el precio estipulado en la presente cláusula, tienen origen lícito,
27 verificable porque trabajan en el exterior, y la realiza al amparo de la legislación
28 ecuatoriana; **B)** Que tampoco son provenientes de operaciones/transacciones



1 económicas inusuales e injustificadas acorde a la Ley Orgánica de Prevención,
2 Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de
3 Delitos; y, **C)** Que no Proviene, ni provendrá y no están ni estarán relacionados
4 directa o indirectamente con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento,
5 transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o actos
6 tipificados como delito o prohibidos por la Ley Orgánica de Prevención Integral del
7 Fenómeno Socio Económico de las Drogas y de Regulación y Control del Uso de
8 Sustancias Catalogadas Sujetas a Fiscalización, en la Ley Orgánica de
9 Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del
10 Financiamiento de Delitos y en general cualquier actividad considerada como
11 ilícita por la legislación ecuatoriana; en tal virtud, la **PARTE COMPRADORA**
12 asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. Así también declara que los
13 fondos no provienen del lavado de activos u otras actividades penadas por las
14 leyes ecuatorianas, eximiendo a la **PARTE VENDEDORA** de la comprobación de
15 esta declaración. Declaran los comparecientes que el edificio Miromar no cuenta
16 con administrador, por cuanto no se puede emitir el certificado de expensa,
17 eximiendo de cualquier responsabilidad al Notario y registrador.- **SÉPTIMA:**
18 **DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio
19 en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente
20 Contrato. **OCTAVA : AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR .-** Se faculta al
21 portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor
22 Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, las inscripciones y anotaciones
23 que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted Señor Notario,
24 agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y
25 perfección de la presente Escritura Pública.- Hasta aquí la minuta que junto
26 con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a
27 escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en
28 todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/100219
DE ALCABALAS

Fecha: 10/11/2022

Por: 2,475.00

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 10/11/2022

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-272944



Tradente-Vendedor: DE BONIS BRENT LLOYD

Identificación: 1754223335

Teléfono:

Correo:

Adquiriente-Comprador: PINCAY CADENA ANGEL RAFAEL

Identificación: 1303993370

Teléfono: NA

Correo:

Detalle: SE APLICA DESCUENTO DEL 30% SEGÚN ART 533 DEL COOTAD

PREDIO: Fecha adquisición: 28/06/2021

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-34-14-03-019

132.633.26

100.57

EDIFICIO MIROMAR DPTO.302

247.500.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2.475.00	742.50	0.00	1.732.50
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	742.50	0.00	0.00	742.50
Total=>		3.217.50	742.50	0.00	2.475.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			742.50
Total=>				742.50





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

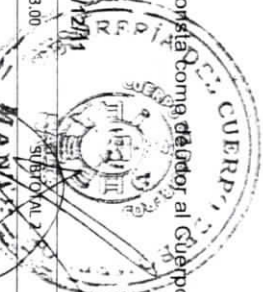
RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
118309	2022/11/11 12:19	11/11/2022 12:19:00p. m.	792592	2022/11/11
A FAVOR DE	DE BONIS BRENT LLOYD C.I.: 1754223335			

MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA CERTIFICADO N° 8889

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO	
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)		
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/31 CUENCA VANCES MARIA VERONICA SEÑAL Y FIRMA DE CUERO FORMA DE PAGO: EFECTIVO TITULO ORIGINAL USD 3.00					
SUBTOTAL 1		3.00	SUBTOTAL 2	3.00	



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 102022-077328

N° ELECTRÓNICO : 222588

Fecha: 2022-10-27

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-14-03-002

Ubicado en: EDIFICIO MIROMAR ESTACIONAMIENTO 2-BODEGA 2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAÁrea Neta: 31.84 m²Área Comunal: 15.09 m²Área Terreno: 17.12 m²**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1754223335	DE BONIS-BRENT LLOYD

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3,715.04

CONSTRUCCIÓN: 13,742.78

AVALÚO TOTAL: 17,457.82

SON: DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES 82/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



17812079GO0AT

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



Fecha de generación de documento: 2022-10-27 18:19:47

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 102022-077327

N° ELECTRÓNICO : 222587

Fecha: 2022-10-27

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-14-03-019

Ubicado en: EDIFICIO MIROMAR DPTO.302

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 187.05 m²

Área Comunal: 88.66 m²

Área Terreno: 100.57 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1754223335	DE BONIS-BRENT LLOYD

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 21,823.69

CONSTRUCCIÓN: 110,809.57

AVALÚO TOTAL: 132,633.26

SON: CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES 26/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



178119BAXCGMY

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



Fecha de generación de documento: 2022-10-27 18:21:01

Nº 112022-079425

Manta, viernes 11 noviembre 2022



**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-14-03-019 perteneciente a DE BONIS BRENT LLOYD con C.C. 1754223335 ubicada en EDIFICIO MIROMAR DPTO.302 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-34-14-03-002 avaluo \$17.457,82 EDIFICIO MIROMAR ESTACIONAMIENTO 2-BODEGA 2 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$132,633.26 CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES 26/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$247,500.00 DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES 00/100.

NO CAUSA UTILIDAD EL AVALÚO ANTERIOR ES MAYOR AL ACTUAL



Tesorería Municipal

Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: domingo 11 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



180221E0SWPEH

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



Nº 102022-077104

Manta, martes 25 octubre 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **DE BONIS BRENT LLOYD** con cédula de ciudadanía No. **1754223335**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: viernes 25 noviembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



177891U8FANAF

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

75960



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22034733
Certifico hasta el día 2022-11-09:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1341403019

Fecha de Apertura: lunes, 10 mayo 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: Edificio Denominado "MIROMAR" Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO 302 (187,05m²), Del Edificio Denominado "MIROMAR" Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Conformado por los espacios de sala, comedor, cocina, dormitorio master que posee closet y baño privado, un dormitorio signado como 1 con closet y acceso a un baño inmediato; un dormitorio signado como 2 que posee closet y baño privado, lavandería y terrazas frontal y lateral, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta de nivel +5,40m; se accede a el desde el área común de circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con los siguientes ambientes: nivel superior (Nivel + 8.10m) perteneciente al departamento 301; departamento 402 y espacio aéreo.

POR ABAJO: Lindera con los siguientes ambientes: departamento 201, departamento 202, suite 203 y con las áreas comunes de circulación interior y exterior destinado para cuarto de bombas del nivel inferior.

POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia las terrazas de los departamentos 201 y 202 formando un arco en 12,57m.

POR EL SUR: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,36m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,92m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20m; desde este punto gira hacia el Oeste en 6,16m; y lindera en todas sus cinco extensiones con vacío hacia las áreas comunes exteriores de recreación del nivel inferior.

POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 5,41m y lindera con el nivel inferior del departamento 301 (nivel + 5,40m); desde este punto gira hacia el Oeste en 2,38m y lindera en una parte con el nivel inferior del departamento 301 (Nivel + 5,40m) y en otra parte con el área común de circulación peatonal existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 6,59m; desde este punto gira hacia el Este en 2,03m y lindera en todas sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 1,82m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,03m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,98m y lindera en todas sus tres extensiones con el nivel inferior del departamento 301 (nivel + 5,40m).

POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 7,27m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,05m y lindera en todas sus dos extensiones con vacío hacia la terraza del departamento 202, y el espacio de ducto común; desde este punto en línea recta con dirección inclinada Sur-Este longitud de 8,70m y lindera con vacío hacia terreno del Lote 09-06.

Área total: 187,05m²

DEPARTAMENTO 302. Nivel. N+ 5,40m. ÁREA NETA M². 187,05, ALÍCUOTA: 0,0960%, ÁREA DE TERRENO M². 100,57. ÁREA COMÚN: 38,66m². ÁREA TOTAL. 275,71m².

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2002 miércoles, 27 julio 2011	34047	



PROPIEDADES HORIZONTALES	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	11 jueves, 19 junio 2014	465	506
PLANOS	PLANOS	22 jueves, 19 junio 2014	450	455
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO Y HABITACION	1327 lunes, 28 junio 2021	0	0
RENUNCIA DE USUFRUCTO	RENUNCIA DE USUFRUCTO	14 martes, 08 noviembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 27 julio 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 julio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de bien inmueble, signado con el numero cero nueve- cero tres (09-03) urbanizacion Ciudad del Mar.

