

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 1378

Número de Repertorio: 3063

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

1.- Con fecha veinticuatro de Mayo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1378 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|---------------|---|---------------------|
| 1309890471 | MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA | COMPRADOR |
| 1391748914001 | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA | VENDEDOR |

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

| Tipo Bien | Código Catastral | Número Ficha | Acto |
|-----------------|------------------|--------------|-------------|
| LOTE DE TERRENO | 3-04-65-14-000 | 42042 | COMPRAVENTA |

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 24 mayo 2023

Fecha generación: miércoles, 24 mayo 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 4 5 9 9 3 8 P 9 T Q X S V



Factura: 002-003-000058518

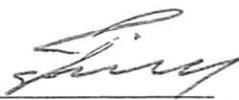
20231308006P01773

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO



| Escritura N°: | 20231308006P01773 | | | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| COMPRVENTA | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 17 DE MAYO DEL 2023, (12:01) | | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Jurídica | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | REPRESENTADO POR | RUC | 1391748914001 | ECUATORIANA | VENDEDOR(A) | JUAN CARLOS ARAY MIRANDA |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| Natural | MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1309890471 | ECUATORIANA | COMPRADOR (A) | |
| UBICACION | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| MANABI | | MANTA | | | MANTA | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | CASA 14 MANZANA D6 | | | | | | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | 70000.00 | | | | | | |

| | |
|---|--------------------------------|
| PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P) | |
| ESCRITURA N°: | 20231308006P01773 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 17 DE MAYO DEL 2023, (12:01) |
| OTORGA: | NOTARIA SEXTA DEL CANTON MANTA |
| OBSERVACION: | |


NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernanda Vélez Cabezas
NOTARIO



1

2

3 ...rio

4

5 **ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P01773**

6 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000058518**

7

8

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE:

9

OTORGA LA COMPAÑÍA

10

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

11

A FAVOR DE LA SEÑORA:

12

MARIA CAROLINA MANTUANO HOLGUIN.-

13

CUANTIA: USD \$ 70,000,00.-

14

*****AMGC*****

15

Se confieren 2 copias

16

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de

17

Manabí, República del Ecuador, el día de hoy MIERCOLES DIECISIETE DE

18

MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS**

19

FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA, por

20

una parte la compañía **RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA**

21

debidamente representada por su **PRESIDENTE**, señor **ING. JUAN CARLOS**

22

ARAY MIRANDA, quien interviene autorizado según Nombramiento y Acta de la

23

Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, que se adjuntan

24

como documentos habilitantes a quien en adelante y para efectos del presente

25

contrato se la podrá denominar como "**LA VENDEDORA**"; y, por otra parte la

26

señora **MARIA CAROLINA MANTUANO HOLGUIN**, de estado civil viuda, por

27

sus propios y personales derechos a quien en adelante y para efectos del

28

presente contrato se la podrá denominar como "**LA COMPRADORA**",





1 compareciente es ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de
2 Manta. Todos hábiles y capaces para contratar y poder obligarse, portadores de
3 sus cédulas de identidad y ciudadanía y certificados de votación cuyas copias
4 fotostáticas se agregan a este registro y que me fueron presentadas, así mismo
5 se agregan las correspondientes consultas de datos biométricos emitidos por el
6 Sistema Nacional de Registro Civil de todos los comparecientes, en virtud de lo
7 cual, de conocerlos a todos doy fe. Bien instruidos del resultado y efectos de la
8 Escritura de **COMPRAVENTA**, que procede a celebrar con libertad y capacidad
9 civil necesaria y examinados que fueron todos de que proceden sin temor
10 reverencial, coacción, seducción promesas o amenazas de índole alguna, los
11 otorgantes me entregaron una minuta para que sea elevada a escritura pública,
12 la misma que copiada literalmente es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** -En el
13 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una de
14 compraventa que diga lo siguiente: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-**
15 Comparecen a la celebración de la presente escritura pública las siguientes
16 personas: 1.- La compañía RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.
17 TARQUISA, debidamente representada por el señor Ing. JUAN CARLOS ARAY
18 MIRANDA en su calidad de Gerente General y como tal representante legal,
19 como consta del nombramiento que se adjunta como documento habilitante y
20 debidamente autorizado mediante Acta, por la Junta General Extraordinaria de
21 Accionistas de la compañía, la misma que también se adjunta como habilitante
22 y a quien en adelante se le podrá denominar como "LA PROPIETARIA" o
23 "VENDEDORA". El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad
24 ecuatoriana, de estado civil casado y se halla domiciliado en la ciudad de Manta.
25 2.- La señora MARIA CAROLINA MANTUANO HOLGUIN, por sus propios y
26 personales derechos y a quien en adelante se le podrá denominar como "LA
27 COMPRADORA". La compareciente es mayor de edad, de nacionalidad
28 ecuatoriana, de estado civil viuda y se halla domiciliada en la ciudad de Manta;





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a.- La compañía RECREACIONES Y
2 TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA es propietaria de la vivienda y lote signado
3 con el número 14 de la manzana D6 de la Urbanización SARILAND, adquirida
4 de la siguiente manera: **HISTORIA DE DOMINIO:** Mediante Escritura Pública de
5 Compraventa otorgada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Ab. Raúl
6 Eduardo González Melgar, el 23 de agosto del 2005, suscrita por los señores
7 Héctor Leonardo Delgado Suarez y señora Gina Janneth Cevallos Solórzano a
8 favor de la compañía TIPEL S.A. debidamente inscrita en el Registro de la
9 Propiedad del Cantón Manta el 25 de agosto del 2005. b.- Mediante Escritura
10 Pública la Compañía TIPEL S.A. Constituyo el FIDEICOMISO Mercantil
11 Inmobiliario Sariland, debidamente representado por su fiduciario la Compañía
12 Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, suscrita ante la
13 Notaria Trigésima Segunda del Cantón Guayaquil el 01 de septiembre del 2006
14 e inscrita el 13 de noviembre del 2006 en el Registro de la Propiedad del Cantón
15 Manta. c.- Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Fiduciarios
16 otorgada ante la Notaria Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, con fecha 12
17 de enero del 2011, las compañías ESTRUCPLAN S.A. y Compañía
18 PASDARCAR, en calidad de cedentes; y, la Compañía TIPEL S.A. en su calidad
19 de constituyente y cedente, en sus calidades de Promotoras del Fideicomiso
20 Inmobiliario Sariland, cedieron a favor de la Compañía Recreaciones y Turismo
21 Tarqui S.A. TARQUISA, todos los derechos fiduciarios de beneficiarios que
22 poseían sobre el FIDEICOMISO Inmobiliario Sariland, en especial, aquellos
23 derechos fincados sobre el inmueble descrito en la cláusula tercera de la referida
24 escritura, e inscrita el 17 de enero del 2011 en el Registro de la Propiedad del
25 Cantón Manta. d.- Mediante Escritura Pública de Mutuo Hipotecario, sobre el
26 inmueble ubicado en la Vía San Juan Proyectos Habitacionales para el
27 Desarrollo del Proyecto Habitacional denominado Sariland, celebrado en
28 Notaria Trigésima Quinta de Quito, el 17 de enero del 2011 otorgada por





1 Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA a favor del Banco
2 Ecuatoriano de la Vivienda e inscrita el 19 de enero del 2011. e.- Mediante
3 Escritura Pública de Protocolización Planos del Proyecto Urbanístico Sariland,
4 celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el 06 de febrero del 2012 e
5 inscrita en el Registro de Urbanización del Registro de la Propiedad del Cantón
6 Manta el 30 de marzo del 2012, Tomo (1) con el número (12) de Propiedad de
7 la Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA. f.- Mediante
8 Escritura Pública de Ampliación de Planos de Acta y Entrega de Áreas Sociales,
9 Verdes y Lotes de Garantías de la Urbanización Sariland S.A. celebrada el 12
10 de marzo del 2012 ante el Notario Tercero del Cantón Manta e inscrita el 30 de
11 marzo del 2012 de propiedad de la Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui
12 S.A. TARQUISA. g.- Mediante Escritura Pública de Cancelación Parcial de
13 Hipoteca otorgada por el Banco de la Vivienda, de 54 viviendas del Proyecto
14 Sariland de la manzana C1 de la 1 a la 20; de la manzana C2 de la 1 a la 20; de
15 la manzana C3 de la 1 a la 20 celebrada ante el Notario Tercero del Cantón
16 Manta el 4 de abril del 2012 a favor de la Compañía Recreaciones y Turismo
17 Tarqui S.A. TARQUISA e inscrita el 10 de mayo del 2012. h). - Mediante
18 Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca Abierta, sobre 384 lotes de la
19 Urbanización Sariland, celebrado en la Notaria Tercera del Cantón Manta, el 30
20 de agosto del 2013 otorgada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda a favor de
21 la Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA, e inscrita el 13 de
22 noviembre del 2013. i). - Mediante Escritura Pública de Hipoteca Abierta,
23 Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis sobre 384 lotes de la
24 Urbanización Sariland, celebrado en la Notaria Tercera del Cantón Manta, el 30
25 de agosto del 2013 otorgada por la Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui
26 S.A. TARQUISA a favor del Banco del Pacífico S.A. e inscrita el 13 de noviembre
27 del 2013. j). - Mediante Escritura Pública de Adendum de Reglamento interno
28 de la Urbanización Sariland, celebrado en la Notaria Tercera del Cantón Manta,





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 el 15 de agosto del 2018 otorgada por la Compañía Recreaciones y Turismo
2 Tarqui S.A. TARQUISA e inscrita el 29 de agosto del 2018. k) Embargo ordenado
3 por el Juzgado de Coactivas del banco del Pacifico en contra de la Compañía
4 Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA, en providencia de fecha 29 de
5 enero del 2020 e inscrita con fecha 27 de febrero del 2020 en el registro de la
6 Propiedad del Cantón Manta sobre los Lotes 14 y 21 de la manzana D6 de la
7 Urbanización Sariland. l) Levantamiento de embargo ordenado por el Juzgado
8 de Coactivas del banco del Pacifico con fecha 17 de agosto del 2020 e inscrita
9 con fecha 10 de septiembre del 2020 en el registro de la Propiedad del Cantón
10 Manta sobre el Lote 14 de la manzana D6 de la urbanización Sariland. m)
11 Mediante Escritura Pública de Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta Y
12 Prohibición de Enajenar, Gravar Y Anticresis, sobre el lote 14 de la manzana D6
13 de la Urbanización Sariland, celebrada en la Notaria Sexta del Cantón Manta, el
14 17 de septiembre del 2020 otorgada por el Banco del Pacifico S.A. a favor de la
15 Compañía Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA, e inscrita el 21 de
16 septiembre del 2020 en el registro de la propiedad del Cantón Manta.
17 **TERCERA: COMPRAVENTA.** - En base a los antecedentes expuestos, la
18 **VENDEDORA** da en venta y perpetua enajenación a favor de la
19 **COMPRADORA**, La vivienda y lote signado con el numero 14 Manzana D6; en
20 adelante el **INMUEBLE**, perteneciente a la urbanización llamada **SARILAND**,
21 ubicada en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Provincia de Manabí cuyos
22 linderos, dimensiones y superficie particulares son los siguientes: **FRENTE:**
23 Diez metros y Avenida Dos. **ATRÁS:** Diez metros y Lote Número quince.
24 **COSTADO DERECHO:** Quince metros y Lote Número trece. **COSTADO**
25 **IZQUIERDO:** Quince metros y Calle cinco. Con un AREA TOTAL DE: CIENTO
26 CINCUENTA METROS CUADRADOS. No obstante determinarse los linderos,
27 dimensiones y superficie, se deja expresa constancia que la transferencia de
28 dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa se la efectúa como cuerp





1 cierto. **CUARTA: PRECIO.** - Las partes fijan y acuerdan como justo precio por
2 el INMUEBLE descrito anteriormente, la suma de USD\$ 70,000.00 (SETENTA
3 MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), que la
4 COMPRADORA ha cancelado a la VENDEDORA, por lo cual declara que no
5 tiene nada que reclamar al respecto. **QUINTA: SANEAMIENTO.** - LA
6 VENDEDORA declara que sobre el INMUEBLE materia de este contrato no pesa
7 gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera
8 la VENDEDORA declara que el INMUEBLE no está sujeto a condiciones
9 suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias,
10 reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de
11 juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios
12 de acuerdo con la Ley. **SEXTA: ENTREGA, ACEPTACIÓN Y**
13 **RESPONSABILIDAD.** - La Compradora acepta la venta y transferencia de
14 dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en seguridad de
15 sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción, sin
16 tener nada que reclamar al respecto. La COMPRADORA desde ya, declara
17 aceptar y someterse al Reglamento Interno de la Urbanización SARILAND sobre
18 el INMUEBLE que compra por medio del presente instrumento, así como
19 respecto de las áreas comunales de la urbanización. La vendedora declara que
20 se obliga a reparar daños causados en la vivienda tales como: filtración de aguas
21 servidas y agua potable, fisuras en enlucidos, levantamiento de cerámica e
22 instalaciones eléctricas, por el tiempo de seis meses contados a partir de la firma
23 de la presente escritura. **SEPTIMA: GASTOS Y TRIBUTOS.** - Todos los gastos,
24 honorarios y tributos que ocasionen la celebración y perfeccionamiento de la
25 presente compraventa serán de cuenta y cargo exclusivo de la COMPRADORA,
26 inclusive el pago del impuesto a la plusvalía que, en caso de existir, será
27 cancelado por la COMPRADORA. **OCTAVA: AUTORIZACION.** - Cualquiera de
28 las partes comparecientes se encuentran facultadas para realizar los trámites





Ficha Registral-Bien Inmueble
42042

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23011666
Certifico hasta el día 2023-04-28:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 3-04-65-14-000
Fecha de Apertura: viernes, 23 agosto 2013
Información Municipal:
Dirección del Bien: URBANIZACION SARILAND- Lote N° 14 de la Manzana "D-6"

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

FORMANDO PARTE DE LA URBANIZACIÓN SARILAND SE ENCUENTRA EL LOTE 14 MZ D6 DE LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTÓN MANTA. ÁREA TOTAL: 150,00 m2. CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS.

