

Nº 2014-13-08-01-P07629

COMPRAVENTA CON RESERVA DEL USO, USUFRUCTO Y
HABITACION.-

OTORGAN LOS CONYUGES CASTILLO ESTRELLA ALFREDO
FABIAN Y GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA .-

A FAVOR DE SU HIJA MILEYSHA BELEN CASTILLO GARCIA.-

COPIA: PRIMER CUANTIA: \$ 49.920,52

Manta , 10 de Noviembre del 2014

[Faint handwritten signature and stamp]

2014

13

08

01

P07629

COMPRAVENTA CON RESERVA DEL USO, USUFRUCTO Y HABITACION;
OTORGAN LOS CONYUGES CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN Y
GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA ; A FAVOR DE SU HIJA
MILEYSHA BELEN CASTILLO GARCIA.-

CUANTIA : USD \$ 49.920,52

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día diez de Noviembre del dos mil catorce, ante mi, ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte los cónyuges CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN Y GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA, en calidad de VENEDORES, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- Los comparecientes son de estado civil casados entre sí, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor CARLOS ERNESTO MANOSALVAS GARCIA en nombre y representación y por los derechos que representa como agente oficioso de la menor MILEYSHA BELEN CASTILLO GARCIA, de estado civil soltera, en calidad de COMPRADORA, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- El compareciente es de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA CON RESERVA DEL USO, USUFRUCTO Y



CANON 1200

HABITACION, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar en y autorizar una de Compraventa reserva del uso, usufructo y habitación de un bien raíz, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA : OTORGANTES.-** Intervienen y suscriben el presente contrato, por una parte los cónyuges **CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN Y GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA**, a quienes para efectos de este contrato, se los llamará simplemente "VENEDORES"; y, por otra parte el señor **CARLOS ERNESTO MANOSALVAS GARCIA** en nombre y representación y por los derechos que representa como agente oficioso de la menor **MILEYSHA BELEN CASTILLO GARCIA**, a quien para los efectos de este contrato, se la llamará simplemente "COMPRADORA". Los contratantes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, con capacidad legal suficiente, cual en derecho se requiere para ejecutar esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los vendedores declaran que con fecha veintinueve de Octubre del dos mil cuatro, bajo el número 1.153, consta inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, la escritura pública de Compraventa - Hipoteca, celebrada en la Notaria pública Cuarta del cantón Manta, con fecha veinticuatro de Septiembre del dos mil cuatro, en la cual consta que la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha dijo en venta a los señores **CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN Y GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA (casados)** y ellos a su vez hipotecaron a la misma institución. El inmueble compuesto de un lote de terreno y vivienda signado con el número TRES de la Manzana E, **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO SOL** de esta ciudad de Manta, con las siguientes características: **Vivienda que consta de planta baja, planta alta y patio, compuesta de Porche, sala-comedor, cocina, baño social, garaje y patio en planta baja; Dormitorio máster con baño, Dormitorio uno, Dormitorio dos y baño general en planta alta.** Los linderos particulares del inmueble, objeto del presente contrato son

son los siguientes: PLANTA BAJA.- POR ARRIBA: Lindera con planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: Lindera con patio de esta misma vivienda en cuatro metros noventa centímetros; POR EL SUR: Lindera con planta baja de la vivienda cuatro - E en seis metros; POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el este en un metro diez centímetros; luego gira hacia el sur en un metros sesenta centímetros, luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros y luego gira hacia el sur en tres metros, lindando con porche, garaje y patio de esta misma vivienda; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros diez centímetros, luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros ochenta centímetros, lindando con patio de esta misma vivienda.-PLANTA ALTA.- POR ARRIBA: Lindera con cubierta de esta misma vivienda; POR ABAJO Lindera con planta baja y patio de esta misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con vacío hacia patio de esta misma vivienda en siete metros noventa centímetros; POR EL SUR Lindera con planta alta de la vivienda cuatro - E en siete metros cuarenta centímetros; POR EL ESTE: lindera vacío hacia patio de esta misma vivienda, en seis metros; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros diez centímetros; luego gira hacia el este en cero metros cincuenta centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros noventa centímetros, lindando, con vacío hacia patio de esta misma vivienda.-PATIO.- POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: Lindera con el patio de la vivienda, dos -E en doce metros; POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en dos metros sesenta centímetros; luego gira hacia el norte en tres metros; luego gira hacia el oeste en un metro noventa centímetros; luego gira hacia el norte en un metro sesenta centímetros; luego gira hacia el oeste en un metro diez centímetros; luego gira hacia el norte en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el oeste en cuatro metros noventa centímetros; luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros; luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros; luego gira hacia el sur en dos metros ochenta centímetros y luego gira hacia el oeste