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

Número de Inscripción : 2002

Folio Inicial: 34047

Número de Repertorio: 4324

Folio Final : 34085

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 5] DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 19 junio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 junio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "MIROMAR"

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

Número de Inscripción : 11

Folio Inicial: 465

Número de Repertorio: 4688

Folio Final : 506

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 5] PLANOS

Inscrito el: jueves, 19 junio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 junio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANO DEL EDIFICIO DENOMINADO "MIROMAR"

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

Número de Inscripción : 22

Folio Inicial: 450

Número de Repertorio: 4689

Folio Final : 455

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA

PROPIETARIO LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR

CASADO(A)

Registro de : **COMPRA VENTA**

[4 / 5] COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO Y HABITACION

Inscrito el: lunes, 28 junio 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 15 junio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE DERECHO DE USUFRUCTO Y HABITACION DEPARTAMENTO 302 (187,05m2), ESTACIONAMIENTO 2 - BODEGA 2 (31,84m2), DEL EDIFICIO DENOMINADO MIROMAR, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta. RESERVA DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN: El comprador manifiesta libre y voluntariamente que es su voluntad reservar en el bien inmueble objeto de esta compraventa, los derechos de Usufructo y Habitación a favor de su señora madre Lurren de Bonis Cardish, mientras viva, a su vez la señora Lurren de Bonis Cardish, de estado civil soltera manifiesta mediante poder especial representada por la señora Nelly Elinora Briones Mera, quien interviene en calidad de mandataria que acepta los derechos de usufructo y habitación que su hijo le está reservando por medio de este acto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DE BONIS BRENT LLOYD	DIVORCIADO(A)	MANTA
USUFRUCTUARIO	LUREEN DE BONIS CARDISH	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **RENUNCIA DE USUFRUCTO**

[5 / 5] RENUNCIA DE USUFRUCTO

Inscrito el: martes, 08 noviembre 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RENUNCIA DE USUFRUCTO. Con los antecedentes expuestos y por medio del presente instrumento, la señora LUREEN DE BONIS CARDISH, por intermedio de su Apoderada, la señora Nelly Elinora Briones Mera, expresa que en forma libre y voluntaria, amparada en lo que preceptúa el artículo ochocientos veinte, inciso final del Código Civil Ecuatoriano en vigencia, EXPRESAMENTE RENUNCIA al DERECHO DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN VITALICIO constituido en la escritura pública de compraventa referida en la cláusula de los antecedentes, sobre el Departamento 302, Estacionamiento 2 y Bodega 2, ubicados en el Edificio MIROMAR, de la urbanización ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
RENUNCIANTE	DE BONIS CARDISH LUREEN	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
RENUNCIA DE USUFRUCTO	1
Total inscripciones >>	5

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

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

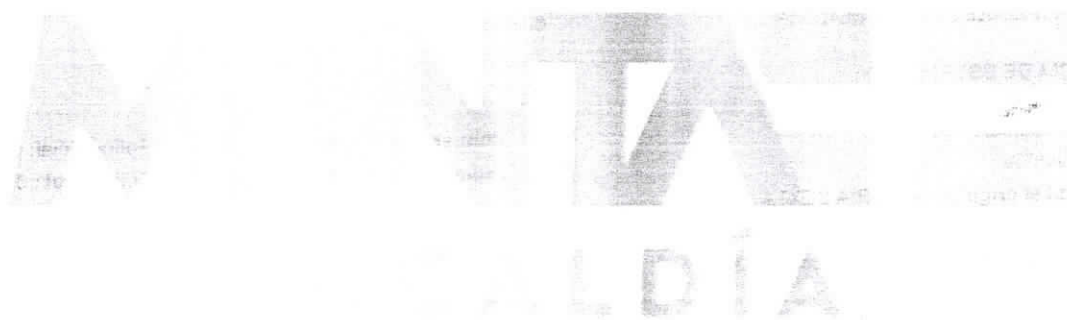
Emitted el 2022-11-09

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : DE BONIS BRENT LLOYD

Informe a la Orden de Trabajo: WEB-22034733 certifico hasta el día 2022-11-09, la Ficha Registral Número: 75960.





Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 8 4 5 0 C R U 4 S Y M



Página 4/4- Ficha nro 75960

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

75958



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22034733
Certifico hasta el día 2022-11-09:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1341403002

Fecha de Apertura: lunes, 10 mayo 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO DENOMINADO MIROMAR ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO Y BODEGA

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO DOS - BODEGA DOS (31,84m2). DEL EDIFICIO DENOMINADO MIROMAR, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia Manta del Cantón Manta

Conformado por el espacio para estacionamiento doble que permite a su vez el ingreso particular hacia una bodega; se encuentra ubicado en la planta de e o nivel -2,70m; se accede a él desde el área común de circulación vehicular existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 103

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el área de circulación vehicular en 2,57m

Por el Sur: Lindera con terreno del edificio en 3,50m

Por el Este: Lindera en una parte con el estacionamiento 5 y en otra parte con la bodega 8 en 11,65m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 10,08m y lindera en una parte con el área común destinado al estacionamiento de visita y en otra parte con la bodega 5; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,44m y lindera con la bodega 5; desde este punto gira en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en 1,66m y lindera con terreno del Lote 09-06.

Área total: 31,84m2.

Cuadro de alícuotas del estacionamiento 2 y Bodega 2, Área neta 31,84m2 Alícuotas 0,0163 % Área de Terreno 17,12m2 Área común 15,09 m2. Área total de 46,93m2

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2002 miércoles, 27 julio 2011	34047	34085
PLANOS	PLANOS	22 jueves, 19 junio 2014	450	455
PROPIEDADES HORIZONTALES	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	11 jueves, 19 junio 2014	465	506
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO Y HABITACION	1327 lunes, 28 junio 2021	0	0
RENUNCIA DE USUFRUCTO	RENUNCIA DE USUFRUCTO	14 martes, 08 noviembre 2022	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:



Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 27 julio 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 julio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de bien inmueble , signado con el numero cero nueve- cero tres (09-03) urbanizacion Ciudad del Mar.

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

Número de Inscripción : 2002

Folio Inicial: 34047

Número de Repertorio: 4324

Folio Final : 34085

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 5] PLANOS

Inscrito el: jueves, 19 junio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 junio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANO DEL EDIFICIO DENOMINADO "MIROMAR"

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

Número de Inscripción : 22

Folio Inicial: 450

Número de Repertorio: 4689

Folio Final : 455

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 5] DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 19 junio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 junio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "MIROMAR"

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

Número de Inscripción : 11

Folio Inicial: 465

Número de Repertorio: 4688

Folio Final : 506

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 5] COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE USUFRUCTO Y HABITACION

Inscrito el: lunes, 28 junio 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 15 junio 2021

Número de Inscripción : 1327

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 2857

Folio Final : 0

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRVENTA Y CONSTITUCION DE DERECHO DE USUFRUCTO Y HABITACION DEPARTAMENTO 302 (167.05m2), ESTACIONAMIENTO 2 - BODEGA 2 (31,84m2). DEL EDIFICIO DENOMINADO MIROMAR, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, de la Parroquia Manta del Cantón Manta. RESERVA DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN: El comprador manifiesta libre y voluntariamente que es su voluntad reservar en el bien inmueble objeto de esta compraventa, los derechos de Usufructo y Habitación a favor de su señora madre Lurren de Bonis Cardish, mientras viva, a su vez la señora Lurren de Bonis Cardish, de estado civil soltera manifiesta mediante poder especial representada por la señora Nelly Elinora Briones Mera, quien interviene en calidad de mandataria que acepta los derechos de usufructo y habitación que su hijo le está reservando por medio de este acto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DE BONIS BRENT LLOYD	DIVORCIADO(A)	MANTA
USUFRUCTUARIO	LUREEN DE BONIS CARDISH	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	AGREDA SALAZAR OLGA CONCEPCION	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	LOPEZ ULLOA PABLO WLADIMIR	CASADO(A)	MANTA

Registro de : RENUNCIA DE USUFRUCTO

[5 / 5] RENUNCIA DE USUFRUCTO

Inscrito el: martes, 08 noviembre 2022

Número de Inscripción : 14

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6394

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RENUNCIA DE USUFRUCTO. Con los antecedentes expuestos y por medio del presente instrumento, la señora LUREEN DE BONIS CARDISH, por intermedio de su Apoderada, la señora Nelly Elinora Briones Mera, expresa que en forma libre y voluntaria, amparada en lo que preceptúa el artículo ochocientos veinte, inciso final del Código Civil Ecuatoriano en vigencia, EXPRESAMENTE RENUNCIA al DERECHO DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN VITALICIO constituido en la escritura pública de compraventa referida en la cláusula de los antecedentes, sobre el Departamento 302, Estacionamiento 2 y Bodega 2, ubicados en el Edificio MIROMAR, de la urbanización ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
RENUNCIANTE	DE BONIS CARDISH LUREEN	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
RENUNCIA DE USUFRUCTO	1
Total Inscripciones >>>	5

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

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

Emitido el 2022-11-09

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : DE BONIS BRENT LLOYD

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22034733 certifico hasta el día 2022-11-09, la Ficha Registral Número: 75956.





Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diere un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 8 4 4 9 E S Z 1 X V 7



Folios 4/4- Ficha nro 75958

Para verificar la validez de este
documento ingresando a https://portalciudad.manta.gob.ec/validar_cod_barras o
escaneando el código QR. Nota: En caso de
ocurrir un error acercarse a las oficinas.

Operación Terminada Exitosamente



Nombre del Beneficiario	NOTARÍA SEXTA DE MANTA
Banco	BANECUADOR B.P. ANTIGUO BNF
Cuenta Origen	12303078788 - ANA
Cuenta Destino	3001171674 - CORRIENTE
Monto	\$ 3.00
Descripción de Transferencia	110206 alcabalas Alberto
Fecha y Hora	11/10/2022 14:55
Código de Referencia	26681272





CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Documento N° CDM110

Manta, 10 de Noviembre de 2022

CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.

Por medio del presente documento, yo **INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO** con cédula de identidad N° **1307625374** y en mi calidad de **ADMINISTRADOR** de la CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR con RUC 1391794193001, CERTIFICO:

Que el Sr. **DE BONIS BRENT LLOYD** propietario del **APARTAMENTO 302 (09-11-D-2-P-3) CONDOMINIO EDIFICIO MIRO MAR** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de Noviembre de 2022, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

CORPORACIÓN SOCIAL
CIUDAD DEL MAR

FIRMA AUTORIZADA

INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO
ADMINISTRADOR
C.I.: 1307625374



**REGLAMENTO INTERNO
CONJUNTO RESIDENCIAL "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 o las construcciones que sobre el mismo se levante, según conste en los correspondientes títulos de dominio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.

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

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

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

Los bienes mencionados en el artículo anterior serán utilizados exclusivamente para viviendas residenciales o de reposo recreativo familiar. Un uso diverso a éste será catalogado como infracción al presente reglamento, debiendo el infractor merecer la sanción correspondiente establecida en el artículo Décimo Octavo del presente Reglamento.

Cuando el propietario estuviere ausente de su vivienda y tuviere invitados (familiares o amigos), deberá el propietario comunicar del particular a la Administración, con un mínimo de 48 horas de anticipación, caso contrario el personal que presta servicios de seguridad, por disposición de la Administración no permitirá el ingreso de tales invitados.

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

ARTICULO SEXTO: DE LOS BIENES COMUNES.-

Se consideran bienes de urbanismo comunes, toda la obra de infraestructura eléctrica, sanitaria, agua potable, telefónica y seguridad que forman parte de la urbanización y destinadas para dar servicio a los usuarios y a las vías o a la infraestructura, siendo de propiedad de la urbanización hasta las conexiones domiciliarias y extendiendo su límite físico hasta los linderos de estas obras con los solares de la urbanización. Es también propiedad de la urbanización el Club Social, el mismo que se iniciará su construcción una vez que se tenga cumplido el 60% de habitabilidad de la obra.

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



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



A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, en proporción a la superficie de su bien particular, pudiendo servirse de los bienes comunes existentes en la urbanización, pero respetando el destino natural de ellos y el derecho de los otros propietarios a su uso y goce. Estos pagos denominados expensas serán determinados en primera instancia por el promotor y una vez que la urbanización este desarrollada y ocupada por lo menos el 60% de los solares, por la Junta de Propietarios.

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

ARTICULO SEPTIMO: USUFRUCTO DE AREAS COMUNES.-

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

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

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

ARTICULO OCTAVO: TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador. Como el Conjunto Residencial Ciudad del Mar, es del tipo cerrado y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de tal Conjunto estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y a los miembros de las familias residentes en él, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por la Administración respectiva.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar los gastos y administrar el sistema de seguridad, guardianía y control del Conjunto Residencial Ciudad del Mar.



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

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

LOTES VIA 1

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

LOTES VIA 2

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



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



LOTES VIA 3

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

LOTES VIA 4

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

[Handwritten signature]



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

LOTE VIA 5

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

LOTES VIA 6

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

LOTES VIA 7

NOMBRE							COS %	CUS%	# VIV
07	-	54	A	10	p	-01	20%	200%	54
07	-	8	D	2	p	-02	50%	100%	8
07	-	12	B	3	p	-03	40%	120%	12
07	-	8	D	2	p	-04	50%	100%	8
07	-	9	D	2	p	-05	50%	100%	9
07	-	8	D	2	p	-06	50%	100%	8
07	-	1	C	2	p	-07	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-08	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-09	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-10	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-11	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-12	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-13	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-14	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-15	40%	80%	1
07	-	1	C	2	p	-16	40%	80%	1
07	-	2	C	2	p	-17	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-18	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-19	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-20	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
07	-	2	C	2	p	-22	40%	80%	2



LOTES VIA 8

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



LOTES VIA 9

		NOMBRE					COS %	CUS%	# VIV
09	-	10	D	2	p	-01	50%	100%	10
09	-	12	D	2	p	-02	50%	100%	12
09	-	11	D	2	p	-03	50%	100%	11
09	-	12	D	2	p	-04	50%	100%	12
09	-	34	D	2	p	-05	50%	100%	34
09	-	10	D	2	p	-06	50%	100%	10
09	-	28	D	2	p	-07	50%	100%	28
09	-	10	D	2	p	-08	50%	100%	10
09	-	25	D	2	p	-09	50%	100%	25
09	-	10	D	2	p	-10	50%	100%	10
09	-	32	D	2	p	-11	50%	100%	32
09	-	30	D	2	p	-12	50%	100%	30
09	-	25	D	2	p	-13	50%	100%	25
09	-	27	D	2	p	-14	50%	100%	27
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	-	6	C	2	p	-02	40%	80%	6

LOTES VIA 13

NOMBRE							COS %	CUS%	# VIV
13	-	2	C	2	p	-01	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-02	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-03	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-04	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-05	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-07	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-09	40%	80%	2
13	-	32	D	2	p	-10	50%	100%	32
13	-	2	C	2	p	-11	40%	80%	2
13	-	2	C	2	p	-12	40%	80%	2
13	-	28	D	2	p	-13	50%	100%	28
13	-	2	C	2	p	-14	40%	80%	2
13	-	26	D	2	p	-15	50%	100%	26
13	-	2	C	2	p	-16	40%	80%	2
13	-	30	D	2	p	-17	50%	100%	30
13	-	2	C	2	p	-18	40%	80%	2
13	-	28	D	2	p	-19	50%	100%	28
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	-	24	D	2	p	-24	50%	100%	24
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

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	-	3	C	2	p	-20	40%	80%	3
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	-	4	C	2	p	-05	40%	80%	4
15	-	2	C	2	p	-06	40%	80%	2
15	-	3	C	2	p	-07	40%	80%	3
15	-	3	C	2	p	-07A	40%	80%	3
15	-	2	C	2	p	-08	40%	80%	2
15	-	3	C	2	p	-09	40%	80%	3
15	-	4	C	2	p	-10	40%	80%	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	-	16	C	2	p	-17	40%	80%	16
15	-	1	C	2	p	-18	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-19	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-20	40%	80%	1
15	-	2	C	2	p	-21	40%	80%	2
15	-	1	C	2	p	-22	40%	80%	1
15	-	1	C	2	p	-23	40%	80%	1

[Handwritten signature]



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

LOTES VIA 16

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

LOTES EXTERNOS VIA SAN MATEO

NOMBRE							COS %	CUS%	# VIV
V	-	UM	Ex	4	p	-01	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-02	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-03	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-04	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-05	35%	140%	UM
V	-	UM	Ex	4	p	-06	35%	140%	UM
09	-	27	D	2	p	-14	50%	100%	27
09	-	21	B	3	p	-15	40%	120%	21

