

129270137



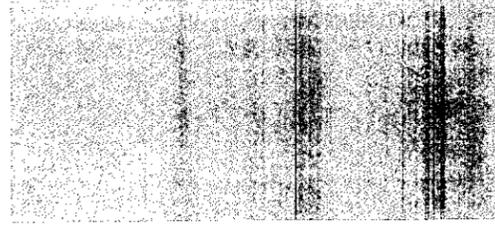
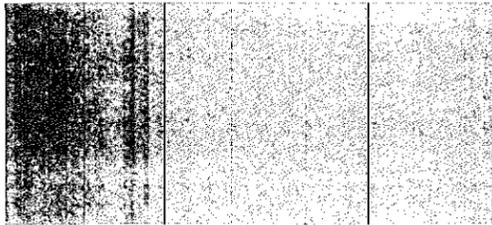
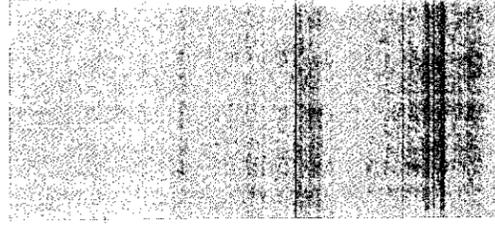
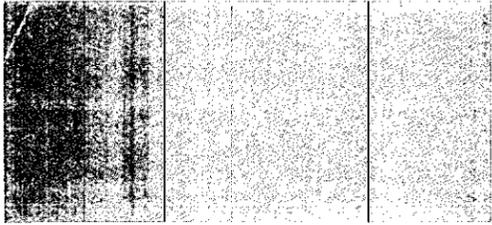
Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3<sup>era</sup>  
de Manta

Sello  
11/29/13

2013-13-08-03-39483

Nº 2013-13-08-03-39483



TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA  
DE TERRENO UBICADO EN COMD. VILLAVENTURA DEL CANTON MANTA.

OTORGANTES: LA CIA. EL CERCALO S.A. COMERCIA.  
A FAVOR DE JOSE LUIS VILLAS MORALES.

CUANTÍA (S) USD\$52.025.90

MANTA, Noviembre 27 del 2013

COPIA

2013-13-08-03-P3.483.-

**COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA EL CERCADO S.A. CERCADOSA A FAVOR DEL SEÑOR JOSE LIZANDRO MIENTES MACIAS.-**

**CUANTIA: US. \$ 52,025.90.-**

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintisiete de Noviembre del año dos mil trece, ante mí Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte el señor PIER PABLO PEROTTI COELLO, por los derechos que representa en calidad de GERENTE GENERAL de la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA, según documentos que se adjuntan, y a quien se le podrá denominar "LA PARTE VENDEDORA"; y, por otra parte el señor JOSE LIZANDRO MIENTES MACIAS, de estado civil casado con la señora María José Figueroa Verduga, por sus propios y personales derechos, y a quien en adelante se le podrá denominar "LA PARTE COMPRADORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus documentos de identificación,. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de Compraventa: la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas y declaraciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Intervienen en la celebración de la correspondiente escritura pública, las siguientes personas: a) La compañía EL CERCADO S.A.CERCADOSA , representada en este acto por el señor Pier Pablo Perotti Coello, en su calidad de Gerente General



y como tal, representante legal, parte a la que más adelante se podrá denominar indistintamente como "la vendedora" o la propietaria"; b) EL señor JOSE LIZANDRO MIENTES MACIAS, por sus propios y personales derechos, y a quien en adelante se le denominara simplemente como "EL COMPRADOR". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

a) **CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** LA COMPAÑÍA EL CERCADO S.A. CERCADOSA, es dueña y propietaria de un lote de terreno ubicado en la Urbanización "Ciudad del Sol" signado en la Manzana X1, de esta ciudad de Manta, Cantón Manta, donde se encuentra construido el CONDOMINIO "VILLAVENTURA", con los siguientes medidas y linderos: **Por el Frente:** setenta y tres punto cuarenta y siete metros más diecisiete punto setenta y un metros más setenta y ocho punto veintisiete metros más ocho punto veintiséis metros y poliducto, **Por Atrás:** Ciento veinticuatro punto ochenta y tres metros más ciento veinticinco punto cuarenta y siete metros y limite de la Urbanización; **Por el Costado Derecho:** Veinticuatro punto treinta y cuatro metros más ángulo hacia el Costado derecho con cuarenta y un punto sesenta metros más ángulo hacia la parte posterior con treinta y seis punto ochenta y dos metros, más ángulo hacia el costado derecho con treinta y dos puntos doce metros, más ángulo hacia la parte posterior con veintiún punto sesenta y dos metros, linderando todo con áreas verdes, más ángulo hacia el costado izquierdo con veintidós punto setenta y cinco metros, linderando con los lotes número siete y ocho Manzana L más ángulo hacia la parte posterior con cincuenta y tres punto noventa y cinco metros linderando con el lote número siete, calle pública y lote número 6 Manzana L; **Por el Costado Izquierdo:** Noventa y ocho punto noventa y nueve metros - calle pública. Medidas que hacen un área total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS, **CLÁUSULA TERCERA: HISTORIA DE DOMINIO.-** De acuerdo al Certificado

emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, de fecha veinticinco de Noviembre del dos mil trece, consta que sobre el bien materia de esta Compraventa, constan los siguientes Movimientos Registrales Certificados: 4 Compraventas, 2 Fideicomisos, 4 Constitución de Planos, 1 Propiedad Horizontal, los mismos que se detallan a continuación: **3.1.** Con fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa, Tomo 1, Folio Inicial 2.337, Folio Final 2.339, Número de Inscripción 1.751 y Número de Repertorio 3.068, se encuentra inscrita Escritura Pública de Compraventa de un bien ubicado en las inmediaciones del camino que va al Sitio El cercado de la zona urbana del Cantón Manta. Lo que totalizan una superficie de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados, otorgada en la Notaría Cuarta de Manta, el día veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa en la que intervienen la Compañía CONMANABI SOCIEDAD ANÓNIMA como Comprador y los señores Mario Luis Coello Izquierdo y Grace Moreira Macías, como Vendedores. **3.2.** Con fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno, Tomo 1, Folio Inicial 1.108, Folio Final 1.113, Número de Inscripción 213 y Número de Repertorio 338, se encuentra inscrita Escritura Pública de Compraventa de un bien ubicado en el Sitio El Cercado de la Ciudad de Manta, otorgada en la Notaría Cuarta de Manta el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa, en la que intervienen la Compañía CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA como Comprador y los señores Mario Luis Coello Izquierdo y Grace Moreira Macías, como Vendedores. **3.3.** Con fecha diecisiete de febrero del año dos mil tres, Tomo 1, Folio Inicial 3.588, Folio Final 3.615, Número de Inscripción 355 y Número de Repertorio 752, se encuentra inscrita Escritura Pública de Compraventa y Unificación de un lote de terreno de 72.240 metros cuadrados, ubicado en el Sector El Cercado del Cantón Manta y dos cuerpos de terrenos ubicados en Manta con una superficie total de