en tres metros cuarenta centímetros, lindando con planta baja de esta misma vivienda y patio de la vivienda ; cuatro - E - POR EL ÉSTE: Lindera con calle cinco en siete metros veinte centímetros; POR EL OESTE: Lindera con área común de juegos infantiles en siete metros veinte centímetros.- Con un área común de setenta y seis metros cuadrados veintiún centímetros cuadrados; y un área de terreno de Ciento sesenta y tres metros cuadrados diecinueve centímetros cuadrados y una alicuota de cero punto sesenta y cinco por ciento. Con fecha dieciséis de Octubre del dos mil catorce consta inscrita la escritura pública de Cancelación de Hipoteca, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta con fecha veintidós de Septiembre del dos mil catorce, encontrándose libre de gravamen. **TERCER: COMPRAVENTA.** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público los "VENEDORES", dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la COMPRADORA todo el bien inmueble descrito e individualizado en la cláusula segunda de este contrato, que consiste en un lote de terreno y vivienda signado con el número TRES de la Manzana E, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO SOL de esta ciudad de Manta, con las mismas medidas, linderos y ubicación .- **CUARTA: PRECIO.-** El precio del terreno que se vende, descrito en la cláusula segunda de este contrato, es el de \$ 49.920,52 en que los vendedores declaran haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del representante de la compradora, sin que exista reclamo posterior, por este concepto.- **QUINTA: CLÁSULA ESPECIAL: RESERVA DEL USO, USUFRUCTO Y HABITACION.-** Es voluntad de los VENEDORES, reservarse para si el derecho de Uso, Usufructo y Habitación de la propiedad motivo de esta compra mientras ellos vivan, de tal manera que la compradora tendrán pleno dominio y entrarán a tomar posesión absoluta una vez que se produzca el fallecimiento de sus prenombrados padres.- **SEXTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones



48288
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 48288:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 15 de octubre de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble compuesto de un lote de terreno y vivienda signado con el número **48288** de la Manzana F, **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO SOL** con las siguientes características: Vivienda que consta de planta baja, planta alta y patio, compuesta de Porche, sala-comedor, cocina, baño social, garaje y patio en planta baja; Dormitorio máster con baño, Dormitorio uno, Dormitorio dos y baño general en planta alta. Los linderos particulares del inmueble, objeto del presente contrato son los siguientes: **PLANTA BAJA.- POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de esta misma vivienda; **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación; **POR EL NORTE:** Lindera con patio de esta misma vivienda en cuatro metros noventa centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con planta baja de la vivienda cuatro - E en seis metros; **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el este en un metro diez centímetros; luego gira hacia el sur en un metro sesenta centímetros; luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros y luego gira hacia el sur en tres metros, lindando con porche, garaje y patio de esta misma vivienda; **POR EL OESTE:** Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros diez centímetros; luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros ochenta centímetros, lindando con patio de esta misma vivienda.- **PLANTA ALTA.- POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de esta misma vivienda; **POR ABAJO:** Lindera con planta baja y patio de esta misma vivienda; **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia patio de esta misma vivienda en siete metros noventa centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con planta alta de la vivienda cuatro - E en siete metros cuarenta centímetros; **POR EL**

Certificación impresa por: alfyf

Ficha Registral: 48288
Página: 1



ESTE: lindera con vacío hacia patio de esta misma vivienda, en seis metros; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros diez centímetros; luego gira hacia el este en cero metros cincuenta centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros noventa centímetros, lindando con vacío hacia patio de esta misma vivienda. PATIO.- POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: Lindera con el patio de la vivienda dos-E en doce metros; POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en dos metros sesenta centímetros; luego gira hacia el norte en tres metros; luego gira hacia el oeste en un metro noventa centímetros; luego gira hacia el norte en un metro sesenta centímetros; luego gira hacia el oeste en un metro diez centímetros; luego gira hacia el norte en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el oeste en cuatro metros noventa centímetros; luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros; luego gira hacia el este en un metro noventa centímetros; luego gira hacia el sur en dos metros ochenta centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros cuarenta centímetros, lindando con planta baja de esta misma vivienda y patio de la vivienda cuatro - E - POR EL ESTE: Lindera con calle cinco en siete metros veinte centímetros; POR EL OESTE: Lindera con área común de juegos infantiles en siete metros veinte centímetros.- Con un área común de setenta y seis metros cuadrados veintiún centímetros cuadrados; y un área de terreno de Ciento sesenta y tres metros cuadrados diecinueve centímetros cuadrados y una alícuota de cero punto sesenta y cinco por ciento. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	1.153 29/10/2004	12.932
Compra Venta	Compraventa	2.296 29/10/2004	7.359
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	1.448 16/10/2014	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES



