

3084610008

Sello  
color 1-



FOR TODO  
DEMOS GRACIAS A DIOS

10/10/12  
10/10/12

# ESCRITURA

Autorizada por la Notaria Encargada

**ABOGADA**

## Vielka Reyes Vinces

**NOTARIA PRIMERA  
DEL CANTÓN MANTA**

ESCRITURA DE  
COMPRAVENTA

OTORGADO POR: LA COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA  
CIUDAD RODRIGO C.A.-

A FAVOR DEL SEÑOR HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ.-

No.- 2013.13.08.01.P04672

COPIA: PRIMERA

CUANTIA: USD \$ 32,437.00

MANTA:

03

SEPTIEMBRE 2013

NUMERO : ( 2013.13.08.01.P04672 ) 2/1/13  
COMPRAVENTA; OTORGA LA COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.; A FAVOR DEL SEÑOR HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ .-

CUANTIA : USD \$ 32,437.00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día lunes veintiséis de agosto del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad VENDEDORA, la COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A., debidamente representada por el señor Arquitecto ROBERT MAGNO VELEZ BARBERAN, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia fotostática agrego a esta escritura.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado y domiciliado en esta ciudad; y, por otra parte en calidad de COMPRADOR, el señor HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ, de estado civil casado, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuya copia fotostática agrego a esta escritura.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA:

*[Handwritten signature]*  
NOTARIA PRIMERA  
CANTON MANTA

En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de Compraventa de un bien inmueble, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OTORGANTES.**- Otorgan este contrato, por una parte el señor ROBERT MAGNO VELEZ BARBERAN, como representante legal de la COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CUIDAD RODRIGO C.A., conforme lo acredita con la copia del nombramiento adjunto, en calidad de "VENDEDORA", y por otra parte el señor HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ, y a la que en adelante podrá llamársela simplemente "EL COMPRADOR".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- La compañía Vendedora, de la vivienda número OCHO del conjunto residencial SAN PEDRO, de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta; descrita de la siguiente manera: VIVIENDA OCHO.- Consta de una planta, se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal, un dormitorio, baño general y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA:** Por Arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda; Por Abajo: Lindera con terreno vivienda; Por el Norte: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en seis metros; Por el Sur: Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el oeste en tres metros veinte centímetros desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados en un metro quince centímetros, desde este punto hacia el este con ángulo de doscientos setenta grados en dos metros ochenta centímetros; Por el Este: Lindera con vivienda siete en seis metros cuarenta y dos centímetros; Por el Oeste: Lindera con vivienda nueve en siete metros cincuenta y siete centímetros. Área cuarenta y dos metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados.- Planta baja

tiene un área neta de cuarenta y dos metros cuadrados dieciocho centímetros cuadrados. Alicuota de cero punto cero cero ciento noventa y cinco por ciento. Área de terreno sesenta y un metros cuadrados treinta centímetros cuadrados. Área común diecinueve metros cuadrados doce centímetros cuadrados. Área total sesenta y uno punto tres metros cuadrados. PATIO FRONTAL: Por Arriba: Lindera con espacio aéreo; Por Abajo Lindera con terreno vivienda; Por el Norte: Lindera con vivienda ocho, partiendo desde el oeste en tres metros veinte centímetros desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados en un metro quince centímetros desde este punto hacia el Este con ángulo de noventa grados en dos metros ochenta centímetros; Por el Sur: Lindera con área común calle interna en seis metros; Por el Este: Lindera con patio frontal de la vivienda siete en tres metros cincuenta y cinco centímetros; Por el Oeste: Lindera con patio de la vivienda nueve en dos metros cuarenta centímetros. Área: Dieciocho metros veintidós centímetros cuadrados. El patio frontal tiene área neta de dieciocho metros cuadrados veintidós centímetros cuadrados. Alicuota cero, cero cero ochenta y cuatro por ciento. Área de terreno veintiséis metros cuadrados cuarenta y ocho centímetros cuadrados. Área común ocho metros cuadrados veintiséis centímetros cuadrados. Área total Veintiséis metros cuadrados cuarenta y ocho centímetros cuadrados. PATIO POSTERIOR: Por Arriba: Lindera con espacio aéreo; Por Abajo: Lindera con terreno vivienda; Por el Norte: Lindera con calle trescientos nueve en seis metros; Por el Sur: Lindera con vivienda ocho en seis metros; Por el Este: Lindera con patio posterior de la vivienda siete en dos metros setenta y tres centímetros; Por el Oeste:

*Handwritten signature*  
SECRETARIA PRU

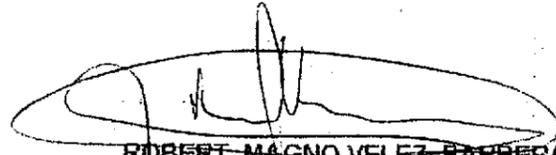
Lindera con patio de la vivienda nueve en dos metros cuarenta y tres centímetros. Área catorce metros noventa y un centímetros cuadrados. El Patio posterior tiene área neta de catorce metros cuadrados noventa y un centímetros cuadrados; alícuota cero coma cero cero sesenta y nueve por ciento; área de terreno veintiún metros cuadrados sesenta y siete centímetros cuadrados. Área común seis metros setenta y seis centímetros cuadrados. Área total veintiún metros cuadrados sesenta y siete centímetros cuadrados. Total de la vivienda OCHO, tiene un área neta de Setenta y cinco metros cuadrados treinta y un centímetros cuadrados. Alícuota cero coma cero trescientos cuarenta y ocho por ciento. Área de terreno ciento nueve metros cuadrados cuarenta y cuatro centímetros cuadrados. Área común treinta y cuatro metros cuadrados trece centímetros cuadrados. Área total ciento nueve metros cuadrados cuarenta y cuatro centímetros cuadrados. - Bien inmueble que fue adquirido de la siguiente manera: Una parte por compra a los señores Mary Silberia Castro Mora y Fernando Aquiles Vicuña, mediante escritura pública de Compraventa celebrada en la notaría Primera del cantón Manta el dieciocho de junio del año dos mil tres e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veinticuatro de junio del año dos mil tres; la segunda parte por compra al señor Francisco Javier López Montenegro, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta el dos de septiembre del año dos mil tres e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el ocho de septiembre del año dos mil tres. Posteriormente con fecha nueve de diciembre del año dos mil diez consta inscrita Unificación y Formación de Solar, contrato en el

3

que a su vez se rectifica el lindero del frente del bien adquirido como segundo cuerpo. Con fecha diecisiete de mayo del año dos mil once consta inscrita propiedad horizontal y la respectiva protocolización de planos.- Bien inmueble que se haya libre de gravamen.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes anotados y por medio de este instrumento público, la Compañía VENDEDORA, da en venta real y efectiva a favor del señor HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ, el bien inmueble descrito e individualizado en la cláusula anterior.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio del inmueble que se vende mediante este acto es de TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, de contado, que la vendedora a través de su representante legal declara haber recibido dicha cantidad a su entera satisfacción.- **QUINTA: TRANSFERENCIA.**- La Compañía vendedora transfiere el dominio del inmueble con servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas libre de gravamen, comprometiéndose caso contrario al saneamiento legal, en los términos del artículo mil setecientos setenta y siete del Código Civil.- **SEXTA: ACEPTACIÓN.**- El comprador, acepta la venta hecha a su favor.- **SEPTIMA: FACULTAD PARA INSCRIBIR.**- Las partes se facultan mutuamente para solicitar y obtener la inscripción de esta escritura pública en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.- Hasta aquí la minuta. Usted señora Notaria díguese insertar la cláusula de estilo para su validez.- (Firmado) Abogado WAGNER PINARGOTE MOREIRA. Matrícula número: Trece guión dos mil uno guión veinticinco.- **FORO DE ABOGADOS.** Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifica y complementada con

*[Firma]*  
Wagner Pinargote Moreira  
ABOGADO  
C/O A PRIM

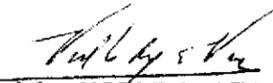
sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE. - *X*



ROBERT MAGNO VELEZ BARBERAN  
Grte. Gnd. Transporte de Carga CIUDAD RODRIGO  
C.C.No. - 130778652-3



HEBER RODRIGO HINOJOSA RUIZ  
C.C.No. - 091326356-2



LA NOTARIA (E)-

*Dr. Violeta Rojas Vivas*

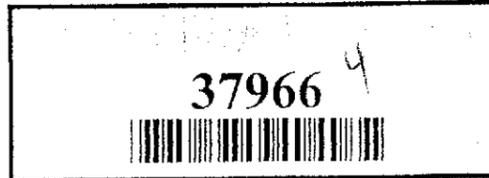
NOTARIA PRIMERA (E)