51.033 metros cuadrados, y otro lote con una superficie de 17.187,81 metros cuadrados, ubicados en el Sector El Cercado del Cantón Manta. Se unifica los tres primeros lotes de terreno. Escritura otorgada en la Notaría Primera de Manta el doce de febrero del año dos mil tres, en la que intervienen la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como Comprador; la señora Lady Mariana Cedeño Párraga y la Compañía CONMANABI SOCIEDAD ANONIMA como Vendedores. **3.4.** Con fecha dieciséis de junio del año dos mil tres, Tomo 1, Folio Inicial 4.736, Folio Final 4.762, Número de Inscripción 1.077 y Número de Repertorio 2.397, se encuentra inscrita Escritura Pública de Compraventa de tres lotes de terreno que actualmente se encuentran ubicados adjuntos a el área de Protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazaret, Valle del Gavilán, Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta, lotes que tienen las siguientes medidas: **PRIMER LOTE.-** Tiene un área de cinco mil novecientos treinta y dos metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados. **SEGUNDO LOTE.-** Tiene una superficie total de seis mil ochocientos treinta y un metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados. **TERCER LOTE.-** Tiene una superficie total de novecientos metros cuadrados. Esta escritura fue otorgada en la Notaría Primera de Manta el día once de junio del año dos mil tres, en la que intervienen la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como Comprador y los señores Mario Luis Coello Izquierdo y Grace Moreira Macías, como Vendedores. **3.5.** Con fecha diecinueve de septiembre del año dos mil tres, Tomo 1, Folio Inicial 447, Folio Final 478, Número de Inscripción 15 y Número de Repertorio 3.871, se encuentra inscrita Escritura Pública de Constitución de Fideicomiso Mercantil, sobre siete lotes de terreno ubicados en el área de Protección del Poliducto en la Parte Posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí, otorgada en la Notaría Tercera de Manta el ocho

de agosto del año dos mil tres, en la que intervienen la Compañía Administradora de Fondos Pichincha FONDOSPICHINCHA como Fiduciario; las Compañías CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., ELART S.A., ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA y el señor Raúl Antonio Feraud Morán como Promotores; y, la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como Propietario. **3.6.** Con fecha treinta de julio del año dos mil cuatro, Tomo 1, Folio Inicial 143, Folio Final 225, Número de Inscripción 26 y Número de Repertorio 3.192, se encuentra inscrita Escritura Pública de Planos, mediante la cual se crea la Urbanización Ciudad del Sol, otorgada en la Notaría Tercera de Manta el siete de julio del año dos mil cuatro, en la cual interviene la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como Propietario. **3.7.** Con fecha once de octubre del año dos mil siete, Tomo 1, Folio Inicial 1, Folio Final 1, Número de Inscripción 27 y Número de Repertorio 5.023, se encuentra inscrita Escritura Pública de Rediseño de Planos, mediante la que se realiza el rediseño de Manzanas, Áreas Comerciales, Áreas Recreacionales, Áreas Verdes y Vías de la Urbanización Ciudad del Sol; Manzana L, M, A, Lote No A16 y Vía; Manzana B, Lote No B12 y Vía; Manzana J1, Vía Interna; Manzana U, Vía Interna; Lotes para conjuntos residenciales (ARC) X1, X2 y Vía X-VI; Áreas Comerciales Y1 - Y2 y Área Verde; conjunto Y1 (AVC), Y2 (AVC), Área Verde Recreacional (Club House AVR-1); Área Recreativa Tercera Etapa (AVR-2); Áreas Verdes en Conjunto y Generales; Vía Eje 1 (Z-VE3), Sector Manzanas J1, J2; L Vía Eje 2 (Z-VE5); Sector Manzana A, B, U, de la Urbanización Ciudad del Sol. Escritura otorgada en la Notaría Tercera de Manta el seis de agosto del año dos mil siete, en la que intervienen el Banco Internacional S.A. como el Banco, el Fideicomiso Mercantil EL CERCADO como el Fideicomiso, la Compañía ELART S.A. como la Promotora y la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como el



Propietario. **3.8.** Con fecha once de enero del año dos mil ocho, Tomo 1, Folio Inicial 13, Folio Final 34, Número de Inscripción 3 y Número de Repertorio 172, se encuentra inscrita Escritura Pública de Entrega Recepción de Planos, mediante la cual se constituye el Acta Entrega Recepción de Planos de los Lotes destinados para Áreas Verdes Conjunto (AVC): 11.315.93 m<sup>2</sup>; Manzana A: 330.94m<sup>2</sup>; Manzana B: 294.42 m<sup>2</sup>; Manzana C: 325.33m<sup>2</sup>; Manzana D: 1284.04m<sup>2</sup>; Manzana E: 775.52m<sup>2</sup>; Manzana F: 323.90m<sup>2</sup>; Manzana G: 205,40m<sup>2</sup>; Manzana H: 252.50m<sup>2</sup>; Manzana I: 0.00m<sup>2</sup>; Manzana J1: 280.73 m<sup>2</sup>; Manzana J2: 99.20m<sup>2</sup>; Manzana K: 220.69m<sup>2</sup>; Manzana L: 35.93m<sup>2</sup>; Manzana M: 0.00m<sup>2</sup>; Manzana N: 2328.60m<sup>2</sup>; Manzana O: 410.70m<sup>2</sup>; Manzana P: 658.70 m<sup>2</sup>; Manzana Q: 278.60m<sup>2</sup>; Manzana R: 313.20m<sup>2</sup>; Manzana S: 1594.20m<sup>2</sup>; Manzana T: 320.58m<sup>2</sup>; Manzana U: 536.58 m<sup>2</sup>; Manzana Y1: 165.79m<sup>2</sup>; Manzana Y2: 280.38m<sup>2</sup>; Áreas Verdes General (AVG): 13.845.46m<sup>2</sup>; Z-AVG3: 347.30m<sup>2</sup>; Z-AVG4: 910.95m<sup>2</sup>; Z-AVG5: 65.00 m<sup>2</sup>; Z-AVG6: 266.58m<sup>2</sup>; Z-AVG7: 207,50m<sup>2</sup>; Z-AVG8: 714.95m<sup>2</sup>; Z-AVG9: 1102.02m<sup>2</sup>; Z-AVG10: 90.79m<sup>2</sup>; Z-AVG10-1: 135.57m<sup>2</sup>; Z-AVG11: 74.60m<sup>2</sup>; Z-AVG12. 630.89m<sup>2</sup>; Z-AVG13: 441.87m<sup>2</sup>; Z-AVG14: 399.13m<sup>2</sup>; Z-AVG15: 2818.82m<sup>2</sup>; Z-AVG16: 37.85m<sup>2</sup>; Z-AVG17: 1113.16m<sup>2</sup>. Lotes destinados para garantía de las obras de infraestructura correspondientes a las Etapas III (Manzanas A, B, C, U) y Etapa IV (Manzanas M y L). El predio signado como AR-1, con un área de 16.867.82 m<sup>2</sup>. Escritura otorgada en Notaría Tercera de Manta el treinta y uno de julio del año dos mil siete, en la cual intervienen la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA, en la persona de su Gerente General señor Frank Fernando Velásquez Morillo como Apoderado y el Fideicomiso Mercantil EL CERCADO como mandante.

**3.9.** Con fecha tres de marzo del año dos mil ocho, Tomo 1, Folio Inicial 1, Folio Final 1, Número de Inscripción 14 y Número de

Repertorio 1.101, se encuentra inscrita Escritura Pública de Restitución de Fideicomiso, mediante la cual se realiza la Restitución Fiduciaria y Acta de Terminación y Liquidación de Contrato del Fideicomiso el Cercado S.A. representado por la Administradora de Fondos FONDOSPICHINCHA donde también intervienen la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., Compañía ELART S.A., ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA y el señor Raúl Antonio Feraud Morán, en calidad de Promotores del Fideicomiso El Cercado. Esta Escritura fue otorgada en la Notaría Tercera de Manta el seis de febrero del año dos mil ocho en la que intervienen la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA como Beneficiario-Propietario y el Fideicomiso EL CERCADO. Como Fideicomiso. **3.10.-** Con fecha veintiuno de julio del año dos mil ocho, Tomo 1, Folio Inicial 1, Folio Final 1, Número de Inscripción 15 y Número de Repertorio 3.831, se encuentra inscrita Escritura Pública de Constitución de propiedad Horizontal del Condominio Denominado VILLAVENTURA, en este acto interviene el señor JAVIER ARTURO LARREA BARZOLA, en calidad de Apoderado Especial del Banco del Pacífico S.A., y por otra parte FRANK VELASQUEZ MORILLO, en calidad de Gerente General de la Compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA, según copias de los nombramientos que se adjuntan a este protocolo como documentos habilitantes. Constituye en Propiedad Horizontal el Condominio Denominado VILLAVENTURA implantado en el Lote No. 1 de la Manzana X ubicado en la urbanización Ciudad del Sol, sobre un área total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Escritura otorgada en la Notaría Tercera de Manta el once de julio del año dos mil ocho, en la cual intervienen el Banco del Pacífico S.A. como Acreedor Hipotecario y aceptante, la Compañía El Cercado S.A. CERCADOSA,

como propietario. **3.11.** En virtud del contrato de construcción que la



VENDEDORA. celebró con Los Clientes la misma realizo la construcción de la obra material de algunas de las viviendas del Condominio Villaventura implantado en el lote X-1 de la Urbanización Ciudad del Sol, entre ellas, la que se levanta sobre el solar número CATORCE Manzana "D", del Condominio Villaventura (Vivienda D-14) de la ciudad de Manta, cuyos linderos y dimensiones de acuerdo a la certificación otorgada por el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta son:

**PLANTA BAJA.-** Por Arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda; Por Abajo: Lindera con terreno de la vivienda; Por el Norte; Lindera con Patio D. 14 de la misma vivienda comenzando, desde el oeste hacia el este en 3,10 metros, desde este punto ángulo 270°, con 0,72 metros, desde este punto ángulo 90° con 3,30metros; Por el Sur, lindera con Patio D-14 de la misma vivienda en 6,40 metros; Por el Este, lindera con propiedad particular en 7,32 metros; Por el Oeste, lindera con patio D-14 de la misma vivienda en 6,60 metros. Area 45,80M2.