Certificación impresa por: Mags

Ficha Registral: 44288

Página: 2 de 4



1 / 2 Hipoteca

Inscrito el: viernes, 29 de octubre de 2004
Tomo: 1 Folio Inicial: 12.932 - Folio Final: 12.956
Número de Inscripción: 1.153 Número de Repertorio: 5.038
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de septiembre de 2004
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenar, inmueble compuesto de un lote de terreno y vivienda signado con el número tres de la manzana E del conjunto Residencial PUERTO SOL.

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

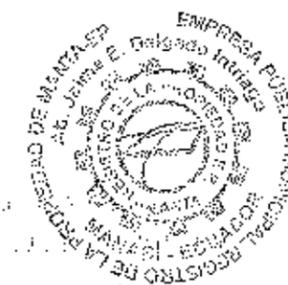
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Arreolador Hipotecario	80-000000007434	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	13-01795355	Castillo Estrella Alfredo Fabian	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-03971335	García Zambrano Angelica Birmania	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	2296	29-oct-2004	7359	7384

2 / 1 Compraventa

Inscrito el: viernes, 29 de octubre de 2004
Tomo: 1 Folio Inicial: 7.359 - Folio Final: 7.384
Número de Inscripción: 2.296 Número de Repertorio: 5.037
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de septiembre de 2004
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

El inmueble compuesto de un lote de terreno y vivienda signado con el número tres de la manzana E del conjunto Residencial Puerto Sol.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01795355	Castillo Estrella Alfredo Fabian	Casado	Manta
Comprador	13-03971335	García Zambrano Angelica Birmania	Casado	Manta
Vendedor	80-000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

3 / 2 CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: jueves, 16 de octubre de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 1.448 Número de Repertorio: 7.548
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 de septiembre de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	13-01795355	Castillo Estrella Alfredo Fabian	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-03971335	García Zambrano Angelica Birmania	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Hipotecas y Gravámenes	1153	29-oct-2004	12932	12956

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1	Hipotecas y Gravámenes	2

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

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

Emitido a las: 14:43:44 del martes, 21 de octubre de 2014

A petición de: *Alfredo Castillo Estrella*

Elaborado por: *Marta Dolores Salto Mendoza*
131013711-0



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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

URBANIZACIÓN "PUERTO SOL"



Cple. Planeamiento Urbano
Aprobador del VIII Reg. # 002-7932
Fecha 27 de Agosto 2002

Municipio de San Juan
Comandante Urbano
Servicio de Planeamiento
F. J. Rodríguez
21 NOV 2003

Arq. Angel Llor Mero

REGLAMENTO INTERNO URBANIZACIÓN "PUERTO SOL"

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- La Urbanización PUERTO SOL, se ha procedido a someterla bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha Urbanización, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- La Urbanización PUERTO SOL, se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas, y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DE LA URBANIZACIÓN

Art. 3.- La Urbanización PUERTO SOL, se encuentra ubicada en la parroquia Torquí del Cantón Manda, entre las Avenidas 113 y Las Brisas, las instalaciones de la compañía BOTOAGUA S.A., y las inmediaciones del Estadio Jucay, la cual está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 157 viviendas unifamiliares que son:

- 148 unidades de vivienda tipo dúplex. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala-comedor, cocina, baño social, garaje y patio, y, planta alta que consta de dormitorio principal con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.
- 4 unidades de vivienda unifamiliares similares a las anteriores aunque con el carácter de independientes.

Art. 4.- En los planos de la urbanización, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de las viviendas en que está dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamiento, recreación, instalaciones y demás bienes comunes de la urbanización.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su redacción y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS - Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan la vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva. Incluye en la fachada, la totalidad de columnas, torres y cornisas, así como las escaleras exteriores.



La puerta principal de entrada a la urbanización, las calles interiores, las veredas, la casa común, las áreas verdes, los estacionamientos de visitantes y el cerramiento perimetral de toda la urbanización son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, de sus susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuyo cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la urbanización y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o remplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva en relación a los bienes comunes de la urbanización.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de la urbanización en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento.
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le otorgan como miembros de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiere.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en su caso, éste lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendios, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introdudir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o hipotecas, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros de la urbanización y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de aliequotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte de la urbanización. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de nexo y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Las demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.



CAPÍTULO I DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS. La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada propietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijará de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente en relación a la urbanización:

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos general e indexado para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios a otras situaciones que afectan la economía nacional como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de propietarios.