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



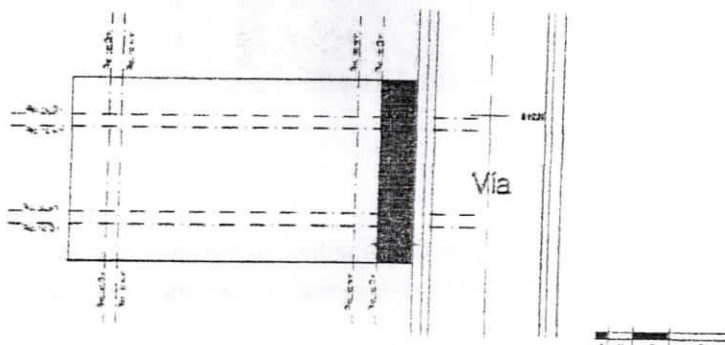
Reglamentación Urbanización Ciudad del Mar

1.-Retiros

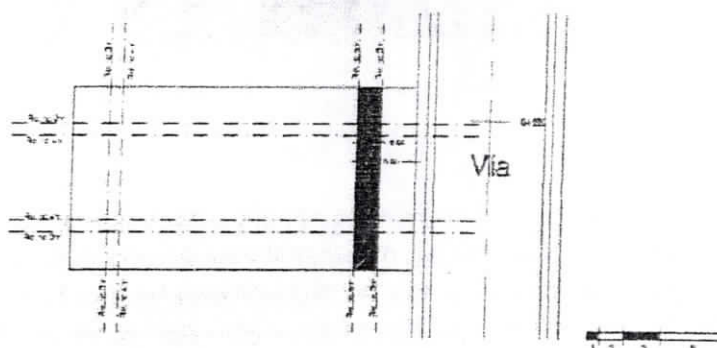
1.1 Retiro Frontal.-

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

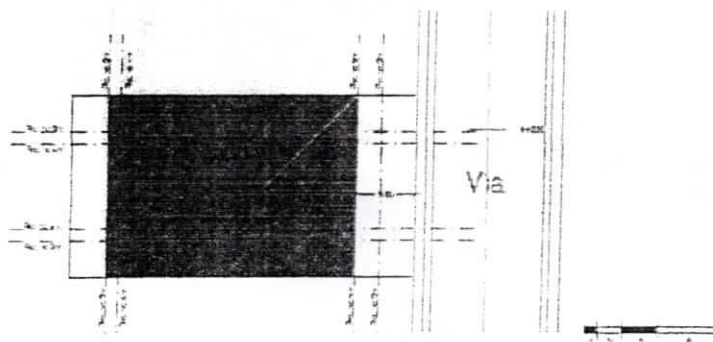
En el caso que el lote tenga como lindero posterior el área verde central el cerramiento posterior deberá ser de un muro de 60cm enrocado y sobre este una cerca viva con malla de 1.4m de altura.



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



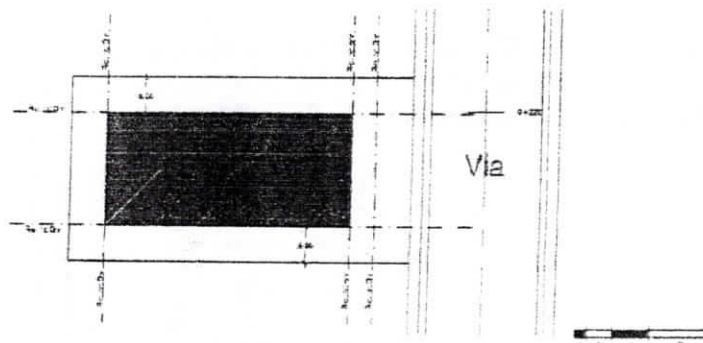
1.1.3 Retiro Frontal de 5m: Es el límite establecido desde los 5m del lindero frontal del lote hacia el interior. Área desde donde se permitirá la construcción habitable.



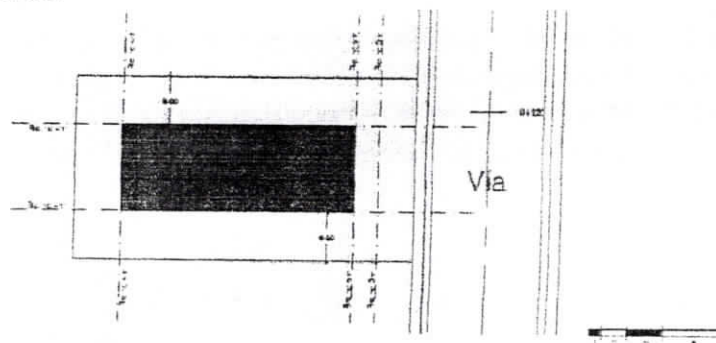
1.2 Retiros Laterales.-

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

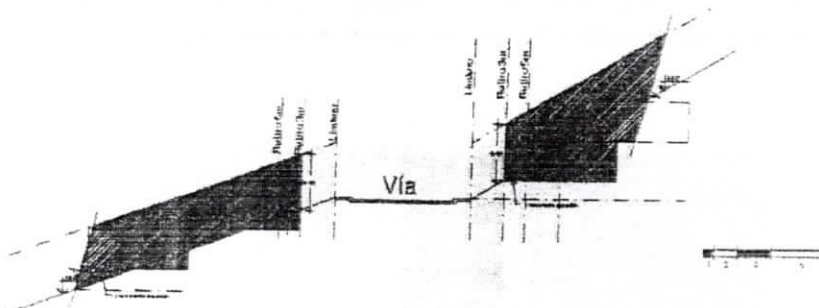
Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros perpendicular a la línea natural del terreno.



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.



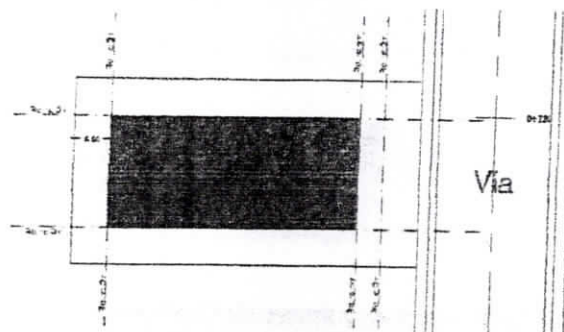
1.2.3 Adosamiento: Se edificará únicamente hasta una altura vertical máxima de 5m sobre el nnt, definida por el límite determinado entre el nnt y una paralela del mismo; dentro del lindero del lote, con la protección necesaria y suficiente hacia el vecino, y en caso de existir construcción, se deberá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



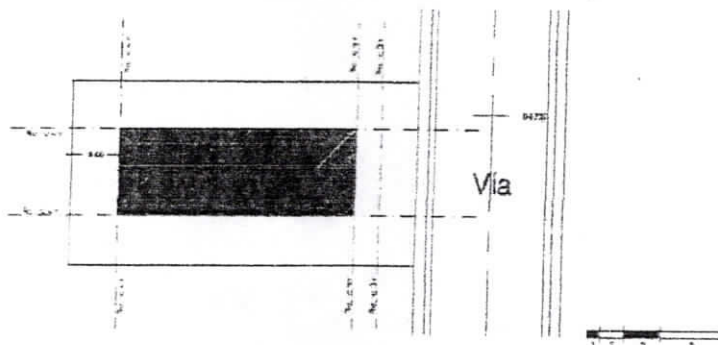
Carlo

1.3 Retiro Posterior.-

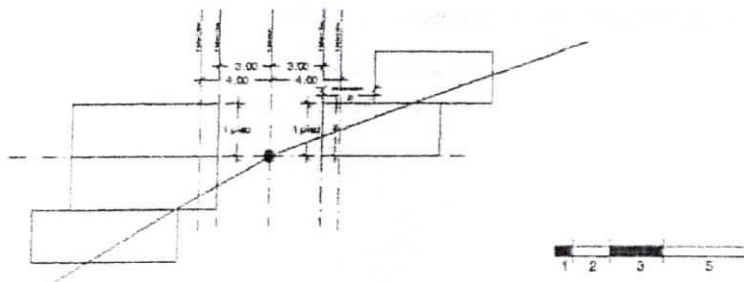
1.3.1 Retiro Posterior de 3m: Es el límite establecido desde los 3m del lindero posterior, hacia el interior del lote. Se permitirá la edificación de fachadas con vanos para ventanas destinadas únicamente a ventilación y/o iluminación desde una altura de 2m desde el nivel de piso.