**PLANTA ALTA:** Por Arriba, lindera con cubierta de la misma vivienda; Por Abajo, lindera con planta baja y patio de la misma vivienda; Por el Norte, lindera con vacio al patio D14, de la misma vivienda, comenzando desde el oeste hacia el este en 2,10 metros, desde este punto ángulo 270° con 0,72 metros desde este punto ángulo 90° con 4,30 metros; POR EL SUR, lindera con vacio hacia Patio D-14 de la misma vivienda, comenzando desde el oeste hacia el este en 3,50 metros, desde este punto ángulo 90° con 1.04 metros desde este punto ángulo 270° con 2,90 metros; POR EL ESTE, lindera con propiedad particular en 7,32 metros; Por el Oeste, lindera con vacio hacia Patio D. 14 de la misma vivienda en 7,64 metros. Área, 48,20M2.

**PATIO D-14.-** POR Arriba, lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda; Por Abajo, lindera con terreno vivienda; Por el Norte, lindera con calle D en 7,60 metros; Por el Sur, lindera con vivienda E-1 y E-2 en 7,60 metros; Por el Este, lindera con área verde de la calle Principal

en 16,00 metros; Por el Oeste, lindera con vivienda D-13 y la misma vivienda empezando desde el norte hacia el sur con 4,37 metros, desde este punto ángulo 90° con 3,30 metros, desde este punto ángulo 270° con 0,72 metros desde este punto ángulo 90° con 3,10 metros, desde este punto ángulo 270° con 6,60 metros, desde este punto ángulo 270° con 6,40 metros desde este punto ángulo 90° con 4,32 metros. Area: 75,80M2. La vivienda D-14, tiene un área total de 169,80M2, Alicuota 0,0082. Area de terreno 228,70M2. Area común 102,46M2. Área total 172.26M2. **DESCRIPCION DE LA VIVIENDA:** La edificación consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: Living, Sala, Comedor, Cocina, toilette que se ubican en la planta baja y la planta alta posee Dormitorio Máster con Baño, dos Dormitorios y Baño general. **CUARTA: DE LA COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, la compañía EL CERCADO S.A.CERCADOSA, por la interpuesta persona del señor PIER PABLO PEROTTI COELLO en su calidad de Gerente General y como tal, representante legal, da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor JOSE LIZANDRO MUENTES MACIAS, el inmueble consistente en vivienda y solar número CATORCE de la manzana D del Condominio Villaventura (Vivienda D-14), la misma que esta, ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazareth, valle del Gavilán, código 133, Parroquia Manta de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, cuyos linderos y dimensiones se encuentran mencionados en el numeral 3.11 de la cláusula tercera de la presente escritura pública. Las partes declaran que la venta que se realiza por medio del presente instrumento, se la hace como cuerpo cierto y en las condiciones en las que se encuentra el solar y la vivienda, condiciones que "la compradora" declara conocer y aceptar. Por su parte "la compradora" declara que acepta la venta que se realiza a su favor por medio del presente



instrumento por convenir a sus intereses. **QUINTA: PRECIO.-** El precio pactado entre las partes por la presente compraventa es de: TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES, que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores.- **SEXTA: CUANTIA.-** Las partes declaran expresamente que únicamente para fines tributarios, la cuantía de la presente escritura es de: CINCUENTA Y DOS MIL VEINTICINCO 90/100 DOLARES, de conformidad con lo establecido en el avalúo catastral determinado por el Municipio de Manta; valor que no tiene relación alguna con el precio del inmueble fijado por las partes y establecido en la cláusula precedente, respecto de lo cual las partes declaran no tener nada que reclamar y renuncian a cualquier acción judicial, extrajudicial, administrativa, arbitral o de cualquier otra índole en tal sentido, de acuerdo al certificado de avalúo emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.-** La compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA, por la interpuesta persona de su Gerente General y como tal Representante Legal, declara que sobre el inmueble, materia de la presente compraventa, no pesa ningún gravamen, condición suspensiva o resolutoria, pacto de retroventa, ni es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias u otras limitaciones, pero no obstante se obliga al saneamiento en los términos de Ley. **OCTAVA: GASTOS.-** Todos los gastos, impuestos, derechos, tasas, etcétera, que cause la transferencia de dominio del solar, materia de la presente compraventa, serán de cargo del "Comprador". **NOVENA: ACEPTACION.-** La parte compradora declara conocer y aceptar el Reglamento Interno del Condominio Villaventura implantado en el lote X.1 de la Urbanización "Ciudad del Sol" así como la Memoria Urbanística sometiéndose a todas sus



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

18872



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 18872:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 16 de diciembre de 2009*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1292701054

#### LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa consistente en Manzana D. Lote No. 14, DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA. Vivienda D- 14. Consta de Dos Plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes; Living, Sala, Comedor, cocina, Toilete que se ubican en la planta baja y la planta alta posee dormitorio Master con baño dos dormitorio y baño general y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: PLANTA BAJA; Por Arriba; lindera con planta Alta de la misma vivienda Por Abajo; lindera con terreno vivienda Por el Norte; lindera con Patio D. 14 de la misma vivienda comenzando, desde el oeste hacia el este en 3,10m., desde este punto ángulo 270°, con 0,72m, desde este punto ángulo 90° con 3,30m Por el Sur; lindera con Patio D-14 de la misma vivienda en 6,40m. Por el Este; lindera con propiedad particular en 7,32m Por el Oeste; lindera con patio D- 14 de la misma vivienda en 6,60m AREA; 45,80m2, PLANTA ALTA; Por Arriba; lindera con cubierta de la misma vivienda Por Abajo; lindera con planta baja y patio de la misma vivienda Por el Norte; lindera con vacío al patio D.14, de la misma vivienda, comenzando desde el oeste hacia el este en 2,10m. desde este punto ángulo 270° con 0,72m desde este punto ángulo 90° con 4,30m Por el Sur; lindera con vacío hacia Patio D-14 de la misma vivienda, comenzando desde el oeste hacia el este en 3,50m, desde este punto ángulo 90° con 1,04m desde este punto ángulo 270° con 2,90m. Por el Este; lindera con propiedad particular en 7,32m Por el Oeste; lindera con vacío hacia Patio D. 14 de la misma vivienda en 7,64m Area; 48,20m2. PATIO D- 14. Por Arriba; lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda Por Abajo; lindera con terreno vivienda Por el Norte ; lindera con calle D en 7,60m Por el Sur; lindera con vivienda E -1 y E- 2 en 7,60m Por el Este; lindera con área verde de la calle principal en 16,00m Por el Oeste; lindera con vivienda D-13 y la misma vivienda empezando desde el norte hacia el sur con 4,37m, desde este punto ángulo 90° con 3,30m, desde este punto ángulo 270° con 0,72m,



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 1 de 9

desde este punto ángulo 90° con 3,10m, desde este punto ángulo 270° con 6,60m, desde este punto ángulo 270° con 6,40m desde este punto ángulo 90° con 4,32m. Area; 75,80m2 La vivienda D-14, tiene un area total de; 169.80 Alicuota 0.0082, Area de Terreno; 228.70 Area comun 102.46 area Total; 172.26. SOLVENCIA; 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
Compra Venta	Compraventa	1.751 29/11/1990	2.337
Compra Venta	Compraventa	213 24/01/1991	1.108
Compra Venta	Compraventa y Unificación	355 17/02/2003	3.588
Compra Venta	Compraventa	1.077 16/06/2003	4.736
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	15 19/09/2003	447
Planos	Planos	26 30/07/2004	143
Planos	Planos	27 11/10/2007	1
Planos	Planos	3 11/01/2008	13
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	14 03/03/2008	445
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	15 21/07/2008	558
Planos	Planos	20 21/07/2008	316