Vivienda 1-A	0.78
Vivienda 2-A	0.65
Vivienda 3-A	0.65
Vivienda 4-A	0.65
Vivienda 5-A	0.65
Vivienda 6-A	0.65
Vivienda 7-A	0.65
Vivienda 8-A	0.65
Vivienda 9-A	0.65
Vivienda 10-A	0.65
Vivienda 11-A	0.65
Vivienda 12-A	0.65
Vivienda 13-A	0.65
Vivienda 14-A	0.65
Vivienda 15-A	0.65
Vivienda 16-A	0.65
Vivienda 17-A	0.64
Vivienda 1-B	0.65
Vivienda 2-B	0.65
Vivienda 3-B	0.65
Vivienda 4-B	0.65
Vivienda 5-B	0.65
Vivienda 6-B	0.65
Vivienda 7-B	0.65
Vivienda 8-B	0.65
Vivienda 1-C	0.65
Vivienda 2-C	0.65
Vivienda 3-C	0.65
Vivienda 4-C	0.65
Vivienda 1-D	0.78
Vivienda 2-D	0.65
Vivienda 3-D	0.65
Vivienda 4-D	0.65
Vivienda 5-D	0.65
Vivienda 6-D	0.65
Vivienda 7-D	0.65
Vivienda 8-D	0.65
Vivienda 9-D	0.65
Vivienda 10-D	0.65
Vivienda 11-D	0.65
Vivienda 12-D	0.65
Vivienda 13-D	0.65
Vivienda 14-D	0.65
Vivienda 15-D	0.65
Vivienda 16-D	0.65



Vivienda 2-E	0.65
Vivienda 3-E	0.65
Vivienda 4-E	0.65
Vivienda 1-F	0.72
Vivienda 2-F	0.65
Vivienda 3-F	0.65
Vivienda 4-F	0.65
Vivienda 5-F	0.65
Vivienda 6-F	0.65
Vivienda 7-F	0.65
Vivienda 8-F	0.65
Vivienda 9-F	0.65
Vivienda 10-F	0.65
Vivienda 11-F	0.65
Vivienda 12-F	0.65
Vivienda 13-F	0.65
Vivienda 14-F	0.65
Vivienda 15-F	0.65
Vivienda 16-F	0.65
Vivienda 17-F	0.65
Vivienda 18-F	0.71
Vivienda 19-F	0.65
Vivienda 20-F	0.65
Vivienda 1-G	0.76
Vivienda 2-G	0.65
Vivienda 3-G	0.65
Vivienda 4-G	0.65
Vivienda 5-G	0.65
Vivienda 6-G	0.65
Vivienda 7-G	0.65
Vivienda 8-G	0.65
Vivienda 9-G	0.65
Vivienda 10-G	0.88
Vivienda 11-G	0.65
Vivienda 12-G	0.65
Vivienda 13-G	0.65
Vivienda 14-G	0.65
Vivienda 15-G	0.65
Vivienda 16-G	0.65
Vivienda 17-G	0.65
Vivienda 18-G	0.71
Vivienda 1-H	0.67
Vivienda 2-H	0.65
Vivienda 3-H	0.65
Vivienda 4-H	0.65
Vivienda 5-H	0.65
Vivienda 6-H	0.65
Vivienda 7-H	0.65
Vivienda 8-H	0.65
Vivienda 9-H	0.65
Vivienda 10-H	0.65
Vivienda 11-H	0.80
Vivienda 12-H	0.65
Vivienda 13-H	0.65
Vivienda 14-H	0.65
Vivienda 15-H	0.65
Vivienda 16-H	0.65
Vivienda 17-H	0.65
Vivienda 18-H	0.65
Vivienda 19-H	0.65
Vivienda 20-H	0.65



CAPÍTULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS. La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijará de acuerdo con la siguiente tabla a reserva que establece lo que cada vivienda represente en porcentaje con relación a la urbanización:

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras variaciones que afecten a economía nacional, como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