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 nnt del lindero posterior, manteniendo la condición de apertura de vanos. En terrenos de lindero posterior con pendiente positiva, se repetará la misma condición que en el capítulo de retranqueo, definida en el retiro adoptado.

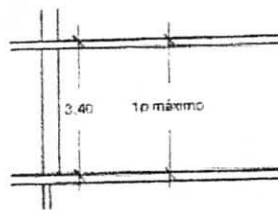


2. Altura de Pisos

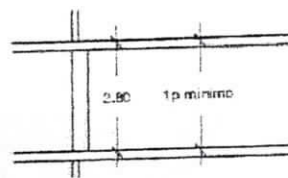
2.1 Altura de entrepiso:

2.1.1 Máxima 3.40m

2.1.2 Mínima 2.80m

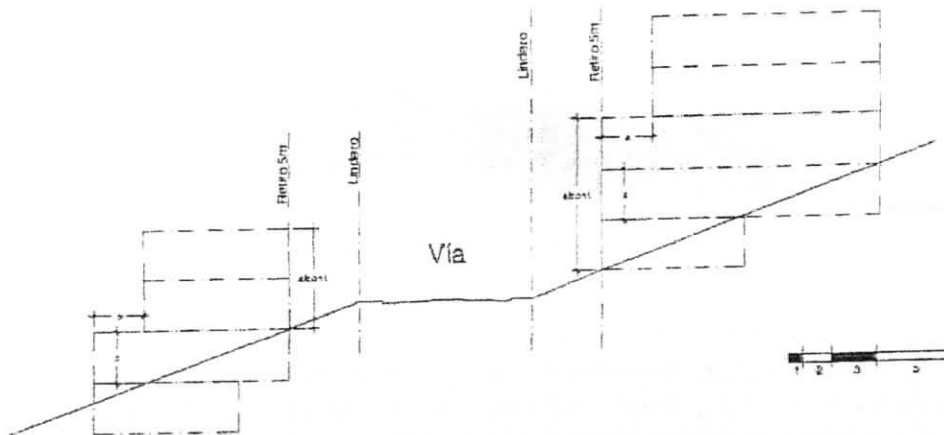


Máxima



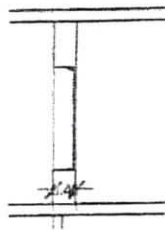
Mínima

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



3. Dimensión de Vanos

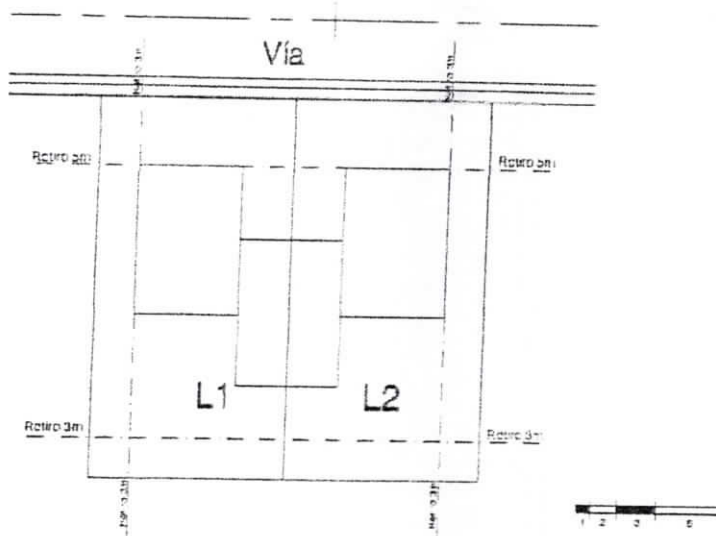
Los vanos para puertas y ventanas en fachadas serán mínimo de 40cm de espesor.



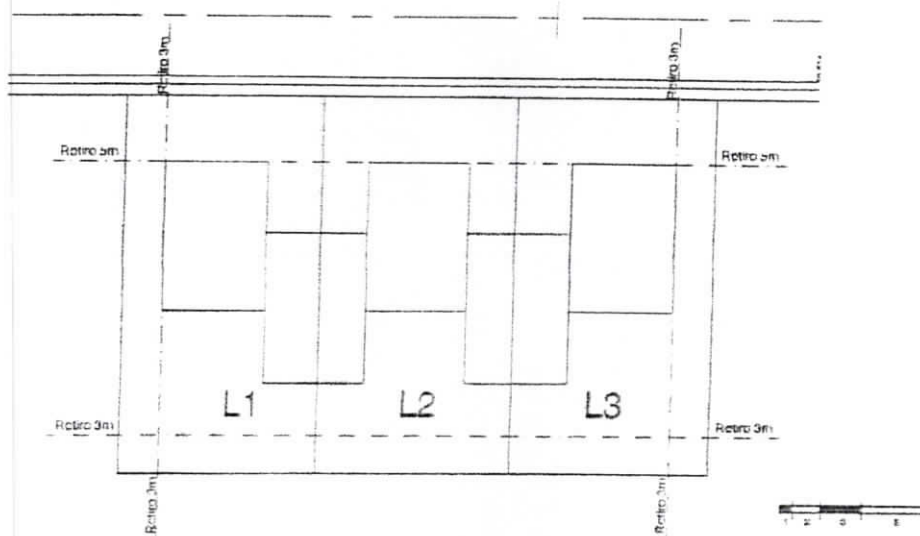
4. Integración de Parcelas

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

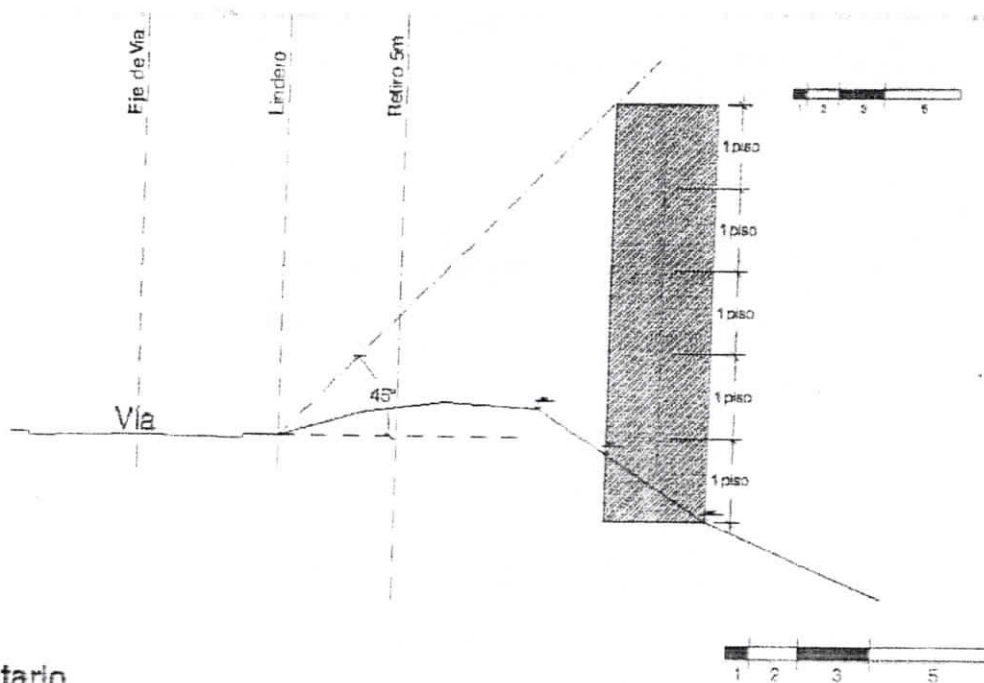
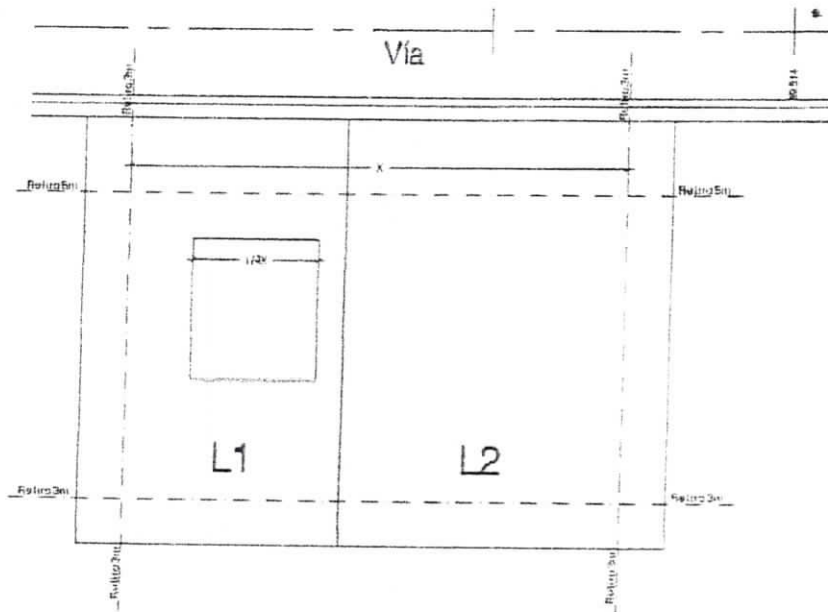
4.1.1 Integración de dos lotes.- Al integrar dos lotes se permitirá la construcción de una vivienda adicional.