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

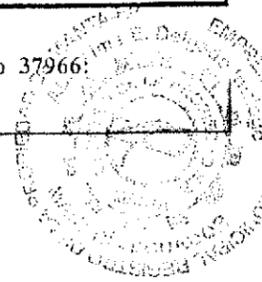
Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37966:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 19 de noviembre de 2012*  
Parroquia: Eloy Alfaro  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA NUMERO 8 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PEDRO DE LA PARROQUIA ELOY ALFARO. VIVIENDA 8. Consta de una planta, se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal, un dormitorios, baño general y se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos. PLANTA BAJA. Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda. Por abajo: lindera con terreno vivienda. Por el Norte: lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6,00m. Por el Sur lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el oeste en 3,20m desde este punto Hacia el norte con ángulo de 90° en 1,15m., desde este punto hacia el este con ángulo de 270° en 2,80m. Por el Este: lindera con vivienda 7 en 6,42m. Por el oeste: lindera con vivienda 9 en 7.57m Área: 42,18m<sup>2</sup>. Planta baja tiene área neta 42,18m<sup>2</sup>. Alícuota 0,00195%. Área de terreno 61,30 m<sup>2</sup>. área común 19,12m<sup>2</sup>. área total 61,3m<sup>2</sup>. PATIO FRONTAL Por arriba lindera con espacio aéreo. Por abajo: lindera con terreno vivienda. Por el Norte: lindera con vivienda 8, partiendo desde el oeste en 3,20m desde este punto hacia el norte con angulo de 270° en 1,15m desde este punto hacia el Este con ángulo de 90° en 2,80m. Por el Sur: lindera con área común calle interna en 6,00m. Por el este lindera con patio frontal de la vivienda 7 en 3,55m. Por el oeste: lindera con patio de la vivienda 9 en 2,40m. Área: 18,22m<sup>2</sup>. El patio frontal tiene área neta 18,22m<sup>2</sup> alícuota 0,0084%, área de terreno 26,48m<sup>2</sup>, área común 8,26m<sup>2</sup>. área total 26,48m<sup>2</sup>. PATIO POSTERIOR: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno vivienda. Por el Norte: Lindera con calle 309 en 6,00m. Por el Sur; Lindera con vivienda 8 en 6,00m., Por el este: Lindera con patio posterior de la vivienda 7 en 2,73m. Por el Oeste: lindera con patio de la vivienda 9 en 2,43m. Área 14,91m<sup>2</sup>. El patio posterior tiene área neta 14,91m<sup>2</sup>, alícuota 0,0069%, área de terreno 21,67m<sup>2</sup>. área común 6,76m<sup>2</sup>. área total 21,67m<sup>2</sup>. Total de la Vivienda 8, tiene un área neta de 75,31m<sup>2</sup>. Alícuota 0,0348%, Área de terreno 109,44 m<sup>2</sup>. Área común 34,13 m<sup>2</sup>. Área total

*Fecha: 19/11/2012*  
*Notario: [Signature]*  
NOTARIA PRIMERA  
MANTA

109,44m2SOLVENCIA: EN UNA REVISIÓN HECHA EN LOS LIBROS RESPECTIVOS CONSTA QUE LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE

D E G R A V A M E N

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.133 24/06/2003	5.406
Compra Venta	Compraventa	1.574 08/09/2003	6.489
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.011 09/12/2010	53.021
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17 17/05/2011	671
Planos	Planos	20 17/05/2011	220

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: martes, 24 de junio de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 5.406 - Folio Final: 5.421

Número de Inscripción: 1.133 Número de Repertorio: 2.544

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de junio de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION Y COMPRAVENTA. El Sr. Isaac Clotario Vélez Calderero, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A. Tres cuerpos de terrenos ubicado en el Barrio María Auxiliadora número Dos-La Merced de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. PRIMER LOTE: Ubicado en la actual calle trescientos nueve entre avenidas doscientos once y doscientos doce del Barrio María Auxiliadora número Dos guión A La Merced de la parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta, con una superficie total de Doscientos sesenta y nueve metros cuadrados treinta y un centímetros Cuadrados. SEGUNDO LOTE: Ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta. TERCER LOTE: Ubicado en el Barrio María Auxiliadora número Dos de la actual parroquia Eloy Alfaro (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta. Con un área total de Mil quinientos setenta metros cuadrados sesenta y nueve centímetros cuadrados. UNIFICACIÓN DE TRES CUERPOS DE TERRENO: Con los antecedentes expuestos y mediante este instrumento se procede a Unificar los tres cuerpos de terrenos descritos anteriormente, teniendo una superficie total de Dos mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados. COMPRAVENTA: Inmueble ubicado en la calle trescientos nueve entre las avenidas doscientos once y doscientos doce, Barrio María Auxiliadora Dos-La Merced de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. Con una superficie total de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	07-00989445	Castro Mora Mary Siberia	Casado	Manta
Vendedor	17-05079893	Vicuña Mariño Fernando Aquiles	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	141	17-ene-2002	1038	1047