Vivienda 1-A	0.78
Vivienda 2-A	0.65
Vivienda 3-A	3.55
Vivienda 4-A	0.65
Vivienda 5-A	0.65
Vivienda 6-A	0.65
Vivienda 7-A	3.55
Vivienda 8-A	0.65
Vivienda 9-A	0.65
Vivienda 10-A	0.65
Vivienda 11-A	0.65
Vivienda 12-A	0.65
Vivienda 13-A	0.65
Vivienda 14-A	0.65
Vivienda 15-A	0.65
Vivienda 16-A	0.65
Vivienda 17-A	3.64
Vivienda 1-B	0.65
Vivienda 2-B	0.65
Vivienda 3-B	0.65
Vivienda 4-B	0.65
Vivienda 5-B	0.65
Vivienda 6-B	3.55
Vivienda 7-B	0.65
Vivienda 8-B	0.65
Vivienda 1-C	3.55
Vivienda 2-C	0.65
Vivienda 3-C	0.65
Vivienda 4-C	0.65
Vivienda 1-D	3.78
Vivienda 2-D	0.65
Vivienda 3-D	0.65
Vivienda 4-D	0.65
Vivienda 5-D	0.65
Vivienda 6-D	0.65
Vivienda 7-D	0.65
Vivienda 8-D	0.65
Vivienda 9-D	0.65
Vivienda 10-D	0.65
Vivienda 11-D	0.65
Vivienda 12-D	0.65
Vivienda 13-D	0.65
Vivienda 14-D	0.65
Vivienda 15-D	0.65
Vivienda 16-D	3.65



Vivienda 2-E	0.65
Vivienda 3-E	0.65
Vivienda 4-E	0.65
Vivienda 1-F	0.71
Vivienda 2-F	0.65
Vivienda 3-F	0.65
Vivienda 4-F	0.65
Vivienda 5-F	0.65
Vivienda 6-F	0.65
Vivienda 7-F	0.65
Vivienda 8-F	0.65
Vivienda 9-F	0.65
Vivienda 10-F	0.65
Vivienda 11-F	0.65
Vivienda 12-F	0.65
Vivienda 13-F	0.65
Vivienda 14-F	0.65
Vivienda 15-F	0.65
Vivienda 16-F	0.65
Vivienda 17-F	0.65
Vivienda 18-F	0.71
Vivienda 19-F	0.65
Vivienda 20-F	0.65
Vivienda 1-G	0.76
Vivienda 2-G	0.65
Vivienda 3-G	0.65
Vivienda 4-G	0.65
Vivienda 5-G	0.65
Vivienda 6-G	0.65
Vivienda 7-G	0.65
Vivienda 8-G	0.65
Vivienda 9-G	0.65
Vivienda 10-G	0.80
Vivienda 11-G	0.65
Vivienda 12-G	0.65
Vivienda 13-G	0.65
Vivienda 14-G	0.65
Vivienda 15-G	0.65
Vivienda 16-G	0.65
Vivienda 17-G	0.65
Vivienda 18-G	0.71
Vivienda 1-H	0.67
Vivienda 2-H	0.65
Vivienda 3-H	0.65
Vivienda 4-H	0.65
Vivienda 5-H	0.65
Vivienda 6-H	0.65
Vivienda 7-H	0.65
Vivienda 8-H	0.65
Vivienda 9-H	0.65
Vivienda 10-H	0.65
Vivienda 11-H	0.80
Vivienda 12-H	0.65
Vivienda 13-H	0.65
Vivienda 14-H	0.65
Vivienda 15-H	0.65
Vivienda 16-H	0.65
Vivienda 17-H	0.65
Vivienda 18-H	0.65
Vivienda 19-H	0.65
Vivienda 20-H	0.65



Vivienda 1-I	0.65
Vivienda 2-I	0.65
Vivienda 3-I	0.65
Vivienda 4-I	0.65
Vivienda 5-I	0.65
Vivienda 6-I	0.65
Vivienda 7-I	0.65
Vivienda 8-I	0.65
Vivienda 9-I	0.65
Vivienda 10-I	0.65
Vivienda 11-I	0.65
Vivienda 12-I	0.65
Vivienda 13-I	0.65
Vivienda 14-I	0.65
Vivienda 15-I	0.65
Vivienda 16-I	0.65
Vivienda 17-I	0.65
Vivienda 18-I	0.65
Vivienda 19-I	0.65
Vivienda 20-I	0.65
Vivienda 1-J	0.65
Vivienda 2-J	0.65
Vivienda 3-J	0.65
Vivienda 4-J	0.67
Vivienda 5-J	0.65
Vivienda 6-J	0.65
Vivienda 7-J	0.65
Vivienda 8-J	0.65
Vivienda 1-K	1.01
Vivienda 2-K	0.66
Vivienda 3-K	0.66
Vivienda 4-K	0.66
Vivienda 5-K	0.66
Vivienda 6-K	0.66
Vivienda 7-K	0.66
Vivienda 8-K	0.65
Vivienda 9-K	0.65
Vivienda 10-K	0.65
Vivienda 11-K	0.65
Vivienda 12-K	0.65
Vivienda 13-K	0.65
Vivienda 1-L	0.65
Vivienda 2-L	0.65
Vivienda 3-L	0.65
Vivienda 4-L	0.65
TOTAL	100.00