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 4 **Compraventa**

Inscrito el: jueves, 29 de noviembre de 1990  
 Tomo: I Folio Inicial: 2.337 - Folio Final: 2.339  
 Número de Inscripción: 1.751 Número de Repertorio: 3.068  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 1990  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Un bien ubicado en las Inmediaciones del Camino que va al Sitio El Cercado de la Zona Urbana del Cantón Manta. Lo que totaliza una Superficie de SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS  
 C U A D R A D O S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000946	Compañía Conmanabi Sociedad Anonima		Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macias Grace Holanda	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1377	18-oct-1985	3690	3695
Compra Venta	1378	18-oct-1985	3696	3701

2 / 4 Compraventa

Inscrito el : jueves, 24 de enero de 1991  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.108 - Folio Final: 1.113  
 Número de Inscripción: 213 Número de Repertorio: 338  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de diciembre de 1990  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Bien ubicado en el Sitio El Cercado de la Ciudad de Manta. Los cónyuges Grace Holanda Moreira Macias de Coello y el señor Mario Coello Izquierdo venden a favor de la Compañía CONMANABI S.A.; la totalidad de los derechos y acciones que tienen sobre los solares descritos, los mismos que dejando fuera de esta venta las desmembraciones y reservas que se describen en los numerales cuatro, cinco y seis de la cláusula posterior.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000985	Compañía Conmanabi	Casado	Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macias Grace Holanda	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1377	18-oct-1985	3690	3695
Compra Venta	1378	18-oct-1985	3696	3701

3 / 4 Compraventa y Unificación

Inscrito el : lunes, 17 de febrero de 2003  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 3.588 - Folio Final: 3.615  
 Número de Inscripción: 355 Número de Repertorio: 752  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de febrero de 2003  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía CONMANABI S:A vende a favor de la Compañía Cercado S.A. un lote que tiene por el norte doscientos quince metros liderando con terrenos de la compañía Vipa. Por el sur doscientos quince metros y terrenos de los vendedores, por el este trescientos treinta y seis metros y lindera con terrenos del Abg. Jorge Pico y por el oeste trescientos treinta y seis metros liderando con terrenos de los vendedores teniendo una superficie total de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990. Así mismo el lote mencionado en el literal B el cual arroja una superficie de 51.033 metros cuadrados. Además la compañía Conmanabi tiene a bien dar en venta un lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula anterior cuya superficie es de 17.187,81 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos. Por el frente (norte) 144.77 metros cuadrados y compañía Vipa S.A. Por el costado derecho (Este) 18 metros mas ángulo de 270 grados con 299 metros compañía Conmanabi S.A. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros, mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y vía de protección igualmente la Compañía Conmanabi S.A. procede a vender otro lote de terreno desmembrado del segundo lote



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 3 de 9

detallado en el literal B de la cláusula segunda, terreno que lo separa por la faja de terreno que le queda o reserva el anterior vendedor, donde pasa el poliducto y la vía de protección de Petroecuador, terreno mencionado que tiene las siguientes medidas y linderos. Por el frente ( norte ) con 80 metros con la compañía Vipa. Por atrás (sur) 164 metros mas 39 metros y varios posesinarios. Por el costado derecho (Este ) 189 metros, mas 220 metros, mas 49 metros y área de terreno que se reserva el anterior vendedor y lo que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. Por el costado izquierdo (Oeste ) con 148,43 metros mas 188,85 metros mas 35,83 metros. linderando además con propiedades particulares con un área total de 61.970 metros cuadrados. La compañía esto es el cercado manifiesta que según aprobación de unificación otorgada por la Dirección de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Manta, unifica los tres primeros lotes de terrenos detallados en la tercera cláusula, el mismo que se establece con las siguientes medidas y linderos. Por el frente ( norte ) con 166,85 metros, mas 356,41 metros y compañía vipa S.A. Por atrás (sur) con 45 metros, mas ángulo de 270 grados con 10 metros, mas ángulo de 108 grados con 30 metros mas ángulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo, mas ángulo de 108 grados con 287 metros y varios posesionarios, Por el costado derecho (Este) con 336 metros y terrenos del Abg. Jorge Pico. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. Unifica los tres primeros lotes de terrenos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	80-0000000000945	Empresa Conmanabi S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	213	24-ene-1991	1108	1113
Compra Venta	1751	29-nov-1990	2337	2339

4 / 4 Compraventa

Inscrito el: Lunes, 16 de junio de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.736 - Folio Final: 4.762

Número de Inscripción: L.077 Número de Repertorio: 2.397

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de junio de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Tres lotes de terrenos que actualmente se encuentran ubicados adjuntos e el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y Cantón Manta. El PRIMÉR LOTE.-tiene un área de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS. EL SEGUNDO LOTE.-Tiene una Superficie total de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS. EL TERCER LOTE.-tiene una Superficie total de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macias Grace Holanda	Casado	Manta

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 4 de 9



5 / 2 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: viernes, 19 de septiembre de 2003  
 Tomo: I Folio Inicial: 447 - Folio Final: 478  
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.871  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2003  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Siete lotes de terrenos ubicados en el área de Protección del Poliducto en la Parte Posterior de la Urbanización  
 Manta Dos Mil, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fiduciario	80-0000000004451	Compañía Administradora de Fondos Del Pi		Manta
Promotor(a)	80-0000000000589	Compañía Conservigesa S A		Manta
Promotor(a)	80-0000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Promotor(a)	80-0000000000961	Compañía Estrategas Inmobiliarios S A Meg		Manta
Promotor(a)	80-0000000000962	Feraud Moran Raul Antonio		Manta
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

6 / 4 Planos

Inscrito el: viernes, 30 de julio de 2004  
 Tomo: I Folio Inicial: 143 - Folio Final: 225  
 Número de Inscripción: 26 Número de Repertorio: 3.192  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de julio de 2004  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Se Crea la Urbanización Ciudad del Sol; Ubicados adjuntos en el área de protección del Poliducto en la parte  
 posterior de la Urbanización Manta Dos Mil; Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta  
 y C a n t ó n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 5 de 9

## 7 / 4 Planos

Inscrito el : jueves, 11 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 5.023

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

## a.- Observaciones:

Rediseño de Manzanas Áreas Comerciales,Recreacionales,Verdes,y Vías de la Urbanización Ciudad del Sol, Manzana L, M, A,Lote No. A 16 y Vía, Manzana B, Lote No. B 12 y Vía, Manzana J1, Vía Interna,Manzana U,Vía Interna,Lotes Para Conjuntos Residenciales (ARC) X1,X2,y Vía X-V1,Áreas Comerciales Y1- Y2 y Verde Conjunto Y1 (AVC),Y2 (AVC),Área Verde Recreacional (Club House, Avr-1) Área Recreativa Tercera Etapa (AVR-2) Áreas Verdes en Conjunto y Generales Vía Eje 1 (Z-VE3) Sector Manzanas J1,J2,L Vía Eje 2 (Z-VE5),sector Manzanas A, B, U, de la Urbanización Ciudad del Sol.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Banco	80-000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Fideicomiso	80-000000000590	Fideicomiso Mercantil El Cercado		Manta
Promotor(a)	80-000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Propietario	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

## 8 / 4 Planos

Inscrito el : viernes, 11 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 13 - Folio Final: 34

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 de julio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

## a.- Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Plano de lotes destinados para Áreas verdes Conjunto (AVC):11.315,93m2: Manzana A:330,94m2, Manzana B:294,42m2 Manzana C:325,33m2, Manzana D:1284,04m2, Manzana E:775,52m2,manzana F: 323,90m2, Manzana G:205,40m2,Manzana H 252,50m2, Manzana I:0,00m2, Manzana J1:280,73m2, Manzana J2: 99,20m2, Manzana K: 220,69m2, Manzana L: 35,93m2, ManzanaM:0,00m2, Manzana N:2328,60m2, Manzana O:410,70m2, Manzana P:658,70m2, Manzana Q:278,60m2, Manzana R 313,20m2, Manzana S:1594, 20m2, Manzana T:320,58m2,Manzana U:536,58m2, Manzana Y1:165,79m2,Manzana Y2:280,38m2.AREAS VERDES GENERAL (AVG):13.845,46m2.Z-AVG3:347,30m2,Z-AVG4:910,95m2,Z-AVG5:65,00m2,Z-AVG6:266,58m2,Z-AVG7:207,50m2,Z-AVG8:714,95m2,Z-AVG9.1102,02m2,Z-AVG10.90,79m2.Z-AVG10-1:135,57m2,Z-AVG11:74,60m2,Z-AVG12:630,89m2,Z-AVG13:441,87m2,Z-AVG14:399,13m2,Z-AVG15.2818,82m2,Z-AVG16:37,85m2,Z-AVG17:1113,16m2.Lotes destinados para Garantía