*[Handwritten signature]*

2 / 3 Compraventa

Inscrito el : lunes, 08 de septiembre de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 6.489 - Folio Final: 6.498  
Número de Inscripción: 1.574 Número de Repertorio: 3.696  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 02 de septiembre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Isaac Clotario Vélez Calderero, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A. Inmueble ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, lotes números Diecisiete y Dieciocho forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	13-04738733	Lopez Montenegro Francisco Javier	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1605	15-jun-2001	13605	13613

3 / 3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : jueves, 09 de diciembre de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 53.021 - Folio Final: 53.033  
Número de Inscripción: 3.011 Número de Repertorio: 6.793  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 de noviembre de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Rectificación y Unificación de Bienes inmuebles. La compañía de transporte de carga Ciudad Rodrigo tiene a bien rectificar como en efecto rectifica, el lindero del frente del lote de terreno que se ha descrito y singularizado en la cláusula anterior, signado como segundo cuerpo, en el sentido de que por un error de transcripción en la escritura Pública de compraventa, celebrada en la notaría Primera del cantón Manta, con fecha dos de septiembre del dos mil tres, inscrita en el registro de la propiedad de Manta, el ocho de septiembre del año dos mil tres, bajo el número mil quinientos setenta y cuatro, se menciona: por el frente con veintidós metros diez centímetros y calle doscientos diez, cuando en realidad lo correcto es Por el frente con veintidós metros diez centímetros y calle doscientos doce, como se justifica con el Documento UNIFICACION: como en efecto unifica en un solo cuerpo cierto los dos cuerpos singularizados en las cláusulas de antecedentes. El cuerpo de terreno unificado esta ubicado en la calle Trescientos nueve entre avenidas doscientos once y doscientos doce del barrio María Auxiliadora Numero dos de la Parroquia Eloy Alfaro. POR EL FRENTE, en sesenta y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros y lindera con avenida doscientos doce. POR ATRÁS, en cuarenta y tres metros y lindera con avenida doscientos once. POR EL COSTADO DERECHO, en cincuenta y siete metros, siete centímetros y lindera con calle trescientos nueve. POR EL LADO IZQUIERDO, en treinta y tres metros once centímetros mas ángulo hacia el costado derecho con veinte metros mas ángulo hacia la parte posterior con veinticuatro metros cinco centímetros y lindera con propiedad particular. Resultando con una superficie total de tres mil ciento cuarenta y tres metros cuadrados con cuarenta y cinco centímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------



*Mano firmada*  
NOTARIA PRIMERA

Propietario 80-000000033950 Compañía de Transporte de Carga Ciudad Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1133	24-jun-2003	5406	5421
Compra Venta	1574	08-sep-2003	6489	6498

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 671 - Folio Final: 729

Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 2.850

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Pedro ubicado en el Barrio María Auxiliadora  
D o s d e l a p a r r o q u i a U r b a n a E l o y A l f a r o .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	20	17-may-2011	220	246

5 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 220 - Folio Final: 246

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 2.851

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Conjunto Residencial San Pedro.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3011	09-dic-2010	53021	53033

*[Handwritten signature]*



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 9:08:13 del lunes, 08 de julio de 2013

A petición de: *Iny. Amador Saltes*

Elaborado por: Laura Carmen Tijua Pincoy  
130635712-8



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

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



*J. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

*Laura Carmen Tijua Pincoy*  
NOTARIA PRIMERA (E)  
CANTON MANTA



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

**102**

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

0265762

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRÍGUEZ  
DIRECCIÓN : CON. RES. SAN PEDRO VIV. 8 (PB. PE.

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 265457  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 16/07/2013 11:38:54

### ÁREA DE SELLO



### DESCRIPCIÓN

VALOR

### VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: Lunes, 14 de Octubre de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 59485

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Propiedades URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste SOLAR Y CONSTRUCCION  
pertenciente a CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO  
ubicada CONJ. RES. SAN PEDRO VIV. 8 PB.PF.PP. PARROQUIA ELOY ALFARO  
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA  
de \$32437.00 TREINTA Y DOS MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y SIETE CON 00/100 DOLARES cantidad

Afigueroa

Manta, de  
20 AGOSTO

Ing. Erika Pazmiño

*[Firma]*  
NOTARIA PRIMERA (E)  
MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 136000980001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-478 / 2611-477