Handwritten notes:
 Vivienda 1-K
 Vivienda 2-K
 Vivienda 3-K
 Vivienda 4-K



CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los propietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos de la urbanización:

b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del condominio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

c) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstruciendo el legítimo uso de los demás.

d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad de la urbanización.

e) Establecer en las viviendas lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o del ejército de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunes del condominio y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.

f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfiere o distorsionen las ondas recibidas o televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

h) Mantener abiertos los puertos que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar éstos como áreas de estacionamiento.

i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen algún tipo de molestia, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunes.

j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o números en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la misma, el cual será de carácter uniforme instalado por el administrador del condominio.

k) Tocar música o emitir ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.

l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permitan.

m) Instalar antenas de radio, televisión u cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.

n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios a que se encuentran sometidos con el régimen de propiedad horizontal a que está sometida la urbanización.

o) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanillas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.

p) Poner basuras en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático o impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce más de las viviendas por otro título legal, es solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán cumplir en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará su cumplimiento con las obligaciones determinadas en el literal b) del Art. 10 de este reglamento.

t) Se deberán mantener los originales de la casa.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 12.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento no a la letra, se establecerán las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

b) Imposición de multa de hasta un SMV.

c) Las que infrinjan las disposiciones de este reglamento, serán denunciadas por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones o que implique lugar y podrá ordenarse incluso la suspensión de los actos y obras denunciadas. Así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.

d) Las que no paguen dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento serán denunciadas ante un juez competente en la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar interés por la tasa máxima convenida por ley al momento en que se realiza la mora pagadera desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles.

El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones o que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser presuntamente comunicadas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo permite, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, en caso se encuentre en mora por más de tres meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos, en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia cometida, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o a la administración y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, las acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión.

Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al momento en que se notificó a los copropietarios o a su representante, que iniciare al copropietario o a su representante a la resolución en que se tomó tal resolución.

- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o renovación de los bienes comunes
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio de la urbanización
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera expresa cuando éste termine su período
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieran la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios de la urbanización
- l) Revocar y reanular las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, o los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses de la urbanización

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma sesión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a uno o varios de los copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPÍTULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, los vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien tendrá las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29. DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durante un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario de la urbanización y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del directorio:

- a) Convocar y presidir las sesiones de asamblea general de copropietarios

b) Ejecutar provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste.



c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta

Art. 32.- Son funciones de los vocales Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador de la urbanización será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador se requiere ser copropietario de la urbanización

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

n) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la URBANIZACIÓN "PUERTO SOL" en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, costas, réquimos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatos necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil

b) Administrar los bienes comunes de la urbanización con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias

c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director

d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.

e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento

f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la urbanización a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos

h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunes a su cargo.

i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes de la urbanización, hasta los montos señalados por la asamblea.

j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo

k) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con la urbanización

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construida la urbanización, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación deberá entregarse mediante acta a su sucesor

Urbanización Puerto Sol

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir y estas conlleva tarjetas, y (a) con ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo relativo para adquisiciones puntuales, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración de la urbanización.

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anteriores y sucesores de la urbanización, con indicación de sus respectivos cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con puntualidad, eficiencia y cortesía las requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar directamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores de la urbanización.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sucesiva.

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Ejecutar los demás deberes y atribuciones que le establece la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con los acuerdos que ejecuta el directorio y el administrador de la urbanización. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

ARQ. ANGEL LOPEZ MERO
C.A.E. M-090





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 931-DPUM-GAG-P II # 032, de Noviembre 21 del 2003, emitido por el Arq. Galo Alvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta, y, de acuerdo a lo solicitado por la Mutua Pichincha, representada por su Gerente de Agencia Manta, Econ. Jeannette Fasco de Changkuan, propietaria del Conjunto Residencial denominado "Puerto Sol", ubicada en la Av. 111 y Calle Las Brisas, tras de las instalaciones de la Compañía Bototagua de la parroquia Los Esteros, cantón Manta, con clave catastral No. 2091204000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal

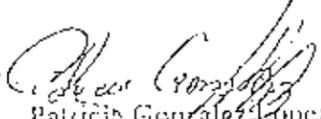
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registro encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º de mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal

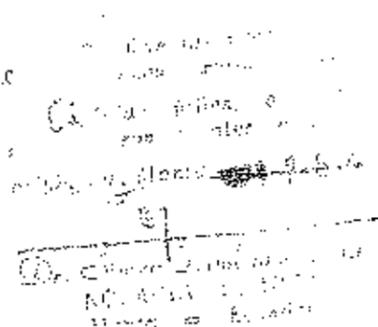
Manta, Noviembre 27 del 2003


 Inj. Jorge O. Zambrano Cedeño
 ALCALDE DE MANTA

Con fecha Noviembre 27 del 2003, el señor Alcalde de Manta, Inj. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe 931-DPUM-GAG-P II # 032, de Noviembre 21 del 2003, emitido por el Arq. Galo Alvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial denominado "PUERTO SOL", cuya propietaria es la Mutua Pichincha representada por su Gerente de Agencia de Manta Econ. Jeannette Fasco de Changkuan, ubicada en la Avenida 113 y Calle Las Brisas, tras las instalaciones de la Compañía Bototagua de la parroquia Los Esteros, cantón Manta, con clave catastral No. 2091204000

Manta, Noviembre 27 del 2003


 Patricia González López
 Secretaria Municipal Ene



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0096673



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

.....GARCIA ZAMBRANO ANGELICA, BIRMANIA Y CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN.....

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

Manta, 6 de Noviembre de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2091204048 URB. "PUERTO SOL" VIV. B-E (PB.P)
Manta, seis de noviembre del dos mil catorce



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Julia de Rodríguez
RECAUDACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

000027850

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE CI/RUC: : ALFREDO FABIAN CASTILLO/ ANGELICA NOMBRES : RAZÓN SOCIAL: URB. "PUERTO SOL" VIV.3-E(PB.P DIRECCIÓN :	DATOS DEL PREDIO FIRMA Y NAVE GABRIEL: AVALÚO PROPIEDAD: DIRECCIÓN PREDIO:
---	--

REGISTRO DE PAGO	
N° PAGO:	333738
CAJA:	SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO:	06/11/2014 16:11:38

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	
	3.00

ÁREA DE SELLO



VALIDO HASTA: miércoles, 04 de febrero de 2015
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TIENDE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00067891



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO...
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a ANGELOCA BILMANIA GARCIA ZAMBRANO
ubicada URB. "PUERTO SOL" M.B.E. (P.B.E.)
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$49920.57 CUARENTA Y NUEVE MIL NOVE CIENTOS VEINTI SEIS DOLARES.
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, _____ de _____ del 20_____

MPARSACA



06 NOVIEMBRE 2014

Director Financiero Municipal



11/6/2014 4:34

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA.			2-09-12-04-048	163,19	49926,52	151053	308907
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1301795355	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	URB."PUERTO SOL" VW.3-E (PB.P)	Impuesto principal			499,21	
1303971335	GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA	URB."PUERTO SOL" VW.3-E (PB.P)	Junta de Beneficencia de Guayaquil			149,76	
			TOTAL A PAGAR			648,97	
			VALOR PAGADO			600,00	
			SALDO			48,97	
ADQUIRIENTE							
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
1311645335	CASTILLO GARCIA MILEYSMA BELEN	SIN					

EMISION: 11/6/2014 4:34 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



11/6/2014 4:35

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA.			2-09-12-04-048	163,19	49950,52	151051	308908
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1301795355	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	URB."PUERTO SOL" VW.3-E (PB.P)	Junta de Beneficencia de Guayaquil			48,97	
1303971335	GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA	URB."PUERTO SOL" VW.3-E (PB.P)	TOTAL A PAGAR			48,97	
			VALOR PAGADO			48,97	
			SALDO			0,00	
ADQUIRIENTE							
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
1311645335	CASTILLO GARCIA MILEYSMA BELEN	SIN					

EMISION: 11/6/2014 4:35 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 117682

Nº 0117682

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 27 de octubre de 2014

No. Electrónico: 26138

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

El Predio de la Clave: 2-09-12-04-048

Ubicado en: URB. "PUERTO SOL" VIV. 3-E (PB.P)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	132,35	M2
Área Comunal:	76,2109	M2
Área Terrano:	163,1900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301795355	ALFREDO FABIAN CASTILLO ESTRELLA
1302971335	ANGELICA BIRMANIA GARCIA ZAMBRANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11096,92
CONSTRUCCIÓN:	38823,60
	<u>49920,52</u>

Son: CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperli
Director de Avalúos, Catastró y Registros

1.30%
49920
14976

648,97
308,02

956,99



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANZANA de la parroquia MANTA		2-09-12-04-048	163,19	49920,52	151052	308909