Frente: 10,00 m.- Avenida 2.

Atras: 10,00 m.- lote N. 15

Derecho: 15,00 m.- Lote N. 13

Izquierdo: 15,00 m. - calle 5.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 2088 jueves, 25 agosto 2005 | 28546 | 28554 |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MERCANTIL | 40 lunes, 13 noviembre 2006 | 1401 | 1540 |
| FIDEICOMISO | CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS | 2 lunes, 17 enero 2011 | 50 | 167 |
| HIPOTECAS Y GRAVAMENES | MUTUO, CONSITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PROHIBICION CONTRATO SEGUROS | 96 miércoles, 19 enero 2011 | 1443 | 1527 |
| PLANOS | PLANOS | 12 viernes, 30 marzo 2012 | 70 | 147 |
| PLANOS | AMPLIACION | 13 viernes, 30 marzo 2012 | 148 | 167 |
| HIPOTECAS Y GRAVAMENES | REFORMA DE HIPOTECA ABIERTA | 702 viernes, 31 mayo 2013 | 15711 | 15735 |
| HIPOTECAS Y GRAVAMENES | CANCELACIÓN DE HIPOTECA | 1618 miércoles, 13 noviembre 2013 | 35866 | 36315 |
| HIPOTECAS Y GRAVAMENES | HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS | 1619 miércoles, 13 noviembre 2013 | 35866 | 36315 |
| PLANOS | ADENDUM | 16 miércoles, 29 agosto 2018 | 320 | 343 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 492 martes, 06 agosto 2019 | 1 | 1 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 495 martes, 06 agosto 2019 | 1 | 1 |





| | | | | |
|------------------------------------|--|---------------------------------|---|---|
| EMBARGOS | EMBARGO | 32 jueves, 27 febrero 2020 | 1 | 1 |
| EMBARGOS | CANCELACION DE EMBARGO | 67 jueves, 10 septiembre 2020 | 1 | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVAMENES | CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, PROH DE ENAJ. GRAVAR Y ANTICRESIS | 503 lunes, 21 septiembre 2020 | 0 | 0 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 1780 miércoles, 12 octubre 2022 | 0 | 0 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 50 jueves, 12 enero 2023 | 0 | 0 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR | 439 jueves, 27 abril 2023 | 0 | 0 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**
[1 / 18] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 25 agosto 2005

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 agosto 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno ubicado en la Vía a San Juan de Manta- Vía de Circunvalación sector El Camal, del Cantón Manta, Provincia de Manabí.

CLAUSULA ESPECIAL: Las partes contratantes dejan expresamente aclarado que a pesar de que se expresan las medidas y linderos de la propiedad motivo de esta compraventa, la transferencia de esta se la hace como CUERPO CIERTO con todas sus accesiones y todo lo que integra o se integrare a ella dentro de los linderos expresados de acuerdo a las medidas reales que tengan la propiedad considerándose la irregularidad del terreno. Con una Superficie total de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (182.392,53M2).

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

Número de Inscripción : 2088 Folio Inicial: 28546
Número de Repertorio: 4046 Folio Final : 28554

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|----------------------------------|--------------|---------|
| COMPRADOR | COMPAÑIA TIPEL S.A | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | DELGADO SUAREZ HECTOR LEONARDO | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | CEVALLOS SOLORZANO GINA JANNETHY | CASADO(A) | JIJUAPA |

Registro de : **FIDEICOMISO**

[2 / 18] FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: lunes, 13 noviembre 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGÉSIMA SEGUNDA

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 septiembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Señora Brenda Geraldina Ratti Ramirez, por los derechos que representa de la Compañía TipeL S.A, en calidad de Gerente General. El Señor Abeiardo García Mieneses, por los derechos que representa de Fidunegocios S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos

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

Número de Inscripción : 46 Folio Inicial: 1481
Número de Repertorio: 5470 Folio Final : 1540

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---------------|--|--------------|--------|
| CONSTITUYENTE | COMPAÑIA TIPEL S.A | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO SARILAND | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDUCIARIO | COMPAÑIA FIDUNEGOCIOS S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : **FIDEICOMISO**

[3 / 18] CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS





Inscrito el: lunes, 17 enero 2011
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMA NOVENA
 Cantón Notaría: GUAYAQUIL
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 enero 2011

Número de Inscripción : 2
 Número de Repertorio: 297
 Folio Inicial: 50
 Folio Final: 167

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Cesión de Derechos Fiduciarios en Devolucion que otorga Estructplan S. A y Pasdarcar S.A a favor de TIPEL S. A Cesion de Derechos Fiduciarios que otorga Tipei S. A a favor de Recreaciones y Turismo Tarqui S.A Tarquica y Restitucion de Inmueble del Fideicomiso Inmobiliario Sariland a favor de Recreaciones y Turismo Tarqui S. A Tarquica así como Terminacion y Liquidacion del Fideicomiso Inmobiliario Sariland inmueble ubicado en el Camal del Canton Manta. La Compañia Tipei S.A.en calidad de constituyente y a la vez Cedente, porque cede sus Derechos Fiduciarios a favor de Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. Tarquica.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---------------|--|--------------|--------|
| BENEFICIARIO | RECREACIONES Y TURISMOS TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |
| CEDEFENTE | COMPAÑIA PASDARCAR | NO DEFINIDO | MANTA |
| CEDEnte | COMPAÑIA ESTRUCTPLAN S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| CONSTITUYENTE | COMPAÑIA TIPEL S A | NO DEFINIDO | MANTA |
| FIDEICOMISO | FIDEICOMISO INMOBILIARIO SARILAND | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 18] MUTUO,CONSITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PROHIBICION CONTRATO SEGUROS

Inscrito el: miércoles, 19 enero 2011

Número de Inscripción : 96

Folio Inicial: 1443

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 353

Folio Final : 1527

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGÉSIMA QUINTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 enero 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Constitucion de Mutuo Hipotecario sobre inmueble ubicado Via San Juan Proyectos Habitacionales para el Desarrollo del Proyecto Habitacional denominado Sariland. Con fecha 10 de Mayo del 2.012 se encuentra inscrita la cancelacion de Hipoteca parcial en la que cancelan los siguientes lotes. DE LA MANZANA C1 DE LA 1 A LA 20, DE LA MANZANA C2 DE LA 1 A LA 20, DE LA MANZANA C3 DE LA 1 A LA 14. Con fecha 4 de Octubre del 2.012 bajo el N. 1408 se encuentra inscrita la cancelacion parcial de Hipoteca en la que cancelan parcialmente la primea Hipoteca abierta a favor del BEV, y levanta la prohibicion de enajenar que pesa sobre 45 viviendas desglosadas de la siguiente manera. de la 1 a la 34 de la manzana B5, 1,2,3,4,7,8,9 de la manzanza C4 de la 1 a la 4 de la manzana C5 de propiedad de la Empresa Recreaciones y Turismo Tarqui S.A Con fecha 25 de Julio del 2.013 bajo el N. 995 se encuentra inscrita la CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA sobre los lotes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 22, 24, 26 de la manzana B- 2, lotes 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 24, 25 de la manzana B-3 del proyecto SARILAND I Y II de propiedad de la Empresa Recreaciones y Turismo Tarqui S.A Con fecha 25 de Julio del 2.013 bajo el N. 996 se encuentra inscrita la Cancelacion Parcial de Hipoteca Abierta y prohibicion de enajenar otorgada por el Banco Ecuatoriano de la vivienda en el que solicita la liberacion parcial de hipotecas a 2 lotes del proyecto Sariland I y II sobre lotes lotes 23 de la manzana B- 2: 20 de la manzana B- 3 .

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|--|--------------|--------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : PLANOS

[5 / 18] PLANOS

Inscrito el: viernes, 30 marzo 2012

Número de Inscripción : 12

Folio Inicial: 70

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1795

Folio Final : 147

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 febrero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:





PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS.....PROYECTO URBANISTICO SARILAND

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : PLANOS

[6 / 18] AMPLIACION

Inscrito el: viernes, 30 marzo 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 marzo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

AMPLIACION DE PLANOS DE ACTA Y ENTREGA DE AREAS SOCIALES, VERDES Y LOTES DE GARANTIAS DE LA URBANIZACION SARILAND. Con fecha 30 de Octubre del 2.013 se recibio un oficio N. 411- ALC- GADM-MANTA -JEB fechado Manta 23 de Octubre del 2.013, enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta en el que dispone la liberacion de de las siguientes garantias de la Urbanizacion SARILAND: Area de Reserva "2" de 12.488,62m2 y Area Comercial "3" 3.8/9,6/m2 y las areas que corresponden al Area de reserva "1" con 13.982,34m2 y Area comercial "1" con 3.810,16m2 y se canjean o se sustituyen con los predios ubicados en el sector Las Chacras de Manta de propiedad de la compania Inmobiliaria V&B S.A que cubriran el 40% de las garantias de la urbanizacion SARILAND considerando lo señalado en el oficio N. 123 DPUM-JECV, de fecha octubre 16 del 2.013 suscrita por la Directora de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta. Con fecha 11 de Noviembre del 2.013 se recibio un oficio n. 420 -ALC- GADM-MANTA-JEB fechado Manta 30 de Octubre del 2.013, enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta referente a la liberacion de lotes en garantia en el que se libera el area que corresponde al Area comercial "2" de 4.471,29m2 el cual por un lapsus involuntario no fue incorporado en el oficio N. 411- ALC-GADM-MANTA JEB.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[7 / 18] REFORMA DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 31 mayo 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 mayo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

REFORMA A LA ESCRITURA DE HIPOTECA ABIERTA

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[8 / 18] CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: miércoles, 13 noviembre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 agosto 2013

Número de Inscripción : 1919

Número de Repertorio: 7960

Folio Inicial: 35866

Folio Final : 36315





Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[9 / 18] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: miércoles, 13 noviembre 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 agosto 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE HIPOTECA CON CARACTER DE ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS.-

Sobre el bien inmueble que a continuación se detalla: 384 lotes de la Urbanización SARILAND.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DEL PACIFICO S.A. ECUADOR | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : **PLANOS**

[10 / 18] ADENDUM

Inscrito el: miércoles, 29 agosto 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 15 agosto 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

ADENDUM REGLAMENTO INTERNO URBANIZACIÓN SARILAND

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA | | MANTA |

Registro de : **PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES**

[11 / 18] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 06 agosto 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 mayo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Prohibición de Enajenar bienes dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4-COAUAPC19-00000072. Of. NO. DZ4-COBOCVC19-00000752 Portoviejo, Mayo 2 del 2019 Of. Dinardap Quito, 07 de Mayo del 2019. Prohibición de Enajenar de todos los bienes inmuebles, y como responsable solidario de los períodos liquidados su representante legal Aray Miranda Juan Carlos.