**TITULO DE CREDITO No.**

000140971

8/20/2013 4:38

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO			3-08-46-10-008	108.44	32437,00	92391	140971
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
	CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO	CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.8 PB.PF.PP PARROQUIA ELOY ALFARO	Impuesto principal		324,37		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		97,31		
			<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>421,68</b>		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		421,68		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO		0,00		
0913263562	HINOJOSA RUIZ HEBER RODRIGO	ND					

EMISION: 8/20/2013 4:38 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 0 AGO 2013

*[Handwritten signature]*  
 NARCISA CABRERA  
 MANTILLA





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 Ruc: 136000980001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle B - Telf.: 2611-479 / 2611-477

# TITULO DE CREDITO No.

000140970

8/20/2013 4:37

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia ELOY ALFARO		3-08-46-10-008	108,44	32437,00	92380	140970
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO	CONJ RES SAN PEDRO VIV 8 PB.PF.PP PARROQUIA ELOY ALFARO	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		13,80	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		14,80	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		14,80	
0913263552	HINOJOSA RUIZ HEBER RODRIGO	ND	SALDO		0,00	

EMISION: 8/20/2013 4:37 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*CANCELADO A LAS 2:15*

*[Handwritten signature and stamp]*





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

B

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 84936

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

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

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

Manta, 15 julio 2013 de

VALIDO PARA LA CLAVE  
3084610008 CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.8 PB.PF.PP PARROQUIA ELOY ALEJANDRO  
Manta, quince de julio del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García  
TESORERO MUNICIPAL



13  
NOTARIA PRIMERA (E)  
CANTON MANTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 40902

**CERTIFICACIÓN**

No. 895-1661

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que las Propiedades de la CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO, con clave Catastral N° 3084610008 Vivienda 8 del Conjunto Residencial San Pedro, parroquia Eloy Alfaro cantón Manta, dichas propiedades se encuentran dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no están afectadas por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, julio 10 del 2013

SR. RAINERO LOOR

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.  
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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.

HM.

SECRETARIA PRIMERA (S)



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 104648

No. Certificación: 104648

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Fecha: 11 de julio de 2013

No. Electrónico: 13976

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

El Predio de la Clave: 3-08-46-10-008

Ubicado en: CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.8 PB.PF.PP PARROQUIA ELOY ALFARO

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	75,31	M2
Área Comunal:	34,13	M2
Área Terreno:	109,44	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

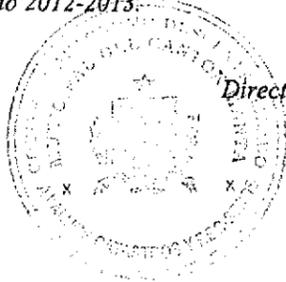
CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3830,40
CONSTRUCCIÓN:	28606,60
	<hr/>
	32437,00

Son: TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES

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



*[Firma manuscrita]*  
Ata. Danne Rentería S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



KM-2 VIA MANTA-ROCAFUERTE  
Contiguo al Aeropuerto \* Casilla 13-05-385  
Teléfs 2380900 - 2380976 - 2380871  
Telefax: 2380998  
MANTA - ECUADOR

E-MAIL: [ver@ciudadrodrigo.com](mailto:ver@ciudadrodrigo.com)  
[manta\\_ciudad\\_rodrigo@hotmail.com](mailto:manta_ciudad_rodrigo@hotmail.com)  
Pag Web: [www.ciudadrodrigo.com](http://www.ciudadrodrigo.com)

**ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.,  
CELEBRADA EN MARZO 1 DEL 2011**

**Asunto: Autorizar al Gerente General para la venta de las viviendas de la  
Urbanización San Pedro de propiedad de la compañía.**

En la ciudad de Manta, el día Martes primero del mes de Marzo del año 2011 siendo las diez y seis horas en la oficina de la compañía ubicada en el Km.1 1/2 de la vía Manta-Rocafuerte contiguo al aeropuerto, los se reúnen los accionistas de la COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A., señor Isaac Vélez Calderero, por sus propios y personales derechos, como propietario de 1.699.828 acciones ordinarias y nominativas de USD.\$1.00 cada una; el señor Rodrigo Vélez Barberán, por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.\$1.00 cada una; el señor Jorge Vélez Barberán, por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.\$1.00 cada una; el señor Robert Vélez Barberán por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.\$1.00 cada una; la señora Maria Libertad Navia Rodriguez, por sus propios y personales derechos, propietaria de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.\$1.00 cada una; con lo cual se encuentra presente el 100% del Capital Social suscrito y pagado de la compañía, el mismo que asciende a la suma de un millón setecientos mil dólares, dividido en un millón setecientos mil acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD.\$1.00 cada una.