11/8/2014 4:36

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
13517953	CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN	URB. "PUERTO SOL" VIV. 3-E (P.B.P)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
13039713	GARCIA ZAMBRANO ANCELICA BIRMANIA	URB. "PUERTO SOL" VIV. 3-E (P.B.P)	Impuesto Principal Compra-Venta	304,97
ACQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	305,97
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	305,97
13115453	CASTILLO GARCIA MLEYSHA RELEN	SIN	SALDO	0,00

EMISIÓN: 11/8/2014 4:36 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

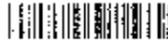
Sra. Juliana Rodríguez
RECALIFICACIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



CIUDADANÍA
 MAHOSALVAS GARCIA
 CARLOS ERNESTO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 GUAYAS
 GUAYACUIL
 PEDRO CARBO (CONDICION)
 FECHA DE NACIMIENTO 1981-04-29
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL Soltero

130785780-2



INSTITUCION SUPERIOR
 PROFESION/CIRCUACION
 ING. DE SISTEMAS
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 MAHOSALVAS BORJA FAUSTO ERNESTO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 GARCIA ZAMBRANO FATIMA MARCELA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
 GUAYABUIL
 2011-03-02
 FECHA DE EXPIRACION
 2021-03-02

E334412242

00015000

[Signature]

[Signature]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CENTRO NACIONAL DE VOTACION
 REGIONES MUNICIPALES ZONALES
 MANABI

130785780-2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SECRETARIA DE LA PRESIDENCIA

IDENTIFICACIONER 131164533-7
 CASTILLO GARCIA MILEYSHA BELEN
 NOMBRE (APELLIDO/PRIMER NOMBRE)
 15 FEBRERO 1991
 000-0000 01240
 MANABI MANTA
 MANTA 1537

[Handwritten signature]



ECUATORIANA 131164533-7
 POLITECO
 SECUNDARIA
 ESPEDIANTE
 AFRIDO FABIAN CASTILLO
 ANEXION ECUADOR GARCIA
 15/03/2012
 DE 2534175



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REGIONES MUNICIPALES ZONALES

020
 020 - 0036 1311645336
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CASTILLO GARCIA MILEYSHA BELEN

MANABI
 PROVINCIA
 MANTA
 DISTRITO
 CIRCUNSCRIPCION
 MANTA
 PARROQUIA
 ZURIA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Handwritten signature]
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

CIUDADANIA 130179535-8
CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN
PICHINHA/RAYQUITO/GONZALEZ SUAREZ
12 JULIO 1953
0052 06157 H
PICHINHA/RAYQUITO
GONZALEZ SUAREZ 1953



EQUATORIANA***** V4444V4444
CASABO ANSELICA BIRMANIA GARCIA Z
SUPERIOR ING. CIVIL
SEGUNDO CASTILLO
LAURA ESTRELLA
MANTA 13/05/2000
13/08/2020



0746728

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

013
013 - 0099 1301795355
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
CASTILLO ESTRELLA ALFREDO FABIAN

MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
PROVINCIA TARQUI 1
MANTA CANTON ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

CASABO ANSELICA BIRMANIA GARCIA Z
SUPERIOR ARQUITECTA
MARTA ZAMBRANO
NOVIEMBRE 1961
0052 01492 F
MANTA 1961



EQUATORIANA***** V4444V4444
CASABO ANSELICA BIRMANIA GARCIA Z
SUPERIOR ARQUITECTA
MARTA ZAMBRANO
MANTA 24/03/2022



0746728

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

037
037 - 0126 1303971335
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
GARCIA ZAMBRANO ANGELICA BIRMANIA

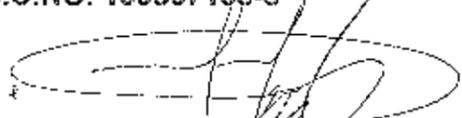
MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
PROVINCIA TARQUI 1
MANTA CANTON ZONA

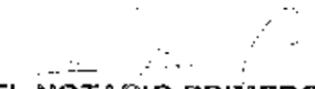
[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

y anotaciones que por Ley correspondan.- **LAS DE ESTILO.** -
Sírvasse señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas
de estilo para la completa validez de este instrumento.- (Firmado)
Abogada ROSITA ESPINAL MERO Matrícula número: 13-2009-95 F.A.M..
Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y
complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en
escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que
fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la
aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos
legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.- 


ALFREDO FABIAN CASTILLO ESTRELLA
C.C.NO.130179536-5


ANGELICA BIRMANIA GARCIA ZAMBRANO
C.C.NO. 130397133-5


CARLOS ERNESTO MANOSALVAS GARCIA
C.C.NO. 130785790-2


EL NOTARIO PRIMERO.-

**SE OTORGO ANTE MI ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y
FIRMO EN MANTA LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-**


Notario Público Primero
Manta - Ecuador