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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|---|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | SERVICIO DE RENTAS INTERNAS | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR | TARQUISA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. | | MANTA |
| DEUDOR | ARAY MIRANDA JUAN CARLOS | NO DEFINIDO | MANTA |

Registro de : **PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES**
[12 / 18] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 06 agosto 2019

Número de Inscripción : 495

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4731

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 mayo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR - DINARDAP en contra de Recreaciones y Turismo Tarqui S.A. TARQUISA y como responsable solidario de los períodos liquidados su representante legal Sr. Aray Miranda Juan Carlos en su calidad de Gerente General. Portoviejo, 02 de Mayo del 2019. DZ4 - COBOCVC19 - 00000747. Dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. DZ4 - COAUAPC19 - 00000071. Prohibición de Enajenar todos los bienes inmuebles

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|---|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | SERVICIO DE RENTAS INTERNAS | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR | ARAY MIRANDA JUAN CARLOS | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR | TARQUISA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. | | MANTA |

Registro de : **EMBARGOS**

[13 / 18] EMBARGO

Inscrito el: jueves, 27 febrero 2020

Número de Inscripción : 32

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 919

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVAS BANCO DEL PACIFICO

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 enero 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

EMBARGO Guayaquil, 29 de enero del 2020 Expediente: BP-560-I-2019. Se dispone el embargo de los siguientes lotes: De la Manzana A-1 lotes del 1 al 14, de la manzana A-2 lotes del 1 al 7, de la manzana A-3 lotes del 1 al 14, de la manzana A-4 lotes del 1 al 14, de la manzana A-5 lotes del 1 al 14, de la manzana A-6 lotes del 1 al 17, de la manzana B-1 lotes del 1 al 29, de la manzana B-2 lotes 3,4, 18, 33 y 34, de la manzana B-3 lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,33, 34, de la manzana B-4 lotes del 1 al 34, de la manzana D-1 lotes del 1 al 26, de la manzana D-2 lotes 4 y 18, de la manzana D-4 lotes 5, 8, 15 y 16, de la manzana D-6 lotes 14 y 21, de la manzana D-7 lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, y 30, de la manzana D-8 lotes del 1 al 4, área de reserva 1, área de reserva 2, área comercial 1, área comercial 2 y área comercial 3. Es menester señalar que el Lote 18 de la Manzana B-2 indicado en líneas anteriores, en la actualidad no es propiedad de Recreaciones y Turismo S.A. TARQUISA, por lo que no es posible inscribir el embargo en dicho bien inmueble.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|---|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO DEL PACIFICO | | MANTA |
| DEUDOR | TARQUISA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. | | MANTA |

Registro de : **EMBARGOS**

[14 / 18] CANCELACIÓN DE EMBARGO

Inscrito el: jueves, 10 septiembre 2020

Número de Inscripción : 67

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2465

Folio Final: 1





Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA BANCO DEL PACIFICO

Cantón Notaria: GUAYAQUIL

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 agosto 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE EMBARGO: levantamiento de Embargo. Expediente BP-000560-I-2019. Guayaquil, 31 de Agosto del 2020. Lote número 14 de la Manzana D6 ubicado en la Urbanización Sariland, en la via Circunvalación de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|---|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVAS DEL BANCO DEL PACIFICO | | MANTA |
| DEUDOR | TARQUISA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. | | MANTA |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[15 / 18] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, PROH. DE ENAJ. GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: lunes, 21 septiembre 2020

Número de Inscripción : 503

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 2611

Folio Final : 0

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 septiembre 2020

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION PARRCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESES: Se cancela parcialmente la Hipoteca Nro.1619 inscrita con fecha 13 de Noviembre de 2013. Sobre el bien inmueble consistente en el Lote N° 14 de la Manzana D-6 de la URBANIZACIÓN SARILAND, de la parroquia Tarqui del cantón Manta, el mismo que tiene un área total de 150,00 m2.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DEL PACIFICO S.A. | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | TARQUISA RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. | | MANTA |

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[16 / 18] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: miércoles, 12 octubre 2022

Número de Inscripción : 1789

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 7707

Folio Final : 0

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DE EP-AGUAS DE MANTA EPAM

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 agosto 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR JUICIO COACTIVO 421-2022

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|--|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVA DE LA EMPRESA PUBLICA CANTONAL DE AGUA POTABLE DE MANTA-EPAM | | MANTA |
| DEUDOR | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA | | MANTA |

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[17 / 18] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: jueves, 12 enero 2023

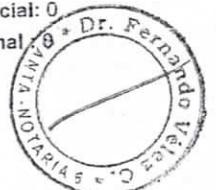
Número de Inscripción : 50

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 295

Folio Final

Nombre del Cantón: MANTA





Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 09 enero 2023
Fecha Resolución:

a.-Observaciones:
CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR Procedimiento de Ejecución Coactiva N° DZ4-COAUAPC19-00000072 DZ4-COBO-CVC23-00000096 Portoviejo 09 de enero del 2023 Se dispone la cancelación de las medidas cautelares adoptadas) Dejar sin efecto la prohibición de enajenar ordenada en el auto de pago dictado dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva y debidamente notificada mediante OFICIO N°DZ4-COBOCVC19-000000752 de fecha 02 de mayo del 2019, que pesa sobre los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad de Manta a nombre de RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A., TARQUISA. SE CANCELA PROHIBICION DE ENAJENAR CON NUMERO DE INSCRIPCION N° 492/2019, REPERTORIO 4728, de fecha 06 de agosto del 2019. 39869 / 39861 / 39864 / 34225 / 15860 / 41798 / 41852 / 41910 / 41909 / 41908 / 41907 / 41715 / 41906 / 41714 / 41993 / 41905 / 36993 / 41713 / 41976 / 41904 / 41712 / 42076 / 42060 / 41903 / 34216 / 41711 / 42075 / 41823 / 42059 / 41734 / 41902 / 34208 / 41710 / 42178 / 42074 / 41826 / 42058 / 41733 / 41901 / 34347 / 41709 / 42175 / 42073 / 41825 / 42057 / 41732 / 41900 / 41708 / 42174 / 42072 / 41863 / 41731 / 41899 / 41778 / 41707 / 42173 / 42071 / 41862 / 42049 / 41730 / 41898 / 41777 / 41706 / 42172 / 42070 / 41861 / 42042 / 41729 / 41897 / 41776 / 41705 / 42069 / 41860 / 41728 / 41775 / 41704 / 41835 / 42068 / 41859 / 42106 / 41727 / 41896 / 41774 / 41703 / 41834 / 42067 / 41858 / 42105 / 41726 / 41895 / 41773 / 41702 / 41833 / 42066 / 41857 / 42098 / 41725 / 41894 / 41772 / 41701 / 41832 / 42065 / 41856 / 42095 / 41724 / 41893 / 41771 / 41700 / 41831 / 42064 / 41855 / 41723 / 41892 / 41770 / 41699 / 41830 / 42063 / 41854 / 41752 / 41722 / 41891 / 41769 / 41698 / 41829 / 42062 / 41853 / 41751 / 41721 / 41890 / 41768 / 41697 / 41828 / 42061 / 41750 / 41767 / 41696 / 41827 / 42090 / 41851 / 41749 / 41924 / 41889 / 41766 / 41695 / 39876 / 42089 / 41850 / 41748 / 41923 / 41888 / 41765 / 41694 / 41820 / 42088 / 41849 / 41747 / 41922 / 41887 / 41764 / 41693 / 41819 / 42087 / 41848 / 41746 / 41921 / 41886 / 41763 / 41692 / 41818 / 42086 / 41847 / 41745 / 41920 / 41885 / 41762 / 41691 / 41817 / 42085 / 41846 / 41744 / 41919 / 41884 / 41761 / 41690 / 41816 / 42084 / 41845 / 41743 / 41918 / 41883 / 41760 / 41689 / 41815 / 42083 / 41844 / 41742 / 41917 / 41882 / 41759 / 41688 / 41814 / 42082 / 41843 / 41741 / 41916 / 41881 / 41758 / 41687 / 41813 / 42081 / 41842 / 41740 / 41915 / 41880 / 41757 / 41686 / 42080 / 41841 / 41739 / 41914 / 41879 / 41756 / 41685 / 41808 / 42079 / 41840 / 41738 / 41913 / 41878 / 41755 / 41684 / 41807 / 42078 / 41839 / 41737 / 41912 / 41877 / 41754 / 41683 / 41791 / 42077 / 41836 / 41736 / 41911 / 41876 / 41753 / 41682 / 41790 / 24781

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|--|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | SERVICIO DE RENTAS INTERNAS | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR | ARAY MIRANDA JUAN CARLOS | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA | | MANTA |

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES
[18 / 18] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: jueves, 27 abril 2023

Número de Inscripción : 439 Folio Inicial: 0
Número de Repertorio: 2469 Folio Final : 0

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO DE COACTIVA DE EP-AGUAS DE MANTA EPAM

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 abril 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:
CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR OF. No. EPAM-COA-DRPM-2023-0621-OFI Manta, 25 de abril del 2023 Proceso Coactivo No. 421-2022

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|----------------------|--|--------------|--------|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVAS EMPRESA PUBLICA AGUAS DE MANTA EPAM | | MANTA |
| DEUDOR | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA | | MANTA |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro: | Número de Inscripciones: |
|------------------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA | 1 |
| EMBARGOS | 2 |
| FIDEICOMISO | 2 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 5 |
| PLANOS | 3 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | 5 |
| Total Inscripciones >> | 18 |





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

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

Emitido el 2023-04-28

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : GUALPA LUCAS MARIO EDUARDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23011666 certifico hasta el día 2023-04-28, la Ficha Registral Número: 42042.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 9/9- Ficha nro 42042

Válido por 30 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



Z 9 9 5 5 4 P U W C Q T X

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



N° 052023-091176

Manta, jueves 04 mayo 2023



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

CERTIFICADO DE SOLVENCIA PROVISIONAL

A petición del ciudadano y/o empresa CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales a nombre de **RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA** con número de identificación **1391748914001**, se establece que **NO MANTIENE DEUDA** en la Municipalidad del Cantón Manta a la(s) siguiente(s) clave(s) catastral(es):

3-04-65-14-000



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

Fecha de expiración: domingo 04 junio 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



192024AJK6OFA

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



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052023-091452

N° ELECTRÓNICO : 226622



Fecha: 2023-05-08

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-04-65-14-000

Ubicado en: URB.SARILAND MZ - D 6 LT-14

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 150 m²

PROPIETARIOS

| Documento | Propietario |
|---------------|---|
| 1391748914001 | RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA- |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 17,985.00

CONSTRUCCIÓN: 33,560.56

AVALÚO TOTAL: 51,545.56

SON: CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES 56/100

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

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



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida

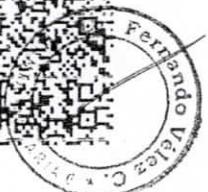
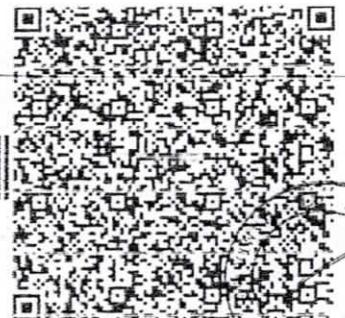
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



192301EREQL5L

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



Fecha de generación de documento: 2023-05-08 18:37:19



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/139184
DE ALCABALAS

Fecha: 11/05/2023

Por: 910.00

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 11/05/2023

Tipo de Transacción:
 COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

Identificación: 1391748914001

Teléfono: 2623406

Correo: danielachavez2008@hotmail.es

Adquiriente-Comprador: MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA

Identificación: 1309890471

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

VE-725745



PREDIO:

Fecha adquisición: 01/01/2005

Clave Catastral
 3-04-65-14-000

Avaluo
 51,545.56

Área
 150.00

Dirección
 URB.SARILANDMZD6LT14

Precio de Venta
 70,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---------|-----------------------------------|--------|-----------|----------|-----------|
| 2023 | DE ALCABALAS | 700.00 | 0.00 | 0.00 | 700.00 |
| 2023 | APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA | 210.00 | 0.00 | 0.00 | 210.00 |
| Total=> | | 910.00 | 0.00 | 0.00 | 910.00 |

Saldo a Pagar





Ruc: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución: 11/05/2023

TITULO DE CREDITO #: T/2023/139185

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 11/05/2023

Por: 12.22

Periodo: 01/01/2023 Hasta 31/12/2023

Vence: 11/05/2023

Contribuyente: RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

Tipo Contribuyente: SOCIEDAD | SOCIEDAD

Identificación: Ruc 1391748914001

Teléfono: 2623406

Correo: danielachavez2008@hotmail.es

Dirección: AV. 2 CALLE 12 Y 13 - FTE. A LA AGENCIA DE BANCO DEL PACIFICO y NULL

Detalle:

Base Imponible: 69966.67

VE-825745



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

Identificación: 1391748914001

Teléfono: 2623406

Correo: danielachavez2008@hotmail.es

Adquiriente-Comprador: MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA

Identificación: 1309890471

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

Predio: Fecha adquisición: 01/01/2005

Clave Catastral
3-04-65-14-000

Avaluo
51,545.56

Área
150.00

Dirección
URB.SARILANDMZD6LT14

Precio de Venta
70,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|-------------------|---|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 2023 | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 12.22 | 0.00 | 0.00 | 12.22 |
| Total=> | | 12.22 | 0.00 | 0.00 | 12.22 |

Saldo a Pagar

| DETALLE | |
|------------------------------|-----------|
| PRECIO DE VENTA | 70,000.00 |
| PRECIO DE ADQUISICIÓN | 33.33 |
| DIFERENCIA BRUTA | 69,966.67 |
| MEJORAS | 52,015.00 |
| UTILIDAD BRUTA | 17,951.67 |
| AÑOS TRANSCURRIDOS | 16,455.70 |
| DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA | 0.00 |
| BASE IMPONIBLE | 1,495.97 |
| IMP. CAUSADO | 11.22 |
| COSTO ADMINISTRATIVO | 1.00 |