El secretario formula la lista de asistentes y el número de acciones que representan, constatando que se encuentra presente el cien por ciento del capital social de la compañía, por lo que existe quórum para que se pueda llevar a cabo la junta.

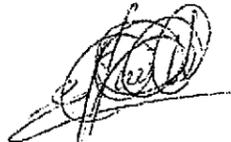
Se instala la sesión y Preside la misma el señor Rodrigo Vélez Barberán Presidente del directorio, y actúa como secretario el señor Robert Vélez Barberán. Se deja expresa constancia que antes de instalarse la sesión los concurrentes por unanimidad de votos, resolvieron constituirse en ese instante en Junta General Universal de Accionistas, para conocer y resolver el siguiente y único punto del orden del día, el cual los presentes acuerdan tratar en forma unánime:

**Autorizar al Gerente General para la venta de las viviendas de la Urbanización  
San Pedro de propiedad de la compañía.**

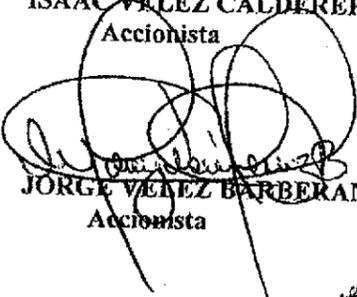
Sometiendo a conocimiento ante la junta de accionistas este único punto del orden del día, los asistentes aprueban tratarlo, y el señor Robert Vélez Barberán Gerente General de la compañía manifiesta que como es de conocimiento de los señores accionistas la compañía a invertido dinero en la construcción de un pequeño programa de viviendas denominado "San Pedro" ubicado en el barrio San Pedro de esta ciudad, las cuales están en la fase final de construcción y por esta razón solicita la autorización correspondiente para proceder a la venta de estas viviendas y así recuperar la inversión realizada.

sometido a votación este punto es aprobado de manera unánime por los accionistas presentes y autorizan al Gerente General la venta de las viviendas del programa de "San Pedro".

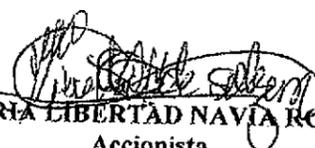
No existiendo otro punto que tratar, el Presidente dispone un receso para la elaboración del acta sobre lo resuelto por esta Junta. Reinstalada la junta y elaborada la presente acta se procede a dar lectura a la misma, los socios resuelven aprobarla por unanimidad y para su validez la suscriben; con lo que el Presidente da por terminada la sesión siendo las dieciocho horas y diez minutos. Por mandato legal y para la plena validez de la presente acta la suscriben todos los socios concurrentes:

  
ISAAC VELEZ CALDERERO  
Accionista

  
RODRIGO VELEZ BARBERAN  
Presidente-Accionista

  
JORGE VELEZ BARBERAN  
Accionista

  
ROBERT VELEZ BARBERAN  
Secretario-Accionista

  
MARIA LIBERTAD NAVIA RODRIGUEZ  
Accionista

Manta, 24 de Octubre de 2012

Señor Don  
Robert Magno Vélez Barberán  
Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la **COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.**, en sesión celebrada hoy día miércoles 24 de octubre de 2012 tuvo el acierto de elegir a Usted como **GERENTE GENERAL** de dicha empresa, gestión que la desempeñará por el período de DOS AÑOS, a cuyo efecto, el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial dicha representación la ejercerá individualmente y podrá ser reelegido indefinidamente.

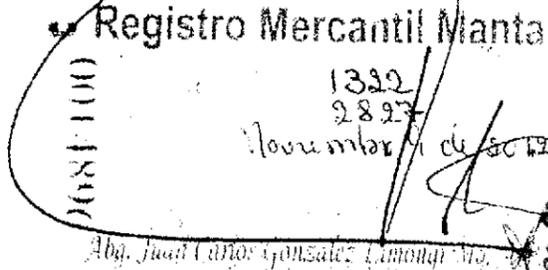
Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

La **COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.**, se constituyó mediante escritura pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el 25 de Junio de 1984 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del mismo Manta, el 21 de agosto de 1984, bajo el numero 195.