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 6 de 9



de las Obras de Infraestructuras correspondientes a las Etapas III (Manzanas A,B,C,U) Y Etapa IV (manzanas M y L). - El Predio signado como -A R -1, Con un área de 16,867,82 m<sup>2</sup>:

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Apoderado	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Apoderado	80-000000000975	Velasquez Morillo Frank		Manta
Mandante	80-000000000590	Fideicomiso Mercantil El Cercado		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

9 / 2 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el : lunes, 03 de marzo de 2008

Tomos: 1 Folio Inicial: 445 - Folio Final: 520  
 Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 1.101  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de febrero de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Restitución Fiduciaria y Acta de Terminación y Liquidación de Contrato.Fideicomiso El Cercado S.A. representado por la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOSPICHINCHA y además intervienen la Compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A.,Compañía Elart S.A.Estrategas Inmobiliarios S.A.MEGAINMOBILIARIA y el Sr.Raúl Antonio Feraud Morán,comparecen en calidad de Promotores del F i d e i c o m i s o M e r c a n t i l E l C e r c a d o .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario-Propietario	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Fideicomiso	80-000000000265	Fideicomiso El Cercado S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762
Fideicomiso	15	19-sep-2003	447	478

10 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : lunes, 21 de julio de 2008

Tomos: 1 Folio Inicial: 558 - Folio Final: 713  
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.831  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CLAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacífico S.A.,representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Lagroa Barzola;manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal Del Condominio



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 18872

Página: 7 de 9



denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana X1 del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacifico S.A., mediante escritura Publica celebrada en la Notaría Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	26	30-jul-2004	143	225
Planos	27	11-oct-2007	1	1

11 / 4 Planos

Inscrito el: lunes, 21 de julio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 316 - Folio Final: 328

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 3.832

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacifico S.A., representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Larrea Barzola manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal del Condominio denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana X1 del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacifico S.A., mediante escritura Publica celebrada en la Notaría Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	21-jul-2008	558	713



*[Handwritten signature]*

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	2		
Planos	4		
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 15:09:05 del lunes, 25 de noviembre de 2013

A petición de: *José Moisés Maus*

Elaborado por: *Mayra Dolores Saltos Mendoza*  
131013711-0



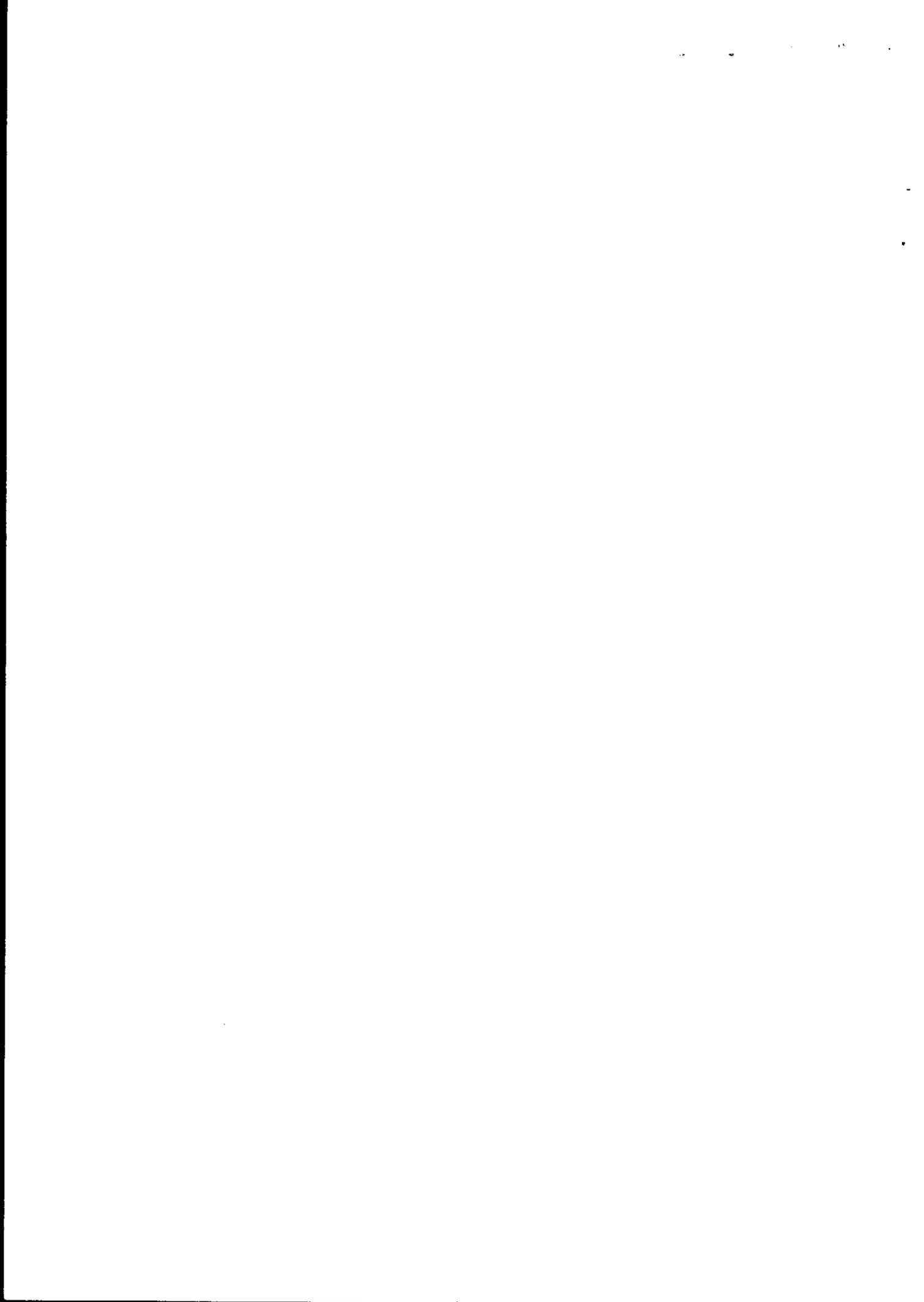
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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







11/26/2013 10:42

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-29-27-01-054	228,70	52025,90	107299	213398
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CIA. EL CERCADO S.A. CERCADOSA	COND. VILLAVENTURA VIV. D-14 (PB)	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		41,61	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		42,61	
1311750325	MUENTES MACIAS JOSÉ LIZANDRO	S/N	VALOR PAGADO		42,61	
			SALDO		0,00	

EMISION: 11/26/2013 10:42 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



11/26/2013 10:42

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-29-27-01-054	228,70	52025,90	107300	213399
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CIA. EL CERCADO S.A. CERCADOSA	COND. VILLAVENTURA VIV. D-14 (PB)	Impuesto principal		520,26	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		156,03	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		676,34	
1311750325	MUENTES MACIAS JOSE LIZANDRO	S/N	VALOR PAGADO		676,34	
			SALDO		0,00	

EMISION: 11/26/2013 10:42 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2624777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

0029924

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

C/RUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: CIA. EL CERCAO S.A. CERCADOSA  
DIRECCIÓN : COND. VILLAVENTURA VIV-D-14 (PB)

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 277227  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 26/11/2013 10:58:01

AREA DE SELLO



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

VALIDO HASTA: Lunes, 24 de Febrero de 2014.  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 108394

ESPECIE VALORADA

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD 1,25

Nº 0108394

Fecha: 26 de noviembre de  
2013

No. Electrónico: 16978

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

El Predio de la Clave: 1-29-27-01-054

Ubicado en: COND.VILLAVENTURA VIV.D-14(PB).