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



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



5. Sanitario

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

[Firma manuscrita]

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



Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza, seguridad u otros, el propietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de propietarios o el Administrador, encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al presente Reglamento Interno.

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

ARTICULO DUODECIMO: DE LA RESPONSABILIDAD.-

El propietario de un lote o unidad habitacional dentro de la urbanización será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás propietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, o usuarios a cualquier título de la propiedad, quedando obligado dicho propietario a la reparación o reposición del bien afectado, en el tiempo que determine la persona natural o jurídica encargada de la administración y cuidado de la urbanización. En caso que el responsable del daño no cumpla con la reparación o reposición del bien en el tiempo establecido, la persona o entidad encargada de la administración de los bienes del Conjunto podrá realizar a su cargo y costo, los mismos que le serán cobrados, más una multa por el cien por ciento del valor de las obras efectuadas.

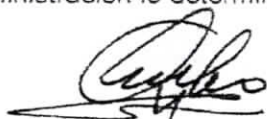
ARTICULO DECIMO TERCERO: SUJETOS DEL REGLAMENTO.-

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

ARTICULO DECIMO CUARTO: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

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

- a) Abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, la seguridad de éstos, el decoro y la salubridad de la urbanización.
- b) Abstenerse de realizar cualquier tipo de mitin o campaña política dentro de la urbanización.
- c) No permitir que las personas que se encuentran bajo su relación de dependencia utilicen las áreas comunes como lugares de juerga, reuniones, etc., debiendo responder de manera solidaria por los daños y molestias que les pudiesen causar a otros propietarios o a los bienes comunes de la urbanización.
- d) No acumular basura en la parte exterior de las viviendas y terrenos, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo que el organismo encargado de la administración lo determine.



- e) Pagar de manera cumplida las cuotas que se liquiden por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, 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 pasadas las 17h00 de lunes a viernes, estando terminantemente prohibido que se puedan realizar tales actividades, los fines de semana o días de fiesta en general.**
- k) Impedir que el ruido que se produzca del interior de las unidades habitacionales trascienda las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.
- l) No guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los utensilios o herramientas utilizados por el propietario en su trabajo o actividad, sustancia explosiva, corrosiva, inflamante o que pudiese producir humo o malos olores, no estando involucradas dentro de esta prohibición las armas de fuego y sus municiones de propiedad del propietario del inmueble.
- m) Cumplir fielmente las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la urbanización.
- n) Cumplir con las disposiciones consignadas en las servidumbres de constitución voluntaria y normas de construcción que gravan o llegaren a gravar el uso y goce de los inmuebles ubicados en de la urbanización.
- o) No instalar en los bienes ubicados en la urbanización antenas de radio o parabólicas, sin autorización expresa de la persona o entidad encargada de la administración.
- p) Previa cita, el propietario deberá permitir la inspección de los inmuebles de la urbanización, al administrador o a la persona que labore para la entidad encargada de la administración, tendiente a verificar el cumplimiento o no del presente reglamento.
- q) Se prohíbe tener animales bravíos y los animales domésticos, cuando salgan de las viviendas de sus amos, deberán tener la correspondiente compañía de una persona responsable de los mismos. Se prohíbe que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en las vías y áreas comunes de la urbanización.
- r) Queda prohibido a los propietarios la comercialización de productos y servicios en general dentro de la urbanización, solo se autorizará el comercio y servicios, en los locales destinados para tales efectos.
- s) Cumplir con las disposiciones del presente Reglamento Interno y acatar las resoluciones de la Asamblea entre ellas, desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiere.
- t) Reparar de inmediato los desperfectos que se 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 debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su unidad habitacional y de no haber construcción en el lote, se hará en el último domicilio que la administración hubiere conocido.
- y) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su bien, para el Registro que debe llevar el Administrador.
- z) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de los bienes comunes de la urbanización. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la Asamblea.
- aa) El mantenimiento de la franja entre la acera y la vía frente de cada lote, será responsabilidad del propietario del lote. Si por alguna razón ese mantenimiento tuviera que hacerlo la administración, el valor a cobrar por este servicio será adicional a la cuota mensual del lote.
- bb) Queda terminantemente prohibido colocar dentro de cualquier lugar de la Urbanización incluyendo la casa, avisos de venta o alquiler, ya sea del lote o de la vivienda.
- cc) Se entregará una tarjeta magnética para abrir las barreras electrónicas de ingreso a la urbanización para los residentes; las tarjetas adicionales que necesiten los propietarios, serán compradas directamente en la Administración.
- dd) Con el fin de proteger la vida marina, y ya que el sistema de red de aguas lluvias tiene como emisario final el mar, queda prohibido lavar los vehículos y terrazas con detergente o cualquier otro producto químico.
- ee) Los lotes que tengan que hacer cerramientos laterales solo deberá ser de una altura de 2 metros.
- ff) Es deber de todos los propietarios tener un reservorio de agua (cisterna) con sistema de presión.

CAPITULO TERCERO

DE LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

ARTICULO DECIMO QUINTO:

La administración y conservación de la urbanización estará a cargo de una Corporación de hecho o de derecho (puede ser un Operador, Fideicomiso, etc...) constituida para tales efectos por los Propietarios, mientras dicha Corporación no se constituya, los Promotores del desarrollo de la urbanización, esto es, **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CONSERVIGESA o METROS CUADRADOS**, estarán a cargo de la administración de la misma o podrán nombrar a la persona natural o jurídica encargada de tales menesteres, en cuyo caso determinarán un honorario transitorio, esto es, hasta que se reúna la primera Asamblea y ratifique o modifique tal honorario.

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



- Resolver pronta y oportunamente, los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización.
- Convocar a Asamblea de Propietarios, anualmente, durante los tres primeros meses de cada año y extraordinariamente, cuando a su criterio, lo amerite, en especial, cuando deba celebrar actos o contratos que no estuvieren previstos en el presupuesto anual o cuando deba vender o sustituir bienes muebles de uso común de la urbanización.
- Dar cuenta de la Administración a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.
- Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea Ordinaria.
- Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada copropietario deberá contribuir para la formación del mismo.
- Intervenir en los conflictos que ocurran entre los propietarios y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- Imponer a los propietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de dos remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes de la urbanización, en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas áreas comunes de la urbanización.
- Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en la urbanización.
- Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios.
- Intervenir como Procurador Común de los propietarios, cuando lo estime necesario, teniendo la representación legal, judicial y extrajudicial de la urbanización, especialmente sobre la recaudación de expensas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por el presente Reglamento o la Ley que en todo caso regirá en lo no previsto o modificado en el presente Reglamento.
- Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación de la urbanización y para la utilización de los bienes comunes.
- Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de este Reglamento o los que expidiere la Asamblea.
- Comparecer a juicio, por delegación de la Asamblea, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los propietarios, y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al propietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los tres meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de seis meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento Interno.
- Cancelar cumplida y oportunamente, todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de registro de propietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de las unidades habitacionales, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes particulares y demás datos.




- Contratar a la o las personas que se hagan cargo de la vigilancia y limpieza de la urbanización, ya sea ésta natural o jurídica.
- Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática, para cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación de la urbanización.
- Contratar, siguiendo las instrucciones de la Asamblea, el Seguro General Obligatorio.
- Conservar en orden y debidamente archivados, copia de los planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción de la urbanización, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la urbanización. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor
- Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea.