TOTAL A PAGAR 12.22



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000467716

| Contribuyente | Identificación | Control | Nro. Título |
|---|----------------|-----------|-------------|
| RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA . | 13xxxxxxx4001 | 000002163 | 467716 |

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición 2023-05-04 Expiración 2023-06-04

| Descripción | | | Detalles | | |
|-----------------|---------|--------------------------|----------|------------|--------|
| Año/Fecha | Período | Rubro | Deuda | Abono Ant. | Total |
| 05-2023/06-2023 | Mensual | Certificado de Solvencia | \$3.00 | \$0.00 | \$3.00 |

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 3-04-65-14-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Cuenca Vincés María Veronica

Pagado a la fecha de 2023-05-04 11:10:07 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA
CUENCA VINCÉS



FIRMADO ELECTRONICAMENTE POR:
Identificación: 130002017-01 ANA AUXILIADORA FIGUEROA INTRIAGO
Instituto de Entidad de Certificación de Información: E-CEISE
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR o EC-Shop System Control

FIGUEROA INTRIAGO ANA AUXILIADORA
1311464265



N° 052023-091824
Manta, viernes 12 mayo 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 3-04-65-14-000 perteneciente a RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A.TARQUISA . con C.C. 1391748914001 ubicada en URB.SARILAND MZ - D 6 LT-14 BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA TARQUI cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$51,545.56 CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES 56/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$70,000.00 SETENTA MIL DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 11 junio 2023

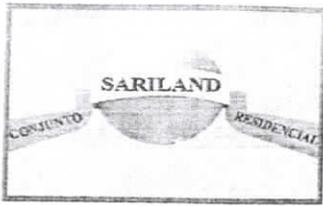
Código Seguro de Verificación (CSV)



1926747N6KRLK

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





CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDA "SARILAND"

R.U.C.: 1391828268001

Manta - Ecuador

000356

Manta, 15 de mayo del 2023



Nº JCBW-CERT-018-2023

CERTIFICADO DE EXPENSAS

A quien interese:

Por medio del presente el Conjunto Residencial de Vivienda "SARILAND", Certifica que la Sra. **MARIA CAROLINA MANTUANO** con C.C. 130989047-1, propietaria de la vivienda ubicada en la Manzana: **D6**, Lote: **14**, se encuentra al día en el pago de sus obligaciones de alcúotas hasta el mes de **MAYO** de 2023, en la cual **NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA.**

El presente Certificado, se expide a solicitud del interesado y tiene validez por treinta días a partir de su fecha de emisión.

Lo Certifico,

[Signature]
ma autorizada



Joffre Carol Barreiro Wellington
PRESIDENTE CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDA SARILAND

c.c. Archivo



Dirección: Vía Circunvalación Tramo 2

Telefonos: 2-643270 / 0939-078961

e-mail: residentesariland@hotmail.com

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0914826375

Nombres del ciudadano: ARAY MIRANDA JUAN CARLOS

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR
(SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 22 DE JUNIO DE 1983



Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.GEST.EMPRESARIAL

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RODRIGUEZ HERRERA MARIA DE LOS ANGELES

Fecha de Matrimonio: 28 DE MAYO DE 2009

Datos del Padre: ARAY DUEÑAS MOISES LIDER

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MIRANDA LOPEZ MARITZA JANET

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 21 DE OCTUBRE DE 2019

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE MAYO DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 237-870-05516



237-870-05516

Ing. Carlos Echeverría.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1309890471

Nombres del ciudadano: MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE DICIEMBRE DE 1985

Nacionalidad: ECUATORIANA



Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: SANTANA GOROZABEL DAVID GONZALO

Datos del Padre: MANTUANO FLORES JAIME ESTEDIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: HOLGUIN PILLIGUA PAULA TRINIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 3 DE ENERO DE 2023

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE MAYO DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 235-870-05305



235-870-05305

Ing. Carlos Echeverria

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





APELLIDOS
MANTUANO
HOLGUIN
NOMBRES
MARIA CAROLINA
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
08 DIC 1985
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI SANTA
MANTA
FECHA DEL TITULAR
03 ENO 2023
SEXO
MUJER
Nº DOCUMENTO
04706836
FECHA DE VENCIMIENTO
03 ENO 2030
NACION
082980

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MANTUANO FLORES JAIME ESTEDIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
HOLGUIN PILLIGUA PAULA TRINIDAD
ESTADO CIVIL
VUDDO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE
SANTANA GORCIBABEL DAVID GONZALO
LUGAR Y FECHA DE EMISION
MANTA 03 ENO 2023
CODIGO DACTILAR
ES001VAZAS
TIPO SANGRE NVR
DONANTE
No donante
F. Flores
DIRECTOR GENERAL

I<ECU0472060836<<<<<<1309890471
8512084F3301030ECU<NO<DONANTES
MANTUANO<HOLGUIN<<MARIA<CAROLI



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
5 DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARROQUIA: MANTA
ZONA: T
UNTA No. 0046 FEMENINO
MANTUANO HOLGUIN MARIA CAROLINA

CNE
Y 70346406
CC N° 1309890471



ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y OPCCS 2023
El documento que aparece en este documento notarial está respaldado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo 276 de la LCOP. De otro modo, Dúmco

F. PRESIDENTA DE LA JRV

Maria Carolina Mantuano Holguin

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en..... fojas útiles.

Manta, 17 MAY 2023

Dr. Fernando Vázquez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

**REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DE RESIDENTES DEL
CONJUNTO HABITACIONAL SARILAND
"CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE
MANTA"**



TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

DENOMINACIÓN, FINES Y DOMICILIO

Artículo 1.- Con la denominación "Conjunto Residencial Sariland en el Municipio de Manta", en adelante el CONJUNTO RESIDENCIAL, el 7 de diciembre del 2017 en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, se constituye una asociación de propietarios de la Urbanización Sariland.

Se constituye al amparo de lo establecido por la Constitución de la República del Ecuador y demás normas complementarias.

Artículo 2.- El Conjunto Residencial Sariland en el Municipio de Manta, es una entidad de derecho privado, con finalidad social y sin fines de lucro, dotada con personería jurídica propia y plena capacidad para obrar de acuerdo con la legislación vigente en la consecución de sus objetivos.

Artículo 3.- El CONJUNTO RESIDENCIAL se inspira en los siguientes principios básicos:

- a) Libertad de asociación
- b) Respeto a la propiedad e iniciativa privada
- c) Igualdad de derechos y obligaciones de los Propietarios y Copropietarios

Artículo 4.- Los fines sin ánimo de lucro que se propone el CONJUNTO RESIDENCIAL son los siguientes:

- a) Fomentar la unidad, fraternidad y la solidaridad de los propietarios, residentes y arrendatarios
- b) La defensa del goce de los derechos y garantías de los propietarios y residentes conforme lo establece las leyes vigentes y Reglamento de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL
- c) Promover el mejoramiento y seguridad de la urbanización
- d) Promover la seguridad a los propietarios y residentes para evitar la comercialización y consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicotrópicas y estupefacientes
- e) Fomentar la cultura y el deporte entre los propietarios y residentes
- f) Crear una Caja de Ahorro en beneficio de sus propietarios y residentes



- g) Intervenir conciliatoriamente en las diferencias y conflictos que pudieran surgir entre los propietarios y residentes



Artículo 5.- Para el cumplimiento de sus fines el CONJUNTO RESIDENCIAL podrá realizar actividades y todas aquellas actuaciones que contribuyan a la consecución de los mismos, dentro de lo establecido por las leyes vigentes.

Artículo 6.- La duración del CONJUNTO RESIDENCIAL será por tiempo indefinido. El acuerdo de disolución se adoptará conforme al presente regales y disposiciones legales vigentes.

Artículo 7.- El domicilio social se establece en la Urbanización Sariland, ubicada en la vía Circunvalación, Tramo II, a trescientos metros de la Vía San Juan de Manta y quinientos metros de la Avenida la Cultura, cantón Manta, provincia Manabi. La Junta Directiva podrá, en su caso, modificar dicho domicilio.

TÍTULO II

DEL OBJETO, DEFINICIONES Y ALCANCE

Artículo 8.- El objeto del presente Reglamento Interno de convivencia es el de establecer las disposiciones que contengan los derechos, obligaciones y prohibiciones de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA y el de señalar las proposiciones que socialmente se tiene como necesarias para procurar la realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de esta comunidad para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas. Las disposiciones aquí contenidas se aplicarán de preferencia sobre reglamentaciones de carácter general siempre y cuando no contravengan la Constitución.

Artículo 9.- OBLIGATORIEDAD Y DESTINATARIOS: Las disposiciones contenidas en este reglamento interno son de obligatorio cumplimiento y tendrán como destinatarios a todas las personas residentes y arrendatarios en el CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA y sus dependientes, sean personas a su cargo o a su servicio, sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habiten permanente o transitoriamente dentro de los límites del Conjunto.

La Administración será el representante del CONJUNTO en la vigilancia y observancia de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Interno de convivencia y será la entidad ejecutora de la misma.

Ningún propietario, residente o arrendatario podrá modificar parcial o totalmente este reglamento.





Artículo 10.- DEFINICIONES. Para los efectos del presente reglamento de convivencia se consideran las siguientes definiciones:

CONJUNTO. Construcción inmobiliaria conformada por varias casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, zonas verdes, canchas de recreación, muros de cerramiento, porterías, entre otros.

CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL. Inmuebles de dominio particular destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

BIENES COMUNES. Partes pertenecientes al Conjunto que son proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel

PROPIETARIO. Que tiene la propiedad de una casa dentro del conjunto.

RESIDENTE. Es la persona que tiene su domicilio en el conjunto, ya sea o no propietario. La calidad de residente es de dos modalidades: i) El Residente Propietario. Es todo aquel Propietario que habita en el conjunto. ii) El Residente no Propietario. Es quien habita permanentemente en el conjunto, no acredita la condición de Propietario, pero ha recibido el derecho de usufructo, por parte de un Propietario, dentro de las modalidades que establece la ley. iii) Arrendatario. Es quien habita el conjunto por la modalidad de contrato de arrendamiento.

EL DOMICILIO. Las casas como domicilio de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA son inviolables y el acceso a ellos por personas ajenas requiere el consentimiento de aquellos, de conformidad con las normas civiles y penales que rigen la materia. El allanamiento sólo procede en los casos y por las autoridades expresamente autorizadas por la ley.

Artículo 11. **ALCANCE:** Las normas establecidas en el presente reglamento, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen, obligan a los actuales propietarios, residentes, arrendatarios y sus invitados, y también a los futuros propietarios, residentes, arrendatarios.





Los Propietarios, residentes autorizados, arrendatarios, son responsables solidarios por los daños y perjuicios e infracciones reglamentarias transitorias o permanentes, ocasionados por el incumplimiento del Reglamento Interno de Convivencia o cualquier acto o comportamiento que afecte la convivencia y la calidad de vida del conjunto, la afectación puede ser forma directa o indirecta por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes, empleados, invitados, o cualquier otra modalidad, las medidas que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores, sin perjuicio de las acciones legales posteriores que determinan las leyes.

Los Propietarios, residentes y arrendatarios del conjunto, tienen el deber de poseer, conocer, tener presente y utilizar, como documento de consulta permanente, el Reglamento Interno de Convivencia; así como cualquier otra normatividad relacionada que dicte la ASAMBLEA GENERAL y/o el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El desconocimiento de este reglamento y las leyes, no exime de responsabilidad, de los deberes, obligaciones, y sanciones que tienen los Propietarios, Residentes o Arrendadores con la comunidad, cuando se han cometido infracciones con conductas calificadas en el Reglamento Interno de Convivencia y demás leyes, sin importar la calidad de si es Residente, usufructuario, ocupante, dependiente, invitados, visitante o demás modalidades similares. O si son de carácter ocasional, temporal o permanente. Las acciones de los menores de edad y mascotas que ocasionen daño a la comunidad será responsabilidad de los Propietarios, Residentes y Arrendadores responsables de la tutela o custodia al momento de la infracción.

TÍTULO III

PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

Artículo 12.- PRINCIPIOS FUNDAMENTALES: Todo hecho u omisión que viole las disposiciones de este Reglamento constituye una acción sancionable y el responsable será acreedor de la sanción respectiva, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado por los órganos correspondientes.

DERECHOS GENERALES: Conforme el artículo 11, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, con personería jurídica el CONJUNTO DE RESIDENTES SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA goza de derechos establecidos en la Constitución, leyes y reglamentos; y podrá ejercer, promover y exigir que las autoridades respectivas garanticen dichos derechos.

RESPETO A LAS PERSONAS: Los Propietarios, Residentes y Arrendatarios tienen derecho al respeto de su integridad física, síquica, intelectual y moral y no debe ser discriminado en ninguna forma, en concordancia con los artículos 11, numeral 2 de la Constitución Política del Ecuador. Cualquier forma de violencia en la familia se considera destructiva de su armonía y unidad.