Muy atentamente,

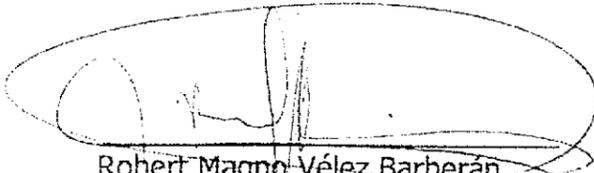


Ab. Jorge Bolaños Benítez  
**SECRETARIO AD-HOC**



Registro Mercantil Manta  
1322  
2827  
Noviembre 28 de 2012  
Abg. Juan Carlos Gonzalez Lamontani

Acepto la designación que antecede.



Robert Magno Vélez Barberán  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
CC.130778652-3  
Cantón Manta



NOTARIA PRIMERA (E)  
MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



Nº 130778652-3

CEDELA DE CIUDADANIA  
APELIDOS Y NOMBRES  
VELEZ BARBERAN  
ROBERT MAGNO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1980-05-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
SANDRA PAOLA  
PAREDES JARRIN



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE  
APELIDOS Y NOMBRES DEL PADRE VELEZ CALDERERO ISAAC GLOTARIO  
APELIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE BARBERAN M MARIA AUXILIADORA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN PORTOVIEJO 2012-06-13  
FECHA DE EXPIRACIÓN 2022-06-13

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CIUDADANO



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

102

102 - 0142

1307786523

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

VELEZ BARBERAN ROBERT MAGNO

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA

CIRCUNSCRIPCIÓN  
MANTA

2

CANTÓN

PARROQUIA

MANTA - PE  
ZONA

(.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



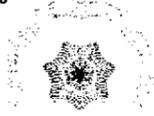


REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 091326356-2



CEDELA DE  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
HINOJOSA RUIZ  
HEBER RODRIGO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
GUAYAS  
GUAYAQUIL  
PEDRO CARBO / CONCEPCION  
FECHA DE NACIMIENTO 1976-02-16  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
SUSY LOURDES  
DELGADO MUÑOZ



INSTRUCCIÓN  
BASICA  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
HINOJOSA SALOMON RODRIGO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
RUIZ HOYOS ALBA RITA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
LATACUNGA  
2013-08-22  
FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-08-22