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 169,80 M2

Área Comunal: 102,4600 M2

Área Terreno: 228,7000 M2

2003

Perteneciente a:

100,23

Documento Identidad

Propietario

CIA.EL CERCADO S.A.CERCADOSA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11435,00
CONSTRUCCIÓN:	40590,90
	<u>52025,90</u>

Son: CINCUENTA Y DOS MIL VEINTICINCO DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS.

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

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

520,20

100,00

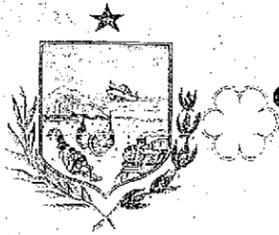
670,34

42,61

718,95



Impreso por: MARISOL ARTEAGA 26/11/2013 10:20:35



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0088264

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de CIA. EL CERCADO S.A. CERCADOSA

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 26 de Noviembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE  
1292701054 COND. VILLAVENTURA VIV. D-14 (PB.)  
Manta, veinte y seis de Noviembre del dos mil trece.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

*Ing. Pablo Macías García*  
TESORERO MUNICIPAL





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0061287

**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_  
perteneciente a \_\_\_\_\_  
ubicada \_\_\_\_\_  
cuyo \_\_\_\_\_ asciende a la cantidad \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_

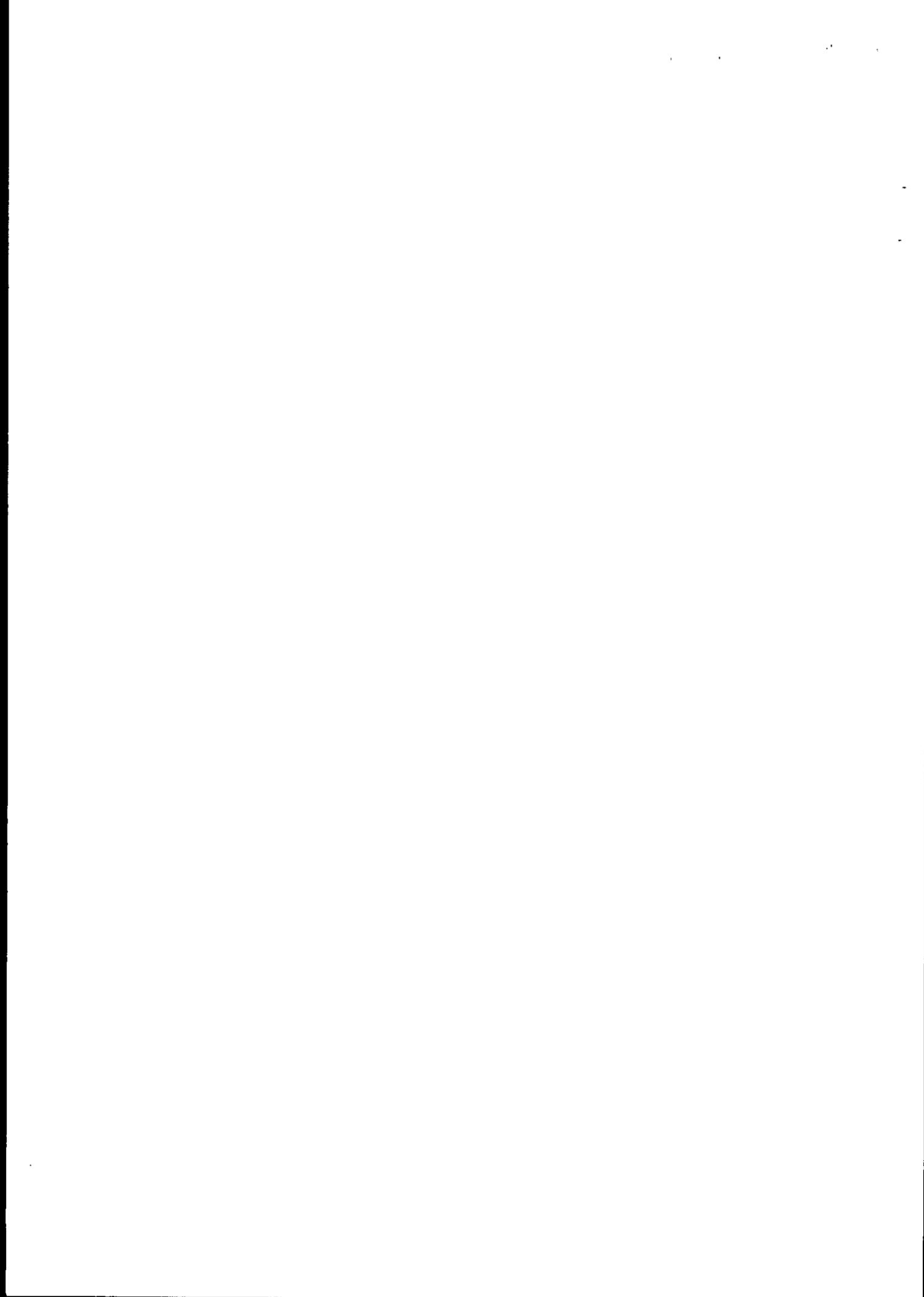
26 DE NOVIEMBRE 2013

MPARRAGA

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_



Director Financiero Municipal



2483

Manta, Abril 01 del 2013

Señor.  
**Pier Pablo Perotti Coello**  
Ciudad

De mis consideraciones:

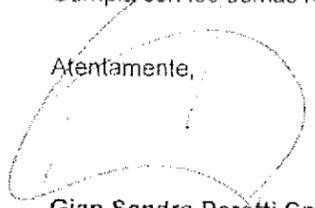
Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria de la Compañía **CONSERVIGESA EL CERCADO S.A. CERCADOSA**, en sesión celebrada el día de hoy, tuvo a bien elegirlo como **GERENTE GENERAL**, gestión que desempeñará por el periodo de **DOS AÑOS**, para cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa, a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el registro competente.

Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir constan en los estatutos de la compañía.

**EL CERCADO S.A. CERCADOSA**, se constituyó mediante escritura pública celebrada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta el 30 de Abril del 2002, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 05 de Junio del mismo año de su otorgamiento, pero por el cambio de domicilio y reforma de sus estatutos se inscribió en el Registro Mercantil de Montecristi el 31 de Mayo de 2004

Cumpla con los demás requisitos que den validez a este instrumento.

Atentamente,

  
**Gian Sandro Perotti Coello**  
**PRESIDENTE,**

Acepto la designación que antecede

  
**Pier Pablo Perotti Coello**  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
C.C. No. 170412391-6  
Dirección: Urb. Lomas de Barbasquillo Mz. A Casa 3  
Teléfono: 052611810



REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y  
MERCANTIL  
DEL CANTÓN MONTECRISTI

**CERTIFICADO:**

Que el NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA EL CERCADO S.A. CERCADOSA. Que antecede en esta fecha queda legalmente inscrita de fojas: 196-201, con el número Treinta y Siete (37) Del Registro Mercantil Tomo (02). Anotada en el Libro Repertorio Mercantil Tomo (01) con el número Ciento Noventa y Siete (197) Y Anotada en el Libro Repertorio General Tomo (1) con el número Dos Mil Trescientos Noventa y Nueves (2.399) y en los respectivos libros índices general y gravámenes literales "C" y "P".

Montecristi, 25 de Julio del 2.013.

Ab.H.P.

Dg. Alfredo San Andrés Ortiz  
REGISTRADOR MUNICIPAL  
DE LA PROPIEDAD Y  
CANTÓN MONTECRISTI



**ACTA DE SESION DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA "EL CERCADO S.A." CORRESPONDIENTE AL 27 DE JUNIO DE 2013**

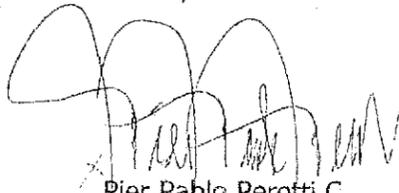
En la ciudad de Manta a los veinte y cinco días del mes de noviembre del dos mil trece, a las diez de la mañana en el local social de la compañía, situado en la Av. 1era entre calles 23 y 24, se reúnen los señores accionistas: Gian Sandro Perotti Coello propietario de nueve mil novecientos noventa y nueve acciones ordinarias y nominativas y el señor Pier Pablo Perotti Coello propietario de una acción ordinaria y nominativa. Se deja expresa constancia de que encontrándose en el local la totalidad de accionistas que representan todo el capital pagado de la compañía, conforme lo permite la Ley de Compañías resuelven reunirse en Junta General Universal Extraordinaria. Constando en consecuencia el quórum de ley, el Presidente de la Compañía Sr. Gian Sandro Perotti, declara instalada la sesión y se nombra al Señor. Pier Pablo Perotti Coello, Gerente General de la Compañía, como secretario de la Junta. Se dispone que el secretario elabore la lista de accionistas como lo señala la ley y que se de lectura al único punto en el que se han puesto de acuerdo los accionistas para que se trate en esta sesión el mismo que queda de la siguiente manera:

2. Autorización para que el Gerente General, Señor Pier Pablo Perotti Coello, proceda con lo necesario para la venta de la villa 14 Manzana D de la Urbanización Villaventura.