RESPECTO PRIORITARIO A NIÑAS, NIÑOS, ADOLESCENTES, ADULTOS MAYORES Y MUJERES EMBARAZADAS: Todos los Propietarios, Residentes y Arrendatarios deben promover el respeto a los menores de edad, adultos mayores y mujeres embarazadas, evitando ejercer cual acción u omisión que ocasione daño leve, parcial o permanente que afecte su integridad física o emocional. Los niños y niñas tienen derecho preferente a disfrutar de las áreas verdes y de recreación, los cuales deben estar libres de objetos que causen daño a su integridad, y prevención contra el uso de estupefacientes o psicotrópicos y al consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos y otras sustancias nocivas para su salud y desarrollo. Las acciones de violencia contra los menores de edad, así como todo tipo de agresión sexual será censurada y notificada a los organismos de control respectivos, debido a lo cual se promueve que todo indicio o sospecha de los mismos se notifiquen a los organismos de control del Estado. Los Propietarios serán responsables directos de tales acciones identificadas y que al momento de haber sido denunciadas hubieren hecho caso omiso, deberán responder ante las leyes del Estado con igual sanción que los infractores.

SOLIDARIDAD: Los Propietarios, Residentes y Arrendatarios deben actuar solidariamente ante situaciones que pongan en riesgo la integridad personal y la tranquilidad de los demás miembros de la comunidad y de sus bienes.

TOLERANCIA: Exigir la convivencia pacífica de los Propietarios, Residentes y Arrendatarios, promover el respeto a la diferencia y al disenso; excepto por los delitos referentes a la violencia familiar e intrafamiliar, abuso y acoso sexual, estipendio de estupefacientes o psicotrópicos, y demás calificados como delitos en las respectivas leyes ecuatorianas.

IGUALDAD: Los Propietarios, Residentes y Arrendatarios del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA son iguales ante la comunidad del CONJUNTO y gozarán de los mismos beneficios, obligaciones y responsabilidades.

LIBERTAD PERSONAL: El ejercicio de la libertad personal de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA en cuanto a las relaciones entre sí, está limitado al interior de cada vivienda o en las áreas comunes. Toda acción o conjunto de acciones que generen abuso de libertad personal, será sancionada en los términos de la ley y de este Reglamento Interno de Convivencia.

INVOLABILIDAD DE LA CORRESPONDENCIA: La correspondencia, así como las comunicaciones de cualquier tipo son inviolables.

TÍTULO IV

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN





CAPITULO I

LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 13.- Los Órganos de Gobierno de EL CONJUNTO RESIDENCIAL son los siguientes:

- a) La Asamblea General
- b) La Junta Directiva
- c) El Administrador / a

CAPITULO II

LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 14.- La Asamblea General es el órgano supremo de gobierno y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL, y estará compuesta por los Propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, siendo presidida por el Presidente o por el Vicepresidente, quien actuará de moderador, asistido del Secretariado.

Artículo 15.- Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 16.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá al menos una vez al año, dentro del primer trimestre, para tratar principalmente: i) para conocer y aprobar el balance y cuentas del ejercicio anterior, ii) examinar la gestión de la Junta Directiva, iii) conocer y aprobar el presupuesto anual.

Artículo 17.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cada vez que la convoque el Presidente, por propia iniciativa, por decisión de la Junta Directiva o por solicitud de un grupo de Propietarios de un número no inferior al 20% del total, por escrito y con expresión de los temas a tratar.

Artículo 18.- La Asamblea será convocada por el Presidente, mediante notificación por escrito u otros medios que garanticen el conocimiento de la convocatoria, la cual deberá contener el lugar, fecha, hora de la reunión, y el Orden del Día a tratar.

La convocatoria para Asambleas Generales Ordinarias se deberá realizar con una antelación mínima de 15 días y para Asambleas Generales Extraordinarias se deberá notificar a los socios como mínimo con dos días de anticipación.

Artículo 19.- Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias en primera convocatoria quedarán constituidas siempre que concurra el 20% del total de Propietarios. De no reunirse este número se constituirá en segunda convocatoria media hora más tarde de la hora señala en primera convocatoria, con un mínimo del 15% del número de Propietarios.





Artículo 20.- La asistencia a la Asamblea General podrá delegarse por escrito, se aceptara un delegado por Propietario y quien no puede representar a más de un Propietario y mediante notificación por escrito presentado a la Junta Directiva con un día de anticipación.

Artículo 21.-La Asamblea General, debidamente convocada y válidamente constituida, es el órgano soberano de voluntad del CONJUNTO RESIDENCIAL, siempre competente para conocer de cualquier asunto propio de ésta, pero en cada reunión no se podrán adoptar acuerdos sobre asuntos que expresamente no hayan sido incluidos en el Orden del Día; excepto los solicitados por mayoría de la Asamblea General.

Artículo 22.-La Asamblea General estará presidida por el Presidente del CONJUNTO RESIDENCIAL, o quien legalmente le sustituya, que dirigirá los debates, cuidará de que se cumpla el Orden del Día, y dirigirá por la buena marcha de la misma.

Artículo 23.- El Presidente del CONJUNTO RESIDENCIAL es quien convoca las asambleas generales ordinarias o extraordinarias, de acuerdo con la Junta Directiva, mediante notificación personal y escrita que dirige a todos los Propietarios.

Artículo 24.- Los acuerdos de la Asamblea se adoptarán por mayoría simple de los asistentes y los debidamente representados (no asistentes que delegan su representación en otros socios), sin otras excepciones que las que se establezcan en los estatutos y disposiciones legales vigentes.

Artículo 25.- En la Asamblea General actuará como Secretario el que lo sea de la Junta Directiva, que levantará acta de sesión, extendiéndola en libre efecto, firmada por él, con el visto bueno del Presidente.

Cada acta deberá ser sometida a aprobación en la sesión inmediata siguiente a la Asamblea.

Artículo 26.- Serán funciones y competencias de la Asamblea General los siguientes asuntos relativos a:

- a) Aprobar los programas y planes de actuación con sus respectivos presupuestos.
- b) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que hayan de satisfacer los programas del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- c) Aprobar el balance de la gestión social y cuentas de cada ejercicio.
- d) Aprobación del presupuesto anual.
- e) Modificar y aprobar los estatutos sociales y el reglamento interno
- f) Disolución o fusión del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- g) Conocer y resolver las reclamaciones y recursos que formulen los Propietarios.
- h) Fijación del número de vocales y elección de los miembros de la Junta Directiva.
- i) Designación de las comisiones de trabajo.
- j) La enajenación o gravamen del patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- k) Solicitar los informes, balances, liquidaciones de cuentas a la Junta Directiva cuando lo considere conveniente.
- l) Creación de un comité de conciliación entre los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL



- m) Conocer y aprobar de otros asuntos relacionados con el desarrollo y consecución de los objetivos de EL CONJUNTO RESIDENCIAL.



Artículo 27.- Los acuerdos de la Asamblea General sobre la modificación de los estatutos, enajenación o gravamen del patrimonio, y la disolución del CONJUNTO RESIDENCIAL, precisarán el voto favorable de las dos terceras partes de los asistentes y representados.

Artículo 28.- La elección de los miembros de la Junta Directiva, que compete a la Asamblea General, se efectuará necesariamente por votación a candidaturas completas. Se exceptúa de lo anterior en el supuesto de elecciones para cubrir una vacante producida durante el mandato de la Junta, que será cubierta provisionalmente por un candidato propuesto por la Junta Directiva, el cual podrá ser ratificado por la Asamblea General.

La presentación de candidaturas, en la Secretaría del CONJUNTO RESIDENCIAL, será con una anticipación de al menos 45 días antes de la hora prevista para la celebración de la primera convocatoria de Asamblea General.

Artículo 29.- Debe levantarse un Acta por todas las reuniones que se realicen, las cuales debe incluir como mínimo los temas tratados, el número de asistentes, la fecha y tipo de Asamblea. Las Actas se aprueban en la misma o en la siguiente sesión. Las Actas deben constar en un libro de registro destinado a tal efecto.

CAPITULO III

Sección I

LA JUNTA DIRECTIVA

Artículo 30.- La Junta Directiva es el órgano de gobierno encargado de la gestión, representación, dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL, dando efectividad a los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 31.- La Junta Directiva estará formada por un mínimo de cinco personas, entre los cuales se encuentran obligatoriamente el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Tesorero y el Síndico o Abogado, y por un número de vocales que determine la Asamblea General.

Artículo 32.- La Junta Directiva será dirigida por el Presidente o por el Vicepresidente en ausencia del primero; y si faltase el Vicepresidente así mismo sin delegación expresa, le sustituirá el Síndico o el Secretario según sea el caso.

Artículo 33.- El mandato de los miembros de la Junta Directiva durará dos años, pudiendo ser reelegidos. No podrá ser elegido para formar parte de la Junta Directiva, persona alguna que ocupe en el momento de la elección cargo público, puesto de representación o responsabilidad en cualquier partido político.





A su vez, si durante la pertenencia a la Junta Directiva se produjese la situación señalada anteriormente, será causa sanción.

Los miembros de dicha Junta Directiva podrán ser separados de sus cargos, durante su mandato, mediante acuerdo en Asamblea General con el voto favorable de las dos terceras partes de los asistentes y representados.

Artículo 34.- Serán funciones y facultades de la Junta Directiva todas las de gobierno y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL, sin otras excepciones que las reservadas en exclusividad a la competencia de la Asamblea General, entre las siguientes funciones y facultades serán las siguientes:

- a) Dirigir el CONJUNTO RESIDENCIAL conforme lo establecen los estatutos, reglamentos internos y disposiciones o resoluciones establecidos por las Asambleas Generales.
- b) Ejecutar y cumplir los acuerdos de las Asambleas Generales.
- c) Representar y realizar la gestión económica y administrativa del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- d) Atender las propuestas o sugerencias que formulen los socios, adoptando al respecto, las medidas necesarias.
- e) Elaborar cada año la Memoria y los Presupuestos que deben someterse a la aprobación de la Asamblea General. La Memoria incluirá los balances, las liquidaciones de cuentas y desarrollo de las actividades.
- f) Proponer a la Asamblea General los programas de actuación generales y específicos, ejecutar los aprobados e informar a la Asamblea General sobre el cumplimiento en la siguiente reunión.
- g) Resolver sobre la admisión, amonestación o sanción de los Propietarios, Residentes y Arrendadores.
- h) Proponer a la Asamblea General las cuotas adicionales que deben satisfacer los socios.
- i) Decidir en materia de cobros y ordenación de pagos.
- j) Cubrir provisionalmente las vacantes que se produzcan en la propia Junta Directiva por el tiempo que restará de mandato el dirigente que produce la vacante o hasta que mediante Asamblea General Extraordinaria se designará a otro Propietario para cubrir el cargo vacante.
- k) Designar a los miembros y encargados de las comisiones para la consecución de los programas o eventos.
- l) En general, ejercitar todas las funciones que tiendan a conseguir una buena administración y un buen gobierno del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- m) Las demás competencias que le otorgue la Asamblea General.

Especialmente desarrollará toda la labor de asesoramiento y servicio de los Propietarios, pudiendo a tal fin contratar el personal técnico y administrativo que considere necesario, y despedirlo en su caso.

Artículo 35.- La Junta Directiva se reunirá, al menos una vez cada tres meses, y siempre que el Presidente la convoque por su iniciativa o a solicitud de la mitad más uno de los





miembros de la Junta Directiva. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría simple, siendo dirimiente en caso de empate el voto del Presidente.

La Junta Directiva se considerará válidamente constituida cuando concurran a la reunión un número de asistentes, que ascienda al menos a la mitad más uno de sus miembros.

Sección II

DE EL/LA PRESIDENTE/A

Artículo 36.-El Presidente de la Junta Directiva lo será también del CONJUNTO RESIDENCIAL, por lo cual tiene la representación del CONJUNTO RESIDENCIAL ante entidades y organismos públicos y privados, autorizando con su firma cuantos contratos públicos o privados otorgue el CONJUNTO RESIDENCIAL, así como intervenir en representación de la misma, en juicios o fuera de ellos, en defensa de los intereses del CONJUNTO RESIDENCIAL y sus miembros.

Podrá delegar sus funciones mediante Poder Especial, a favor de personas naturales o jurídicas, siempre que hubiera sido aprobado primero mediante Asamblea General.

En caso de ausencia o imposibilidad temporal para el ejercicio de su cargo, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente y, en ausencia o imposibilidad de éste, por otro miembro de la Junta Directiva que designaré la Asamblea General en base a nuevas votaciones.

Artículo 37.- El Presidente será elegido mediante sufragio voluntario, libre y secreto por los Propietarios y sus respectivos delegados, habilitados para el efecto, por lo cual la Junta Directiva o mediante Asamblea General realizará la convocatoria correspondiente.