ARTICULO DECIMO SEXTO:

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

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

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

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

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

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



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



ARTICULO DECIMO OCTAVO: FONDO COMUN DE RESERVA.-

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

ARTICULO DECIMO NOVENO: SEGURO OBLIGATORIO.-

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

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

ARTICULO VIGESIMO: DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.-

Es deber de cada uno de los propietarios de los lotes o de las unidades 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 supra mencionados no incluyen los impuestos y tasas por cada inmueble, los cuales deberán ser pagados por sus respectivos propietarios.

Es obligación de todo propietario cancelar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las expensas que determine la Administración. En caso que los propietarios no cancelaren dentro de los veinte días de recibida la respectiva liquidación o recibo por los gastos de administración u otros indicados en el presente Reglamento, deberán pagar a la respectiva Corporación una cantidad adicional equivalente al 25% del monto de la respectiva liquidación en concepto de daños y perjuicios. Si la mora fuere de treinta o más días, además del pago de dicho 25%, deberán también pagar una suma adicional equivalente al 4% mensual o el interés de mora vigente en el mercado al tiempo de pago. Todo ello sin perjuicio de además tener que pagar el respectivo valor correspondiente a la liquidación o liquidaciones adeudadas.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: DE LAS SANCIONES.-

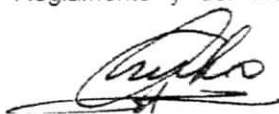
Para los casos de incumplimiento o de infracciones de este Reglamento Interno, se establece las sanciones y el procedimiento para aplicarlas, que a continuación se determinan:

- a) Cualquier tipo de violación a las disposiciones establecidas en el presente reglamento, obligará al propietario que incurrió en tales faltas, a deshacer o reparar lo realizado en el plazo perentorio establecido por la entidad encargada de la administración de la urbanización, sin perjuicio de que en caso de no hacerlo el propietario del predio agraviado pueda reparar lo realizado, a cargo y costa del infractor, cobrándose además, una multa por el cien por ciento de las obras realizadas.
- b) En caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa que se impuso anteriormente.
- c) En caso de retardo en la cancelación de expensas, por más de tres meses consecutivos, la Administración está en la facultad de suspender el derecho de los propietarios al uso de las instalaciones comunes a la urbanización, así como también el derecho al servicio de guardiana, recolección de basura y apertura de Garita a través del guardia de seguridad.
- d) Las acciones descritas y las sanciones respectivas se dirigirán y/o se impondrán a los propietarios, independientemente que el hecho sea imputable a los ocupantes del inmueble; y en este último caso, se le comunicará al propietario del inmueble la infracción cometida y la sanción impuesta, para los fines correspondientes.
- e) Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores la Corporación o entidad administradora, tiene el derecho de querellarse al Juez, a fin de que éste ordene al propietario del lote de terreno la destrucción o enmendadura de cualquier tipo de violación al presente reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO: COBRO DE VALORES.-

El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se hará en juicio ejecutivo y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de este



Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personas y más ocupantes de sus respectivas propiedades particulares.



Quando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el propietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, será suficiente y tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

SEGUNDO: SERVIDUMBRES.-

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

Aguas Lluvias			
Fase 1			
CODIGO DE LOTE	DESCRIPCIÓN	DIAMETRO	ETAPA

02-01c2p-34	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
02-01c2p-36	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar

06-01c2p-01	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar
06-40A8p-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

07-8D3p-04	Posterior	Ø 300mm	Colinas del mar
07-9D3p-05	Posterior	Ø 300mm	Colinas del mar
07-08c2p-06	Lateral Derecha	Ø 475mm	Colinas del mar
07-1c2p-18	Lat. Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
07-1C2p-19	Lat. Izq.-Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-1C2p-20	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-1C2p-21	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.
07-1C2p-22	Posterior	Ø 300mm	Altos del mar.

08-01c2p-03	Lateral Derecha	Ø 300mm	Altos del mar.
06-01c2p-07	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-383p-05	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
08-01c2p-10	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-01c2p-12	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-01c2p-14	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.
08-01c2p-17	Lateral Izquierda	Ø 200mm	Altos del mar.



09-08c2p-04	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-12c3p-08	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-23D2p-13	Lateral Derecha	Ø 200mm	Balcones del mar
09-26D2p-14	Lateral Izquierdo	Ø 475mm	Balcones del mar

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

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

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

Aguas Servidas

Fase 1

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

02-03c2p-06	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-03c2p-08	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-3C2p-11	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-2C2p-14	Posterior	Ø 160mm	Terrazas del mar
02-1C2p-20	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
02-1C2p-22	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar

03-06c2p-10	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
-------------	-------------------	---------	------------------

06-01c2p-01	Lat. Derecha-Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-2C2p-03	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-1C2p-13	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar
06-1C2p-14	Posterior	Ø 160mm	Altos del mar

07-12C3p-05	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
07-8C2p-06	Posterior	Ø 160mm	Colinas del Mar
07-01c2p-17	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-01c2P-18	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-01c2P-19	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
07-01c2P-20	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
07-01c2P-21	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.
07-01c2P-22	Posterior	Ø 200mm	Altos del mar.





08-01c2p-05	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-01c2p-07	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-01c2p-10	Lateral Derecha	Ø 160mm	Altos del mar.
08-01c2p-12	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
08-01c2p-14	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.
08-01c2p-17	Lateral Izquierda	Ø 160mm	Altos del mar.

09-24D2p-07	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-18D2p-09	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-22D2p-11	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-22D2p-12	Posterior	Ø 200mm	Balcones del mar
09-18D2p-13	Posterior-Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
09-22D2p-14	Posterior	Ø 160mm	Balcones del mar

10-08c2p-02	Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
-------------	----------------	---------	------------------

11-06c2p-01	Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar
11-06c2p-02	Lat. Izquierda	Ø 160mm	Balcones del mar

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

Aguas Lluvias

Fase 2

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

12-7C2p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
12-7C2p-04	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
10-4C2p-03	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar
10-3C2p-01	Lateral Derecho	Ø 200mm	Balcones del Mar

13-2C2p-22	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-21	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-20	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-16	Lateral Derecho	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-07	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-03	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Colinas del Mar
13-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Colinas del Mar

14-3C2p-23	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
14-3C2p-19	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-17	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-07	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
14-3C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar

[Handwritten Signature]



14-2C2p-03	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
14-2C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
04-4B3p-18	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
16-1C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
16-1C2p-06	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
15-1C2p-25	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
15-1C2p-13	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar
15-1C2p-12	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Altos del Mar
15-6C2p-10	Lateral Derecho	Ø 200mm	Altos del Mar

15-4C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 200mm	Terrazas del Mar

Aguas Servidas

Fase 2

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

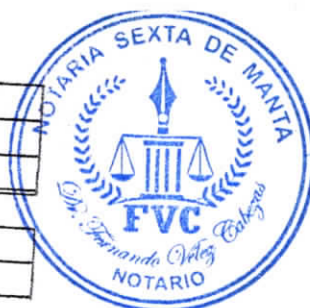
12-7C2p-01	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
10-7C2p-04	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
10-4C2-03	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar
10-3C2p-01	Lateral Derecho	Ø 160mm	Balcones del Mar

13-2C2p-22	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-21	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-16	Lateral Derecho	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-07	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-03	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar
13-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Colinas del Mar

14-3C2p-19	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-17	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-07	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-3C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-02	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-03	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
14-2C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
04-4B3p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
16-1C2p-04	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
16-1C2p-06	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-25	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-20	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar



15-1C2p-18	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-15	Lateral Derecho	Ø 160mm	Altos del Mar
15-1C2p-12	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Altos del Mar
15-4C2p-05	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Terrazas del Mar
15-1C2p-01	Lateral Izquierdo	Ø 160mm	Terrazas del Mar