Los accionistas aprueban por unanimidad lo planteado por el Sr. Gian Sandro Perotti, autorizando al Gerente para que proceda al trámite legal correspondiente para dicho fin. El señor Gian Sandro Perotti anuncia que como este es el único punto a conocerse en la Junta, se procede a dar un receso para que se elabore el Acta de Sesión y sea aceptada en esta misma reunión. Así se aprueba.- Reinstalada la sesión el presidente dispone que se de lectura al Acta, hecho lo cual y puesta a consideración de la Junta, es aprobada por unanimidad y sin observación alguna que hacer en ella, con lo cual termina la sesión a las doce del medio día, para constancia firman los accionistas asistentes.- f) Gian Sandro Perotti C.- Accionista – Presidente.- f) Pier Pablo Perotti Coello-Accionista-Gerente General-Secretario.

Certificación.- certifico que la copia que antecede es igual a su original, que reposa en el Libro de Actas de la Compañía El Cercado S. A., CERCADOSA, al que me remito en caso necesario.

Manta, 25 de Noviembre de 2013



Pier Pablo Perotti C.

**ACCIONISTA  
GERENTE GENERAL - SECRETARIO**





Manta, 25 de Noviembre de 2013 /

### CERTIFICACIÓN

A petición del interesado, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sra. **RAMIREZ FLORES ISABEL** con número de cedula **C.I. 171640232-4** **SI** se encuentra registrada como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema Comercial **SICO**, el cual **NO** mantiene deuda con la Empresa.

La parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor le convenga a sus intereses.

**CNEL EP.**  
ATENCIÓN AL CLIENTE  
**TANYITA HOLGUIN**  
ATENCIÓN AL CLIENTE

**SOLICITANTE**  
Ramírez-Florez Isabel  
C.I.171640232-4



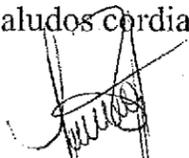
Manta, 25 de Noviembre del 2013

Señores  
**Municipio de Manta**  
**Dpto. Planeamiento Urbano**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente les comunico que estamos procediendo a la venta de la Casa signada con el No. 14 de la Manzana D de la Urbanización Villaventura al Sr. JOSE LIZANDRO MUENTES MACIAS, por lo mencionado solicito la respectiva autorización de venta y el Certificado de Plan Regulador.

Saludos cordiales,

  
**Ing. Lorena Nieto**  
**El Cercado S.A.**  
**RUC # 1391719302001**

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION  
VILLAVENTURA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Considerando:**

Que la Urbanización denominada "Villaventura", está compuesto de un solar y de 119 edificaciones tipo villas unifamiliares, que se levantan sobre el solar denominado X1 del Sector Ciudad del Sol, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 119 construcciones unifamiliares tipo villas, entre las que se destacan 110 unidades de dos plantas y 9 unidades de una planta, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios de la "Urbanización Villaventura", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de la ciudadela.

Que la Asamblea de Copropietarios de la "Urbanización Villaventura", celebrada el día 12 de Junio del 2,008 y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA "URBANIZACION VILLAVENTURA"**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.-** El Reglamento Interno de Copropietarios de la "Urbanización Villaventura", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 2.- OBJETO.-** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes de la urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación de la ciudadela.

**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.-** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados

de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas de la urbanización.

**Art.4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios de la "Urbanización Villaventura", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal de la "Urbanización Villaventura".

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACION VILLAVENTURA.-** La "Urbanización Villaventura" está compuesta por un cuerpo principal de nueve manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 119 unidades, 110 viviendas de 2 plantas y 9 viviendas de 1 planta, todas ellas con aparcamiento de vehículo, cisterna y patios. La urbanización tiene las características de una ciudadela cerrada; tiene instalaciones deportivas con una cancha múltiple y un área de club-piscina, áreas verdes y veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda son de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de eternit y el tumbado de yeso tipo losa. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado para teléfono y tomas de TV. La urbanización como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

## **CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS**

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Las villas, patios frontales, traseros y laterales, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal de la "Urbanización Villaventura".

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos de la "Urbanización Villaventura", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un

bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

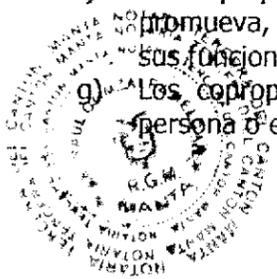
**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación particular y de la "Urbanización Villaventura", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unida de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar a la Urbanización únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones sociales y deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que la urbanización promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración de la urbanización.



- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alcuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento de la Urbanización, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, canchas deportivas, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciera el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la Urbanización;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

### **CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES**

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios de la "Urbanización Villaventura", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, retiros frontales y parques, oficina del administrador, áreas de piscina y club social, cuartos de equipos, garitas de ingreso y portón, cuartos de bombas, áreas verdes y canchas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal de la "Urbanización Villaventura"

**Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.-** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la "Urbanización Villaventura", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes de la "Urbanización Villaventura", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de la "Urbanización Villaventura", respecto de los bienes comunes lo siguiente:



- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
- m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes de la urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

#### **DEL USO DE LAS CANCHAS SOCIALES**

- a) La Urbanización cuenta con las siguientes instalaciones:
  - Parques para su esparcimiento
  - Club Social y Piscina
  - Dos canchas múltiples
  - Tres áreas de Juegos infantiles

- b) Está especialmente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebidas alcohólicas en las áreas públicas de la urbanización así como también, ingerir alimentos que no sean considerados "snack" y, por lo tanto está totalmente prohibido el realizar picnic en las áreas generales de la urbanización.
- c) No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, caminar por la urbanización sin la vestimenta apropiada.

#### **DE LAS AREAS DE JUEGOS INFANTILES**

- a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
- b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
- c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación ú otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

#### **DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES**

- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

#### **DEL USO DE LA AREAS DEPORTIVAS**

- a) El comportamiento dentro de las canchas deportivas de la Urbanización será siempre correcto, guardando los parámetros de conducta respetables, y espíritu deportivo.
- b) El copropietario es el único responsable del comportamiento de sus invitados, los invitados no podrán acceder a las diferentes canchas si el propietario no se encuentra presente y debe ser partícipe del juego.
- c) Está terminantemente prohibido el uso de las canchas deportivas sin el vestuario apropiado, zapatos deportivos, shorts y camisetas.
- d) Está prohibido el ingreso a las canchas: bicicletas, monopatines, patines y otros similares que puedan causar daños a la superficie de las mismas.
- e) Si se ocasionare algún daño a cualquier área deportiva, o pérdida de equipos, imputable a un copropietario o a sus dependientes o invitados, será dicho copropietario quien responda