Artículo 38.- Los Propietarios y/o Copropietarios que deseen ser candidatos a Presidente deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser Propietario y/o Copropietario del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- b) Tener goce de los derechos civiles y políticos establecidos en la Constitución Política de la República del Ecuador.
- c) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación al CONJUNTO RESIDENCIAL.
- d) No tener impedimentos o restricciones en el sistema financiero o cooperativas de crédito y ahorro.
- e) No tener juicios o demandas por causa de fraude o estafa, enajenación indebida de bienes, embargos ni otros que pudieran afectar a los demás socios o al CONJUNTO RESIDENCIAL, para lo cual el candidato deberá presentar una declaración juramentada ante un notario.
- f) Ser mocionado por escrito/verbalmente con la firma de un socio y dos socios adicionales que secunden la moción.





Artículo 39.- Las atribuciones y funciones del Presidente son las siguientes:

- a) Representar legalmente al CONJUNTO RESIDENCIAL ante toda clase de organismos públicos o privados.
- b) Convocar, presidir y levantar las sesiones de la Asamblea General y la Junta Directiva, así como dirigir las deliberaciones de una y otra.
- c) Acordar el orden del día de las sesiones de la Asamblea General y Junta de Directorio.
- d) Ejecutar y cumplir con las disposiciones establecidas en los estatutos, reglamentos internos o disposiciones de las Asambleas Generales.
- e) Ordenar pagos y autorizar con su firma los documentos, actas y correspondencia, conforme lo establece el respectivo reglamento o disposiciones de la Asamblea General. Los pagos realizados con cheques, transferencias u otro medio de pago se realizará con firma conjunta del Tesorero. La firma de los documentos como contratos, tratados, acuerdos y otros que tengan algún efecto legal, se realizará previo la revisión del Síndico o abogado designado por la Asamblea General.
- f) Adoptar las medidas necesarias y urgentes que resulten conveniente para el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL, sin perjuicio de dar cuenta posterior a la Junta Directiva y a la Asamblea General.
- g) Emitir y presentar a la Asamblea General el informe anual de las actividades y actuaciones de la Junta Directiva.
- h) Firmar como revisor los balances, libros contables, declaraciones fiscales, conciliaciones de cuentas e informe económico.
- i) Presentar trimestralmente a la Junta Directiva el informe económico, el cual debe contener como mínimo el balance, saldos bancarios, pagos realizados, aportes recibidos, donaciones recibidas y otros temas de interés.
- j) El Presidente en ningún momento será considerado como empleado bajo relación de dependencia del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA

Son funciones del Presidente, y en su ausencia, del Vicepresidente, presidir las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, así como ordenar su convocatoria y moderar sus sesiones.

Artículo 40.- El Presidente cesará de sus funciones en las siguientes situaciones:

- a) Por terminación del período para el cual fue elegido.
- b) Por fallecimiento.
- c) Falta de cumplimiento a los estatutos, reglamento interno, decisiones o resoluciones de la Asamblea General.
- d) Por faltas consecutivas no justificadas a las sesiones de Asamblea General o reuniones de Junta de Directorio.
- e) Por intervención en partidos políticos y/o religiosos.
- f) Dirigirse de forma indebida a los demás miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL, otras organizaciones o administradores y funcionarios en general.



La Asamblea General decidirá sobre el cese de funciones de forma escrita por las causas establecidas en los literales c) al f).



Sección III

DE EL/LA VICEPRESIDENTE/A

Artículo 41.- El Vicepresidente, que habrá de ser también representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL, sustituirá al Presidente, ejerciendo todas las funciones en caso de ausencia de éste, imposibilidad física, cese del mismo, o hasta que el cargo sea cubierto mediante designación de la Asamblea General.

Artículo 42.- El Propietario o Copropietario que deseen ser candidatos a Vicepresidente debe cumplir los mismos requisitos para ser Presidente, según el artículo 38 de este Reglamento. La terminación de funciones será igual que para el Presidente, según el artículo 40 de este Reglamento.

Artículo 43.- El Vicepresidente estará sujeto a las mismas atribuciones y funciones establecidas para el Presidente, y desempeñará sus funciones por un periodo igual.

Artículo 44.- El Propietario o Copropietario que desee ser elegido como Vicepresidente deberá ser binomio del Presidente y cumplirá los mismos requisitos del Presidente para su designación. De igual forma cesará de sus funciones según las causas establecidas para el Presidente.

Artículo 45.- El Vicepresidente cuando reemplace al Presidente, deberá cumplir y ejercer las funciones que el Presidente le asignare.

Artículo 46.- Por ausencia temporal del Vicepresidente, el Presidente designará el reemplazo de los miembros de la Junta Directa.

Artículo 47.- En caso de falta definitiva del Vicepresidente, la Asamblea General elegirá su reemplazo, quien ejercerá las funciones por el tiempo que faltare completar el periodo.

Sección IV

DE EL/LA SECRETARIO/A

Artículo 48.- El Secretario del CONJUNTO RESIDENCIAL ejercerá las funciones de Secretario de la Asamblea General, de la Junta Directiva.

Artículo 49.- El Secretario será elegido mediante sufragio voluntario, libre y secreto por los socios habilitados para el efecto, para tal efecto la Junta Directiva o mediante Asamblea General realizará la convocatoria correspondiente.





Artículo 49.- Los Propietarios o Copropietarios que deseen ser candidatos a Secretario deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener goce de los derechos civiles y políticos establecidos en la Constitución Política de la República del Ecuador.
- b) Ser considerado como Propietario o Copropietario del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- c) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación en el CONJUNTO RESIDENCIAL.
- d) No tener impedimentos o restricciones en el sistema financiero o cooperativas de crédito y ahorro.
- e) Ser mocionado por escrito con la firma de un Propietario y dos Propietarios adicionales que secunden la moción.

Artículo 50.- Las atribuciones y funciones del Secretario son las siguientes:

- a) Actuar como tal en las sesiones de la Asamblea General y reuniones de la Junta Directiva.
- b) Asistir al Presidente del CONJUNTO RESIDENCIAL en todas las materias que sean de su competencia.
- c) Ocuparse de la gestión y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL, y tener a su cargo la dirección del personal y de los servicios, dentro de las directrices señaladas por la Junta Directiva.
- d) Custodiar y llevar el registro de los socios, libros, actas, documentos y sello de EL CONJUNTO RESIDENCIAL.
- e) Realizar las convocatorias a sesiones de Asamblea General o reuniones de Junta Directiva, cuando así lo disponga la Junta Directiva o el Presidente.
- f) Redactar la memoria anual y los planes de actividades y los documentos que sean necesarios.
- g) Certificar las actas de sesiones de la Asamblea General y reuniones de la Junta Directiva.
- h) Entregar las certificaciones que soliciten con el visto bueno del Presidente.
- i) Designar entre los Propietarios al Secretario de Actas y Comunicaciones.
- j) Las demás tareas que corresponden a la condición de Secretario y/o las asignadas por la Junta Directiva o Asamblea General.
- k) El Secretario en ningún momento será considerado como empleado bajo relación de dependencia del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA

Artículo 51.- En ausencia temporal del Secretario asumirá el cargo el Secretario de Actas y Comunicaciones.

El Secretario de Actas y Comunicaciones en coordinación con el Secretario elaborará las actas de las reuniones de la Asamblea General, de la Junta Directiva y demás reuniones.

Artículo 52.- En caso de existir ausencia definitiva del Secretario, la Junta Directiva seleccionará de los Propietarios o Copropietarios, quien ejercerá las funciones de Secretario por el tiempo que faltará completar el periodo.





Artículo 53.- El Secretario cesará de sus funciones en las siguientes situaciones:

- a) Por terminación del período para el cual fue elegido.
- b) Por fallecimiento.
- c) Falta de cumplimiento a los estatutos, reglamento interno, decisiones o resoluciones de la Asamblea General.
- d) Por faltas consecutivas no justificadas a las sesiones de Asamblea General o reuniones de Junta de Directorio.
- e) Por intervención en partidos políticos y/o religiosos.
- f) Dirigirse de forma indebida a los demás miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL, otras organizaciones o administradores y funcionarios.

La Asamblea General decidirá sobre el cese de funciones de forma escrita por las causas establecidas en los literales c) al f).

Sección V

DEL TESORERO/A

Artículo 54.- El Tesorero se debe encargar de la Contabilidad del CONJUNTO RESIDENCIAL. Debe revisar la cuenta de los ingresos y de los gastos, así como intervenir en todas las operaciones de orden económico.

Artículo 55.- El Tesorero será elegido mediante sufragio voluntario, libre y secreto por los socios habilitados para el efecto, para lo cual la Junta Directiva o mediante Asamblea General realizará la convocatoria correspondiente.

Artículo 56.- Los Propietarios o Copropietarios que deseen ser candidatos a Tesorero deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener goce de los derechos civiles y políticos establecidos en la Constitución Política de la República del Ecuador.
- b) Ser considerado como Propietario o Copropietario.
- c) Tener registro de Contador Público Autorizado para firmar declaraciones mensuales y anuales de Impuesto a la Renta y firmar conjuntamente con el Presidente los Estados Financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA. En caso que los candidatos no cumplieran con este requisito, se encargará de contratar por honorarios profesionales los servicios correspondientes y el pago de los honorarios será según la tarifa más baja del mercado de profesionales. El profesional contratado en ninguna forma será contratado bajo relación de dependencia, debido a lo cual debe tener Registro Único de Contribuyentes con la actividad económica referida.
- d) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación en el CONJUNTO RESIDENCIAL.



- e) No tener impedimentos o restricciones en el sistema financiero o cooperativas de crédito y ahorro.
- f) No tener juicios o demandas por causa de fraude o estafa, enajenación indebida de bienes, embargos ni otros que pudieran afectar a los demás socios o a el CONJUNTO RESIDENCIAL, para lo cual el candidato deberá presentar una declaración juramentada ante un notario.
- g) Ser mocionado por escrito con la firma de un Propietario y dos Propietarios adicionales que secunden la moción.



Artículo 57.- Las atribuciones y funciones del Tesorero son las siguientes:

- a) Preparar el presupuesto anual.
- b) Debe revisar que el estado de ingresos y gastos del CONJUNTO RESIDENCIAL se encuentren al día.
- c) Conciliar las cuentas bancarias a nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- d) Responsable que todos los valores correspondientes a las alícuotas se registren en las cuentas de CONJUNTO RESIDENCIAL.
- e) Preparar y presentar a la Junta Directiva los balances, liquidaciones de cuenta, registro de las aportaciones de los socios, entre otra información económica requerida por la Junta Directiva o Asamblea General.
- f) Conciliar la utilización los talonarios de comprobantes de venta y recibos de cobro y demás documentos legales y fiscales.
- g) Llevar un listado inventariado de los bienes sociales.
- h) Entregar los pagos autorizados.
- i) Firmar de forma conjunta con el Presidente los cheques, transferencia u otro medio de pago.
- j) Rendir los documentos que sean necesarios a la Junta Directiva o a la Asamblea General.
- k) Presentar de forma trimestral al Presidente un informe sobre las actividades económicas del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- l) El Tesorero en ningún momento será considerado como empleado bajo relación de dependencia del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA.

Artículo 58.- En ausencia temporal del Tesorero las funciones serán realizadas por los miembros de la Junta Directiva, excepto la firma de cheques, transferencias o cualquier otro medio de pago. Para que no existan inconveniente con los pagos, los mismos deben ser programados con el propósito de no tener inconvenientes.

Artículo 59.- En caso de ausencia definitiva del Tesorero, la Asamblea General seleccionará de los socios activos, quien ejercerá las funciones de Tesorero por el tiempo que faltará completar el periodo.

Artículo 60.- El Tesorero cesará de sus funciones en las siguientes situaciones:

- a) Por terminación del período para el cual fue elegido.
- b) Por fallecimiento.





- c) Falta de cumplimiento a los estatutos, reglamento interno, decisiones o resoluciones de la Asamblea General.
- d) Por falta de la presentación de los libros contables o informes económicos en las fechas establecidas por el Presidente, Junta Directiva o Asamblea General.
- e) Por apropiación indebida de los fondos del CONJUNTO RESIDENCIAL y/o sus bienes.
- f) Por intervención en partidos políticos y/o religioso.
- g) Dirigirse de forma indebida a los demás miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL, otras organizaciones o administradores y funcionarios

La Asamblea General decidirá sobre el cese de funciones de forma escrita por las causas establecidas en los literales c) al g). Para el caso establecido en el literal e) deberá ser confirmado primero mediante la emisión del informe de un fiscalizador, auditor o comisión de fiscalización, los cuales deben adjuntar las pruebas respectivas.

Sección VI

DEL SÍNDICO/A

Artículo 61.- El Síndico estará a cargo de la representación del CONJUNTO RESIDENCIAL en todos los actos judiciales.

Artículo 62.- El Síndico será elegido mediante sufragio voluntario, libre y secreto por los socios habilitados para el efecto, para lo cual la Junta Directiva o mediante Asamblea General realizará la convocatoria correspondiente.