TERCERO: NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCION Y DISEÑO.-

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

- Las construcciones o edificaciones de la urbanización requieren de cimentación, estructuras y losa cubierta de hormigón armado y paredes exteriores de mampostería, a fin de garantizar en mayor grado la durabilidad de los inmuebles.
- Para los cerramientos exteriores, el propietario deberá adoptar necesariamente los diseños que uniformemente indique la Promotora de la Urbanización Ciudad del Mar.
- Los cerramientos o cercas exteriores deberán guardar afinidad con el contexto arquitectónico de la urbanización y con los cerramientos o cercas de las construcciones vecinas, sin que en ningún caso puedan exceder de las alturas máximas establecidas en el Art. noveno del presente Reglamento.
- El color de las fachadas y paredes exteriores de las construcciones será blanco; cierto porcentaje de esta podrá ser en piedra natural o madera. Las puertas exteriores y puertaventanas podrán ser del color azul, madera natural o perfilaría de aluminio o PVC. Las cubiertas de las construcciones serán exclusivamente losas de hormigón armado y pintadas de blanco, sin opción a ubicar algún tipo de maquinarias, motores, bodegas, tendederos y/o cualquier otro artefacto que no permita que esta quinta fachada quede absolutamente limpia.
- Todo propietario de solar, respetando y cumpliendo con los retiros y demás disposiciones de este Reglamento así como con las Ordenanzas Municipales para las construcciones de viviendas, deberá someter a la aprobación de la Promotora, los planos arquitectónicos de su proyectada vivienda, para con dicha aprobación obtener en la M. I. Municipalidad de Manta, la aprobación definitiva de los planos arquitectónicos y obtener el permiso de construcción correspondiente; permiso de construcción que pondrá a conocimiento de la Promotora. Sin este requisito el propietario no podrá construir sobre el solar de que se trate, quedando facultada la Promotora de la urbanización a denunciar cualquier violación a esta disposición a las autoridades correspondientes, solicitando la suspensión e inclusive la demolición de la obra, en caso de violación a este Reglamento, las especificaciones, ordenanzas y exigencias municipales para la construcción.
- Los vehículos que se utilizaren dentro de la Urbanización para efectos de la construcción, no podrán estacionarse sobre veredas, ni obstaculizar el libre tránsito vehicular, ni quedar parqueados dentro de la Urbanización.
- Queda prohibido el uso de los solares vecinos o cercanos como espacio temporal o permanente de desalojo de restos y/o desperdicios de materiales de construcción. La Promotora se reserva el derecho de inspeccionar los solares vecinos y cercanos cuantas veces desee y, de encontrar restos de materiales de construcción abandonados, podrá exigir el inmediato desalojo a costo del edificador, además de exigir al edificador el pago de una multa de US\$200.00 por cada vez que no se acate esta disposición.



- Entre la edificación en marcha y sus tres lados que limitan con los solares vecinos, deberá anteponerse sendas cortinas que no permitan registro visual a los trabajadores de la propiedad vecina, ni que ocasionen suciedad producida por polvo o restos de materiales de construcción. En el caso de contravención a esta disposición reglamentaria, la Promotora se reserva el derecho de no permitir el ingreso a la urbanización, de trabajadores de la edificación de que se trate, imponiéndole al edificador una multa de US\$500.00, sin perjuicio que la Promotora pueda paralizar la obra en referencia en caso de reincidencia.
- **Sobre el frente a la calle, el edificador deberá colocar dos barricadas de su propiedad de 1.60 mt. de ancho por 1.20 mt. de alto, pintadas por tres franjas de color rojo y con tres franjas de color blanco, con pintura de reflexión nocturna inclusive. Sobre la parte superior, a lo largo de la barricada por 40 centímetros de ancho colgarán pintados con letras negras en fondo blanco un letrero cada uno con la siguiente leyenda: CUIDADO, HOMBRES TRABAJANDO.**

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

De los Trabajadores de la Construcción.-

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

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

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

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

De los Guardianes.- A los guardianes, sean éstos de construcciones o de vivienda, no se les permite:

- a) Tener animales domésticos, perros, gatos, ni mascotas en general.
- b) No pueden deambular por la urbanización.



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



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

No pueden permanecer dentro de la ciudadela los trabajadores esperando a la persona encargada de los pagos de salarios. Si tuvieran 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 las obras de Urbanismo construidas de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Manta y a servicio de los copropietarios y las construcciones particulares de los propietarios de la Urbanización, es obligatorio para poder otorgar el permiso de construcción, una póliza de seguros contra daños a terceros a favor del FIDEICOMISO PIEDRA LARAGA 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.

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en.....fojas útiles

SEGUNDA: DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO

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

Manta, 14 NOV 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas

Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

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

La aplicación de las normas y sanciones aquí establecidas estarán a cargo del organismo que ejerza la administración de la urbanización, sin perjuicio de que



mientras se constituye el mismo, las compañías promotoras, esto es, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CONSERVIGESA o METROS CUADRADOS, se encarguen de dicha labor o nombren de manera interina y provisional un administrador, facultado ampliamente para aplicar las presentes normas.

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

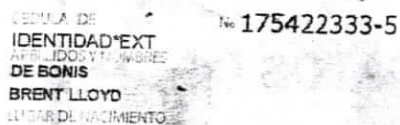
Las controversias que puedan suscitarse por la interpretación, ejecución o infracción al presente reglamento, serán conocidas y resueltas definitivamente, en un Laudo inapelable, por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador,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

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


Ing. Jorge Hernán Ocampo Ch.
Gerente Técnico

#	Estatus	Asunto/Destinario	Monto	Institucion Bancaria	# Cuenta	Tipo	Routing	
1		Total	\$247.500					
2	Completo	Anticipo	\$20.000	Bank of America	"483060917857"	Corriente	"021000322"	
3		Saldo	\$227.500					
4	Pendiente	Robinson Francisco Jacome Estrella	\$15.000	Banco Pichincha	"3235748900"	ahorros	PICHECEQ	Amazonasy Pereire
5	Pendiente	Lureen Cardish	\$200.000	Fidelity Investment	772-725560	Revocable trust	"101205681"	https://www.fidelity.com/cash-management/information-needed-wire-to-fidelity-account
6	Pendiente	Brent DeBonis	\$12.500	Bank of America	"483060917857"	Corriente	"021000322"	Mismo que el anticipo
7		Total	\$247.500					





Estados Unidos de América
New York
FECHA DE NACIMIENTO 1975-04-17
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL DIVORCIADO



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
INGENIERO
E113111222

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
DE BONIS ANTHONY MICHAEL
APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LLOYD LUREN ELIZABETH
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
1988-12-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-12-20

NOTARIA SEXTA
FVC
TARIO

0016122615

BRUNO DE BONIS

0016122615

Break Blotting 

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
..... fojas utiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 14 NOV 2022

Dr. Fernando Viteri Cevallos
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1754223335

Nombres del ciudadano: DE BONIS BRENT LLOYD

Condición del cedulaado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 17 DE ABRIL DE 1975

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: DE BONIS ANTHONY MICHAEL

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Datos de la Madre: LLOYD LUREEN ELIZABETH

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Fecha de expedición: 20 DE DICIEMBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE NOVIEMBRE DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



Brent De Bonis

N° de certificado: 223-790-85603



223-790-85603

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





14 NOV 2022

Luz Fernanda Velaz Cobzas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



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

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

Type / Type / Tipo Code / Code / Código Passport No. / No. du Passaport / No. de Pasaporte

P

USA

585198553

Surname / Nom / Apellidos

PINCAY

Given Names / Prénoms / Nombres

ANGEL RAFAEL

Nationality / Nationalité / Nacionalidad

UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento

25 Feb 1969

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento

ECUADOR

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición

23 Jul 2018

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad

22 Jul 2028

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones

SEE PAGE 27

Sex / Sexe / Sexo

M

Authority / Autorité / Autoridad

United States

Department of State

USA

[illegible]

5851985539USA6902254M2807225581107321<176754

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas utiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta.

14 NOV 2022

Dr. Fernando Vázquez Cárdenas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO



1 JOFRE MACIAS CABAL, con Registro de Matricula Profesional número: trece guion
2 dos mil seis guion ciento cuarenta y cuatro, del Foro de Abogados de Manabí, para
3 la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos
4 previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el
5 notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el
6 protocolo de esta notaria, de todo cuanto. - DOY FE.-

Brent Lloyd De Bonis

BRENT LLOYD DE BONIS
C.C.No. 1754223335

Angel Rafael Pincay

ANGEL RAFAEL PINCAY
Pasp. No. 585198553

Katty Maria Pincay

KATTYA MARIA PINCAY
Paspt. No. 665350481

Dr. Fernando Velez Cabezas
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

RAZON. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.
signo y firma.

Manta, a

14 NOV 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIA SEXTA

EL NOTA...