- por la reparación o reposición, la cual deberá ser constatada y aprobada por la Administración.
- f) En caso de que la persona responsable del daño o pérdida no cumpla con la reparación o reposición, la Administración procederá a realizarlo, a costo del responsable, más una multa equivalente al 50% del valor del daño.
  - g) Queda terminantemente prohibido ingresar a las canchas con ningún tipo de bebidas alcohólicas, ni alimentos preparados que pudieran ensuciar el entorno de las mismas.
  - h) No se permite ingresar a las áreas deportivas con animales domésticos de cualquier especie.
  - i) La administración prohibirá el derecho de admisión de invitados que hubiesen incurrido en falta al presente reglamento.
  - j) No está permitido que el propietario dé clases o realice entrenamientos remunerados o que cobre dinero a los invitados por su participación en los juegos.
  - k) No está permitido que el copropietario perturbe a los jugadores aunque éstos fuesen sus compañeros de partida, con algarabías, escándalos, o cualquier acción que altere el normal desarrollo de los partidos y que llegare a afectar la tranquilidad de los demás propietarios que residen en la urbanización.
  - l) En las canchas deportivas, no se permite la práctica de otros deportes que no sean los respectivos de cada cancha.
  - m) No dejar abandonados desperdicios de ninguna naturaleza. La Administración no se hace responsable por la pérdida de pertenencias y/o valores que fueren dejadas en dichas áreas.
  - n) Todo copropietario debe presentar su credencial de la urbanización al momento del ingreso para el uso de cualquier área deportiva ó social. Cada copropietario debe solicitar con 24 horas de anticipación el uso de las diferentes áreas deportivas.
  - o) Cada copropietario deberá respetar las disposiciones emitidas por la Administración a los Guardias de Seguridad para el control de ingreso y uso de las mismas.
  - p) Los guardias tienen la responsabilidad de verificar el listado de los invitados e impedir el ingreso de los que excedan o no estuvieren registrados, a no ser que exista una disposición verbal o escrita por parte de la Administración.
  - q) Los Guardias tienen la disposición de prender o apagar las luces de las canchas correspondientes por el tiempo que especifique la solicitud, a no ser que el copropietario se comprometa a cancelar en ese mismo instante el valor por el tiempo que se exceda y siempre y cuando no exista otro copropietario a la espera de utilizar el área deportiva.
  - r) No se aceptan reservaciones por teléfono, sino sólo y únicamente por escrito y en el plazo especificado de 24 horas.
  - s) El valor por hora de consumo de luz en cualquiera de las canchas es fijado por el Administrador y, será pagado antes de su utilización.
  - t) Podrán utilizar las áreas deportivas y sociales únicamente los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus alícuotas de mantenimiento.
  - u) Los copropietarios que incumplieren con estas disposiciones se les podrá impedir el uso de las áreas antes mencionadas por un período determinado, en caso de reincidir o que la falta sea grave, podrán ser sancionados con multa económica cuyo monto final lo decidirá el Directorio, de acuerdo a la falta cometida.
  - v) El derecho de uso de la cancha no se puede ceder a terceros
  - w) Los jugadores en orden de llegada serán anotados en Administración, con sus respectivas reservas, efectuada en la misma entidad, el cuadro de reservas permanecerá en Garita.
  - x) El registro será por familia, cada turno tendrá una duración de una hora.

- y) Si más de dos propietarios desean jugar en la misma cancha, solo permitirá sumar DOS turnos de juego.
- z) Si el usuario no utiliza la cancha en su turno reservado, transcurridos diez minutos de espera, perderá su reservación y tendrá que volver a solicitar, siempre y cuando los turnos registrados lo permitan.
- aa) Si las canchas están desocupadas pueden ser utilizadas por una familia, pero si llega otro propietario a jugar con reserva anticipada, se deberá ceder la cancha respetando los turnos registrados.
- bb) El honorario de uso de las canchas será el siguiente:  
De 6h00 a 22h30.

#### DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad de la Urbanización Villaventura estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar a la Urbanización. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar a la urbanización que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la urbanización, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
  - Identificar la construcción
  - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
  - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
  - Identificar la construcción.
  - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
  - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
  - Indicar los materiales que serán instalados.
  - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.



- Se anotará el número de la placa del vehículo.
  - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario
  - j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
    - La firma autorizada
    - Descripción del bien
    - La cantidad del material o maquinaria
  - k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
  - l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
  - m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
  - n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

#### **DE LA CIRCULACION**

- a) Dentro de la Urbanización se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de los parques, canchas y club de la urbanización no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como los parques y áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior de la Urbanización y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado
- f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.

- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

#### DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques de la urbanización constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
- b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas de la Urbanización.
- c) Las áreas verdes, parques y las canchas no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d) Las palmeras, árboles y en algunos casos áreas verdes que existen en el frente de los terrenos de la Urbanización son parte del ornato de la misma, por lo que su mantenimiento está bajo la responsabilidad de la Administración. Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.
- f) Las plantas sembradas por la urbanización en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

#### CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

**Art. 19.- SANCIONES.-** La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

**Art. 20.- DE LAS VISITAS.-** Toda persona que ingrese a la urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas sociales o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas.

Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

**ART. 22.- DEL RUIDO.-** Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** En razón de la actividad residencial de la urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la urbanización.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Los animales no podrán ingresar al club social, parques infantiles y canchas deportivas.

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

**Art. 25.- OTRAS SANCIONES.-** La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

**CAPITULO V  
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

**Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.-** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos de la urbanización y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración de la urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador de la urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio; comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador de la urbanización. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

**Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.-** Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.-** El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

**Art. 29.- REPRESENTACION.-** Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

#### **CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION**

**Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.-** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

**Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.-** La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador de la urbanización.

**Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.-** Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del Club y Piscina, de su equipamiento y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios de la urbanización, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

**Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

**Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.-** Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

**Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.-** Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

## CAPITULO VII

### GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA URBANIZACION

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.-** La administración y control de la urbanización estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.



**Art. 39.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

**Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario de la Urbanización declarado en propiedad horizontal.

**Art. 41.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 42.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos de la Urbanización.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos de la Urbanización en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 44.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad de la Urbanización constituida en

condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/119).

**Art. 45.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

**Art. 47.- VOTACION.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

**Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**Art. 49.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;



- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno de la Urbanización, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes de la Urbanización;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración de la Urbanización; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

**Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.-** El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios de la Urbanización, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 53.- RENUNCIA.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

**Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.

**Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.-** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 56.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal

quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

**Art. 57.- REPRESENTACION.-** A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

**Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.-** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

**Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

**Art. 60.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes de la Urbanización.

**Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-** Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
- n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- o) Proponer resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración de la Urbanización;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,



- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración , y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 62.- DEL PRESIDENTE.-** El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

**Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.-** La persona que ejerza la administración de la Urbanización, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario de la Urbanización. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-** Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que

éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;



- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;
- q) La correspondencia de la administración de la Urbanización, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual de la Urbanización;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración de la Urbanización.

**Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la Urbanización Villavventura, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD**

**Art. 67.- SEGURIDAD.-** El costo de la seguridad que se contrate en la Urbanización, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/119, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

**CAPITULO IX  
SOLUCION DE CONFLICTOS**

**Art. 68.-** Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios de la Urbanización, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes de la Urbanización declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**CAPITULO X  
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

**Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.-** La publicidad y promoción particular de cada uno de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios de la Urbanización Villaventura, celebrada el Junio 12 del 2,008.



**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

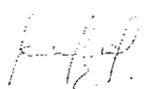
CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131175032-5  
 APELLIDOS Y NOMBRES MUENTES MACIAS JOSE LIZANDRO  
 LUGAR DE NACIMIENTO MANABI MANTA MANTA  
 FECHA DE NACIMIENTO 1986-07-02  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO M  
 ESTADO CIVIL CASADO  
 MARIA JOSE FIGUEROA VERDUGA





SUPERIOR ARTISTA PROF. CALIFICADO E1133V1122  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE MUENTES JOSE LIZANDRO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MACIAS FERRIN MARY ESTELA  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2018-08-07  
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-08-07



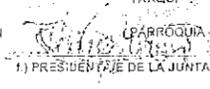


DIRECTOR GENERAL REGISTRAR

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

**065**  
 065 - 0195 1311750325  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 MUENTES MACIAS JOSE LIZANDRO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
 PROVINCIA TARQUI  
 MANTA CENTRO DE VOTACIÓN  
 CANTÓN PARROQUIA  
 1) PRESIDENTE DE LA JUNTA


disposiciones de manera obligatoria, se agrega una copia a la presente escritura pública, como documento habilitante. **INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento. (firmado) Abogada Iris León G., Matrícula Número cuatro mil del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada Escritura Pública con todo el valor Legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

**PIER PABLO PEROTTI COELLO**  
C.C. No. 170412391-6

**JOSE LIZANDRO MIENTES MACIAS.-**  
C.C. No.131175032/5

  
**EL NOTARIO.-**

NOTARIA PUBLICA DEL CANTON MACHA  
C.C. No. 131175032/5  
ESTABLECIDA EN MACHA

Macha, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
  
RAUL GUZMAN ALVARADO