Artículo 63.- Los socios que deseen ser candidatos a Síndico deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener goce de los derechos civiles y políticos establecidos en la Constitución Política de la República del Ecuador.
- b) Ser considerado como Propietario o Copropietario.
- c) Debe ser titulado como Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador.
- d) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación en el CONJUNTO RESIDENCIAL.
- e) No tener juicios o demandas por causa de fraude o estafa, enajenación indebida de bienes, embargos ni otros que pudieran afectar a los demás socios o a el CONJUNTO RESIDENCIAL, para lo cual el candidato deberá presentar una declaración juramentada ante un notario.
- f) Ser mocionado por escrito con la firma de un Propietario y dos Propietarios adicionales que secunden la moción.

Artículo 64.- Las atribuciones y funciones del Síndico son las siguientes:

- a) Tiene la representación jurídica del CONJUNTO RESIDENCIAL.





- b) Es el responsable de vigilar y defender los intereses del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- c) Vigilar la gestión y correcta conducción del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- d) El Síndico estará a cargo del cumplimiento de la auditoria y/o fiscalización de los recursos del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- e) Procurará el orden y la justicia en cada una de las decisiones tomadas por la Junta Directiva o la Asamblea General.
- f) Asesorar a los miembros de la Junta Directiva y a los miembros de la Asamblea acerca de los temas inherentes al desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- g) Contratar asesoría legal externa para resolver temas judiciales o legales, previa autorización de la Junta Directiva y Asamblea General.
- h) El Síndico en ningún momento será considerado como empleado bajo relación de dependencia del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA.

Artículo 65.- En caso de ausencia temporal del Síndico, la Junta Directiva designará a un socio calificado como abogado para que ejecute las funciones de Síndico. Si hubiere ausencia definitiva del Síndico, la Asamblea General seleccionará de los Propietarios o Copropietarios uno calificado como Abogado, quien ejercerá las funciones por el tiempo que faltará completar el periodo.

Artículo 66.- En el caso de no existir un Propietario o Copropietario que ejerza tales funciones, la Junta Directiva podrá realizar la contratación externa de un Abogado para que realice la representación judicial o legal. El profesional contratado en ninguna forma será contratado bajo relación de dependencia, debido a lo cual debe tener Registro Único de Contribuyentes con la actividad económica referida y contar con la credencial correspondiente. El valor de los honorarios profesionales será acorde al valor más bajo en el mercado profesional.

Artículo 67.- El Síndico cesará de sus funciones en las siguientes situaciones:

- a) Por terminación del periodo para el cual fue elegido.
- b) Por fallecimiento.
- c) Falta de cumplimiento a los estatutos, reglamento interno, decisiones o resoluciones de la Asamblea General.
- d) Por intervención en partidos políticos y/o religioso.
- e) Dirigirse de forma indebida a los demás miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL, otras organizaciones o administradores y funcionarios.

La Asamblea General decidirá sobre el cese de funciones de forma escrita por las causas establecidas en los literales c) al e).

Sección VII

DE LOS Y LAS VOCALES





Artículo 68.- Los vocales serán las personas que conformarán y direccionarán las comisiones de trabajo para el desarrollo del CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 69.- Los vocales principales y suplentes serán designados mediante sufragio voluntario, libre y secreto por los Propietarios y Copropietarios habilitados para el efecto, para lo cual la Junta Directiva o mediante Asamblea General realizará la convocatoria correspondiente.

El número de Vocales que conformará la Junta Directiva será de seis personas con sus respectivos suplentes.

Artículo 70.- Los vocales podrán solicitar a los Propietarios, Residentes o Arrendadores los recursos que estimen necesarios, para elaborar, preparar y cumplir con un trabajo específico en beneficio del CONJUNTO RESIDENCIAL conforme las decisiones de la Asamblea General.

Artículo 71.- Los Propietarios o Copropietarios que deseen ser candidatos a Vocales deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser considerado como Propietario o Copropietario.
- b) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación en el CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 72.- La Junta Directiva designará a los Vocales para el desarrollo de una comisión de trabajo desde el momento de su posesión.

Artículo 73.- Con el fin de atender asuntos específicos, se estructurará las siguientes Comisiones con sus respectivos vocales principales y suplentes, electos por la Asamblea General:

- 1) Comisión de conciliación y disciplina
- 2) Comisión de educación y cultura
- 3) Comisión de deportes
- 4) Comisión de asuntos sociales
- 5) Comisión de auditoría y fiscalización

Artículo 74.- Todas estas Comisiones son equipos de trabajo que deben aplicar los planes y las resoluciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, siendo de su competencia y responsabilidad aprobar las formas de ejecución de esos planes y resoluciones.

Artículo 75.- La Comisión de Prestaciones tendrá el carácter de permanente y estará integrada por el Presidente, el Tesorero y uno de los Vocales que será designado por el Directorio.

Artículo 76.- Los Vocales principales y suplentes cesará de sus funciones en las siguientes situaciones:





- a) Por terminación del período para el cual fue elegido.
- b) Por fallecimiento.
- c) Falta de cumplimiento a los estatutos, reglamento interno, decisiones o resoluciones de la Asamblea General.
- d) Por intervención en partidos políticos y/o religioso.
- e) Dirigirse de forma indebida a los demás miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL, otras organizaciones o administradores y funcionarios.

La Asamblea General decidirá sobre el cese de funciones de forma escrita por las causas establecidas en los literales d) al f).

Los Vocales Principales y Suplementes y ningún miembro de la Comisión será considerado como empleado bajo relación de dependencia del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA.

Sección VIII

Disposiciones generales

Artículo 77.- Todos los miembros de la Junta Directiva deberán ser posesionados mediante Asamblea General Extraordinaria, quienes realizarán el juramento respectivo y suscribirán los nombramientos correspondientes para efectuar la legalización.

CAPITULO IV

DEL ADMINISTRADOR / A

Artículo 78.- El Administrador será designado por la Asamblea General, en caso de encontrarse la vacante la Junta Directiva podrá nombrar a un Administrador Provisional hasta la aprobación o designación respectiva por parte de la Junta General.

Artículo 79.- La Administración inmediata del CONJUNTO RESIDENCIAL estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

Artículo 80.- El Administrador podrá ser Propietario o Copropietario del CONJUNTO RESIDENCIAL o Tercero calificado por lo cual debe reunir los siguientes requisitos:

- a) Presentar Hoja de Vida, acreditar instrucción de Tercer Nivel en carreras afines a Administración, Economía, Contaduría o similares, referencias personales de trabajo y acreditar experiencia para el cargo de Administrador.
- b) Tener goce de los derechos civiles y políticos establecidos en la Constitución Política de la República del Ecuador.
- c) Estar al día con sus aportaciones al CONJUNTO RESIDENCIAL y no tener impago ningún tipo de obligación al CONJUNTO RESIDENCIAL.





- d) No tener impedimentos o restricciones en el sistema financiero o cooperativas de crédito y ahorro, o casas comerciales para lo cual el candidato deberá presentar una declaración juramentada ante un notario.
- e) No tener juicios o demandas por causa de fraude o estafa, enajenación indebida de bienes, embargos ni otros que pudieran afectar a los demás socios o al CONJUNTO RESIDENCIAL, para lo cual el candidato deberá presentar una declaración juramentada ante un notario.

Artículo 81.- El Administrador será contratado por el CONJUNTO RESIDENCIAL bajo la modalidad honorarios profesionales, para lo cual se elaborará el respectivo contrato. El horario de trabajo del Administrador se basará según las necesidades del CONJUNTO RESIDENCIAL y de ninguna forma podrá exceder de 40 horas a la semana.

Artículo 82.- Los deberes y funciones del Administrador son las siguientes.

- a) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- b) Presentar a la Asamblea General y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas, estado de ingresos y gastos, presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes.
- c) Presentar por lo menos un informe anual de la gestión de la Administración o informe gestión cuando la Junta Directiva o la Asamblea General así lo requieran.
- d) Archivar bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes.
- e) Ejecutar la acción de cobro de las alicuotas mensuales, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los Propietarios, Residentes o Arrendadores del CONJUNTO RESIDENCIAL, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- f) Preparar el Estado de Ingresos y Gastos mensuales y Balance General. Presentar la documentación necesaria al Tesorero y/o Contador para que efectúen las declaraciones mensuales y anuales ante el Servicio de Rentas Internas.
- g) Elaborar el detalle de cada desembolso, el cual debe incluir principalmente: fecha de desembolso, identificación de proveedor, nombre del proveedor, valor de compra o pago, concepto de compra o pago. Todo desembolso deberá tener información de respaldo que comprende a comprobantes de venta autorizados legalmente, liquidaciones de bienes o servicios y comprobantes de retención, respectivos.
- h) Elaborar el registro de inventario de los bienes del CONJUNTO RESIDENCIAL
- i) Supervisar el control y vigilancia de los guardias de seguridad y reportar de forma inmediata toda acción sospechosa, la cual debe ser reportada inmediatamente a la Junta Directiva, Asamblea General y/u organismos de control del Estado como ECU 911, Policía Nacional, entre otros.
- j) Atender y solucionar todas las necesidades del CONJUNTO RESIDENCIAL con especial atención a los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, servicio de alcantarillado y recolección de basura.
- k) Atender, contestar y solucionar la correspondencia relativa al CONJUNTO RESIDENCIAL con especial atención a todas las notificaciones judiciales,





municipales, Servicio de Rentas Internas y demás instituciones públicas o particulares.

- l) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento.
- m) Registrar las reformas al reglamento interno de convivencia aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- n) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento interno, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
- o) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este Reglamento Interno o que hayan sido impuestas por la Asamblea General
- p) Atender las reclamaciones presentadas por los residentes y dar solución efectiva al menor tiempo posible, dejando constancia por escrito de estos actos. Asentar estas reclamaciones en la hoja de vida de cada Propietario, Residentes o Arrendadores.
- q) Cuando se vaya a realizar las obras aprobadas por la Asamblea General; la Administración debe proceder a solicitar mínimo tres (3) cotizaciones a personas o entidades competentes, según el monto de la obra; las cuales se archivarán en su carpeta respectiva.
- r) El Administrador tiene derecho a que se reconozca los gastos o pagos realizados en nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL. debido a lo deberá presentar su respectiva.
- s) El Administrador responderá judicialmente de todos los valores utilizados indebidamente que estuvieron bajo su control o custodia.

TÍTULO IV

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 83.- El CONJUNTO RESIDENCIAL tendrá patrimonio propio e independiente, el cual funcionará en régimen del presupuesto anual.

Artículo 84.- Los recursos económicos de EL CONJUNTO RESIDENCIAL estarán constituidos por:

- a) Las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas por la Asamblea General.
- b) Las aportaciones voluntarias.
- c) Las subvenciones, donaciones y legados que pueda recibir el CONJUNTO RESIDENCIAL de organismos públicos, privados y/o particulares.
- d) Las ventas y/o rentas de sus bienes propios.
- e) Los ingresos procedentes de sanciones que reglamentariamente se establezcan.
- f) Las tasas o ingresos que provengan por la venta de propaganda o la prestación de determinados servicios, los cuales deben ser establecidos por la Asamblea General.
- g) Los bienes que adquiera a cualquier título.



- h) Cualquier otro medio de financiación que acuerde la Asamblea General y este autorizado por Ley.



Artículo 85.- Las cuotas ordinarias mínima será conformada por la aportación de los Propietarios, Residentes y/o Arrendatarios. La cuota mensual ordinaria será fijada inicialmente en US\$30.00 (treinta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). El importe podrá ser modificado mediante Asamblea General.

La Administración podrá solicitar a la Asamblea General la aprobación del incremento de la cuota ordinaria mensual o pago de cuota extraordinaria, para cubrir los gastos básicos de seguridad e higiene.

En caso que las cuotas ordinarias se fijen mediante disposiciones legales, el CONJUNTO RESIDENCIAL se acogerá a lo estipulado según la Ley. La Administración y el Presidente podrán solicitar el cambio de la cuota a los respectivos organismos de control siempre que el importe no cubra los gastos básicos necesarios de seguridad e higiene del CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 86.- Las cuotas extraordinarias, han de ser aprobadas por la Asamblea General, con sujeción a un criterio de igualdad proporcionada.

Las cuotas extraordinarias podrán ser creadas, modificadas y/o suspendidas, siempre que exista la justificación respectiva.

Artículo 87.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL no tendrá en ningún momento carácter lucrativo. No obstante, podrá constituir su propio patrimonio a través de las oportunas inversiones que respalden su solidez, e incluso supongan una fuente de financiación.

Artículo 88.- Cada ejercicio económico se debe revisar y adecuar al presupuesto ordinario de ingresos y gastos, con sujeción a las normas que contienen los estatutos y las leyes.

Artículo 89.- La Junta Directiva confeccionará todos los años un proyecto de presupuesto, que presentará a la aprobación de la Asamblea General. Asimismo, presentará la liquidación de las cuentas del año anterior para la aprobación por la misma.

Artículo 90.- La Asamblea General, Junta Directiva o Tesorero designará a un Propietario o Copropietario calificado para que presente las declaraciones fiscales. En caso, de no existir entre los Propietarios o Copropietarios una persona calificada o la carga de trabajo no permita ejercer tales funciones, se contratará los servicios profesionales para el efecto.

Artículo 91.- Toda disposición de fondos del CONJUNTO RESIDENCIAL deberá ir respaldada por las firmas del Presidente y del Tesorero, o personas en quienes éstos deleguen por falta de los mismos, previo solicitud del Administrador.

Artículo 92.- Los recursos en dinero serán depósitos en la cuenta bancaria que será abierta para el efecto, y los fondos podrán ser retirados de forma conjunta por el Presidente y Tesorero previa solicitud del Administrador.



Artículo 93.- Los registros contables del CONJUNTO RESIDENCIAL se realizarán con observación a las normas contables vigentes para compañías pymes.



TÍTULO V

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 94.- La aplicación e interpretación de los presentes estatutos o reglamento interno de convivencia corresponde a la Junta Directiva, así como las resoluciones de cualquier cuestión que no esté concretamente prevista en ellos, sin perjuicio de la voluntad soberana de la Asamblea General.

Artículo 95.- La Asamblea General podrá aprobar los reglamentos necesarios para el desarrollo de este reglamento, ateniéndose a su normativa básica.

Artículo 96.- La Junta Directiva con aprobación de la Asamblea General, establecerán las modificaciones al reglamento interno y demás normas para el normal desarrollo y consecución de los objetivos del CONJUNTO RESIDENCIAL.

TÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 97.- El Propietario, Residente y Arrendador que de algún modo vulnere las obligaciones del reglamento interno de convivencia y disposiciones complementarias, podrá ser sancionado por la Junta Directiva, mediante un simple expediente que se indicará dándole traslado por escrito de los cargos que se le imputen, para que en término de diez días alegue lo que estime conveniente y presente las pruebas en su defensa, transcurrido el cual la Junta Directiva dictará la resolución respectiva.

Contra esta resolución podrá el interesado recurrir en término de quince días ante la Asamblea General, la cual resolverá en la primera reunión que se celebre.

Artículo 98.- Son infracciones de los Propietarios, Residentes y Arrendatarios:

- a) El incumplimiento del Reglamento Interno de Convivencia y las resoluciones del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- b) Las acciones que atenten contra el CONJUNTO RESIDENCIAL y contra el cumplimiento de sus fines; tales como publicidad o propaganda maliciosa que dañe la integridad, moral o altere la tranquilidad de los Propietarios, Residentes y Arrendatarios.
- c) El incumplimiento de las comisiones o trabajos encomendados.
- d) Cometer actos de agresión verbal, física o sexual contra los dignatarios del CONJUNTO RESIDENCIAL, dependientes, empleados o invitados.
- e) La falta de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea





- General.
- f) No asistir a las sesiones de la Asamblea General o presentarse en circunstancias de haber ingerido alcohol o cualquier tipo de estupefacientes.
 - g) Por realizar actividades políticas y religiosas que alteren el orden o generen confrontaciones.
 - h) Realizar actividades que atenten contra la unidad y seguridad de la comunidad.
 - i) Autorizar el ingreso a las áreas comunes (parques, canchas, piscina) de menores de 16 años que no son residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL sin supervisión de adultos.
 - j) Consumo de cigarrillos, bebidas alcohólicas y sustancias psicotrópicas y estupefacientes de menores de 18 años en espacios públicos o vía pública. Tal infracción será informada adicionalmente a los organismos de control del Estado.
 - k) Consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicotrópicas y estupefacientes de adultos en espacios públicos o vía pública. Tal infracción será informada adicionalmente a los organismos de control del Estado.
 - l) Alquilar las áreas comunes a terceros o autorizar la entrada a terceros sin encontrarse el Propietario, Residente o Arrendatario.
 - m) Utilizar los espacios comunes como áreas verdes, veredas, parques, calles o propiedad privada para que las mascotas realicen sus desechos sin recogerlos.
 - n) Conducir y/o dejar conducir a terceros vehículos o motos con velocidad superior a 20km por hora.
 - o) Efectuar la salida de ruido superior a 100 decibeles mediante cualquier equipo electrónico o reproductor de música ubicado en las viviendas o vehículos, los cuales alteren la tranquilidad o compliquen la salud de la comunidad.

Artículo 99.- Las sanciones por las infracciones a que se refiere el artículo anterior serán impuestas por el Presidente, la Junta Directiva o la Asamblea General, según la gravedad de la falta, y se aplicarán de la siguiente manera:

- a) Amonestación escrita y pública.
- b) Multas pecuniarias de hasta una remuneración básica para trabajadores bajo relación de dependencia.
- c) Suspensión temporal, no mayor a seis meses, en el goce de los derechos en la Asamblea como Propietarios, Residentes y Arrendatarios.

Artículo 100.- La amonestación escrita será facultativa del Presidente, la suspensión temporal será atribución de la Junta Directiva.

Artículo 101.- Para dar procedimiento a la sanción pecuniaria, la Junta Directiva emitirá un informe documentado, en el cual se explicará las causas por las cuales se sanciona las infracciones, considerando que de manera obligatoria el Propietario, Residente y Arrendatario debió ser notificado con una amonestación escrita por la misma infracción.

El informe deberá ser presentado a la Asamblea General con las pruebas respectivas, si aplicare, para dar la resolución definitiva.

El Propietario, Residente y Arrendatario tendrá la opción de apelar tal resolución ante la





Asamblea General para obtener resolución definitiva.

Artículo 102.- El incumplimiento del Reglamento de Convivencia o por las diferencias o conflictos por las infracciones y sanciones cometidas por los Propietarios, Residentes, Arrendatarios y Junta Directiva que no fueren resueltos en Asamblea General, de forma libre y voluntaria deciden someter la controversia primero a un proceso de mediación obligatorio en el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio del Cantón Manta o a la justicia ordinaria.

TÍTULO VII

DEL PATRIMONIO SOCIAL

Artículo 103.- Constituyen patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL todo bien por ella adquirido:

- a) Las cuotas con las que sus miembros contribuyen al sostenimiento de la misma.
- b) Las donaciones, subvenciones y erogaciones económicas voluntarias que se le hicieren y fueren aceptadas.
- c) Las aportaciones que realicen organismos públicos, privados y/o particulares.
- d) Las demás que de cualquier manera lícita y legal llegaren a pertenecerle.
- e) Los bienes muebles e inmuebles adquiridos o recibidos en donación.

Artículo 104.- Se encuentra prohibido la enajenación o hipoteca de los bienes inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 105.- El patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL será administrada por la Junta Directiva y Administrador conforme lo establecen los estatutos y la Asamblea General, mediante las resoluciones respectivas.

TÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN, FUSIÓN Y DISOLUCIÓN

Artículo 106.- Estos estatutos se pueden modificar, en virtud de acuerdo de la Asamblea General.

El proyecto de modificación deberá ser propuesta por un grupo no menor a la tercera parte de los socios o la Junta Directiva, y se enviará a todos/as los miembros del CONJUNTO RESIDENCIAL con una antelación mínima de veinte días.

Artículo 107.- El CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA podrá ser fusionada con otras organizaciones del mismo CONJUNTO RESIDENCIAL siempre que se analicen las circunstancias y determinando razones favorables para sus Propietarios y Copropietarios, lo cual debe ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria y suscribirán la respectiva acta.





Artículo 108.- El CONJUNTO RESIDENCIAL podrá ser disuelta por las siguientes circunstancias:

- a) De forma voluntaria y por acuerdo de una mayoría de las 2/3 partes de los socios mediante Asamblea General Extraordinaria, la cual será convocada para tal efecto.
- b) Por mandato legal o resolución en firme de algún organismo de control competente.

Artículo 109.- En caso de disolución la Asamblea General nombrará una comisión Liquidadora, que será responsable del proceso de liquidación, ante los organismos de control e instituciones fiscales.

Artículo 110.- Dentro del proceso de liquidación, en primer lugar, se deberá liquidar el pasivo sobre los cuales los Propietarios, Residentes y Arrendatarios son responsables. No se utilizarán los bienes comunes para el pago de tales obligaciones.

Artículo 111.- En caso de que el patrimonio existente no sea suficiente para cubrir los pasivos, los Propietarios, Residentes y Arrendatarios deberán aportar en partes iguales hasta completar los importes a cancelar.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las elecciones para designar al Directorio se realizará una vez aprobado el siguiente Reglamento Interno de Convivencia, con observancias a las prácticas de elecciones realizadas para dignatarios en el Ecuador.

Segunda.- En caso de controversia entre lo dispuesto en el Reglamento Interno de Convivencia y lo establecido en las disposiciones legales vigentes o en la Constitución de la República del Ecuador, se considerará la norma suprema que es la Constitución.

Tercera.- Aprobado el Reglamento Interno de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL, la Junta Directiva notificará a los Propietarios, Residentes y Arrendatarios la creación del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA, y procederán con la elaboración de los demás procedimientos necesario que constituirán la base para el correcto funcionamiento de la organización.

Cuarta.- Las deudas de los Propietarios, Residentes y Arrendatarios por cuotas ordinarias anteriores a la fecha de presentación, aprobación e inscripción del presente Reglamento Interno de Convivencia seguirán vigentes. Debido a lo cual la Asamblea General, Junta Directiva y/o Administrador podrán presentar las acciones legales y judiciales correspondientes para la recuperación de las cuotas ordinarias pendientes. No obstante, se concederá facilidades de pago y sin intereses para aquellos Propietarios, Residentes y Arrendatarios que voluntariamente lo requieran.





TÍTULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La compañía Recreaciones Tarquiza S. A. tiene viviendas pendientes de entrega y lotes de terreno sin construir dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL, los cuales han sido aislados por ellos mediante un cerramiento, de igual forma mantiene otra entrada a la Urbanización que no se encuentra terminada y que genera inseguridad a los Propietarios, Residentes y Arrendatarios.

Considerando que el CONJUNTO RESIDENCIAL no ha sido entregado por la compañía constructora Recreaciones Tarquiza S. A, exponemos la responsabilidad de dicha compañía, representantes legales y accionistas a mantener la seguridad de todos los Propietarios, Residentes y Arrendatarios.

Segunda.- Se expone a la compañía Recreaciones Tarquiza S. A. que es responsable del pago de las alcuotas correspondientes a cada lotes de terreno y viviendas terminadas o por terminar al CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA. Considerando que la organización y mejora dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL promueve la comercialización de los lotes no vendidos generando plusvalía en sus ventas, por lo cual de exige el pago de dichas alcuotas.

Tercera.- Se expone a la compañía Recreaciones Tarquiza S. A. que es responsable de la conclusión de los parques por cada sector del CONJUNTO RESIDENCIAL y que fue parte de la oferta de vivienda y con lo se promociono las viviendas adquiridas por los Propietarios y Copropietarios.

Cuarta.- Se expone a la compañía Recreaciones Tarquiza S. A. que es responsable de todos los daños a los sistemas de cableado eléctrico, suministro de agua potable, sistema de alcantarillado, así como responsable absoluto de los daños a las viviendas, bienes muebles de cada vivienda que pudiera ocasionar la falta de mantenimiento de tales instalaciones.

CERTIFICACIÓN.- El Secretario de la Directiva Provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL SARILAND EN EL MUNICIPIO DE MANTA, certifica que los presentes estatutos fueron discutidos y aprobados en las sesiones de Asamblea General Extraordinaria, celebrado los días 1, 6 y 7 de diciembre del 2017.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIO PROVISIONAL





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 necesarios hasta la inscripción de la presente escritura en el Registro de la
2 Propiedad de Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACION.** - Los
3 contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento por
4 contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses. -
5 **DECIMA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** - En caso de existir controversias o
6 diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser
7 resueltas por mutuo acuerdo, las partes se someten a la jurisdicción y
8 competencia de los Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil de esta Ciudad de
9 Manta. Usted señor Notario sírvase incorporar las demás cláusulas de estilo
10 para la plena validez y eficacia del presente instrumento. **(HASTA AQUÍ LA**
11 **MINUTA).**- Los comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se
12 encuentra firmada por el Abogado Mario Gualpa Lucas, Matrícula trece guión
13 mil novecientos noventa y seis guión cuarenta del FORO DE ABOGADOS
14 del Consejo de la Judicatura. Para el otorgamiento de la presente escritura
15 pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los
16 comparecientes por mí el Notario se ratifican y firman conmigo, e idónea, en
17 unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo de esta Notaria de todo
18 lo cual doy fe.-

19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

ING. JUAN CARLOS ARAY MIRANDA.-

C.C. No. 0914826375

PRESIDENTE DE LA CIA.

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

RUC No. 1391748914001

VIA CIRCUNVALACION TRAMO II

TELEFONO: 0986993875





Maria Carolina Mantuano

SRA. MARIA CAROLINA MANTUANO HOLGUIN.-

C.C. No. 1309890471

Teléfono: 0229008876

Urbanización Sariland

[Signature]

DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTON MANTA

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

Manta, a

[Signature]

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARÍA SEXTA