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
ESTUDIANTE

V4444V2244



00000420

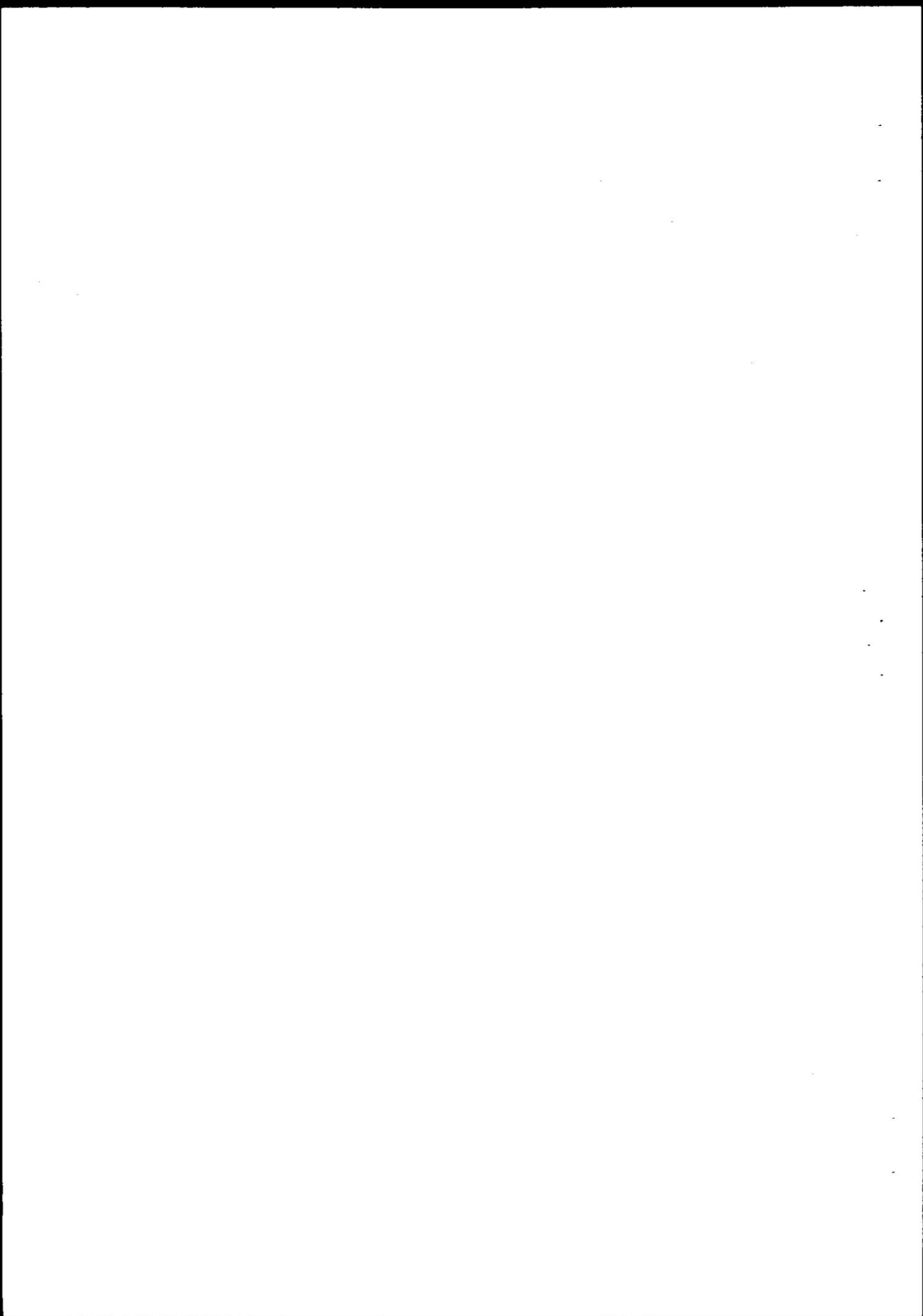
*[Signature]*

DIRECTOR GENERAL

*[Signature]*

FIRMA DEL CEDULADO

*[Handwritten signature]*  
NOTARIA PRIMERA  
MANTA





13

## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

### REGLAMENTO INTERNO SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

#### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL.

##### Considerando:

Que el Condominio denominado "SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL" se haya implantado y construido en el predio ubicado en la Calle 309 entre las Avenidas 211 y 212 del barrio María Auxiliadora Dos de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 25 construcciones unifamiliares tipo villas de una sola planta, entre las que se destacan 20 unidades de 54,44m<sup>2</sup> y 5 unidades de 42,18m<sup>2</sup>, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

#### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL"

##### CAPITULO I

##### DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

**Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL.-** El "San Pedro Conjunto Residencial" está conformado por un cuerpo principal de cuatro manzanas o bloques de viviendas

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Notario  
Mantab  
Manabí





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Unifamiliares, que contienen 25 unidades, 20 viviendas de 54,44m<sup>2</sup> y 5 viviendas de 42,18m<sup>2</sup>, todas ellas con aparcamiento de vehículo, cisterna y patios. El conjunto residencial tiene las características de una ciudadela cerrada, tiene instalaciones infantiles, áreas verdes y veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda son de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y línea corrientes de ciento diez voltios. El conjunto Residencial como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

### CAPÍTULO II

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "San Pedro Conjunto Residencial", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

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

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

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la salubridad o la salubridad de la edificación particular y del "San Pedro Conjunto Residencial", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre, en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

14

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto residencial únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alicuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del conjunto residencial.
- h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alicuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
- j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alicuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
- k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto, responsabilizar que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les correspondan pagar.

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

### CAPÍTULO III

#### DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, retiros frontales y parques, garita de ingreso y portón, áreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "San Pedro Conjunto Residencial".

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Administrador  
Marta





15

### SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

*Mano de*  
Municipalidad  
Manta





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

### DE LAS AREAS COMUNES DE JUEGOS INFANTILES

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

### DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES

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

### DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del San Pedro Conjunto Residencial estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros, esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto residencial, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto residencial, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se ha resistido ha ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar al conjunto residencial en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
  - Identificar la construcción

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





16

## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

### DE LA CIRCULACION

- a) Dentro del conjunto residencial se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y paterres de los áreas infantiles del conjunto residencial no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes, están destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidas, prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionen será imputado al propietario que lo hubiere solicitado su ingreso.

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.
- f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
- i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

### DE LAS AREAS VERDES

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

### CAPITULO IV

#### DE LAS SANCIONES

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Comité de Administración  
Votación  
Módulo





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

17

Los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parques.

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

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

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

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

Los animales no podrán ingresar al parque infantil.

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

### CAPITULO V

#### DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Comité de Administración  
Municipio de San Pedro de Macoris  
Municipio de Macorís





18

## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

### CAPITULO VI

#### DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

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

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

**Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.**- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen gastos de administración, remuneración de consejeros y empleados del conjunto residencial, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.

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

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

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

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.**- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





# SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

## CAPITULO VII

### GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Escritura Pública  
Municipio de San Pedro  
Cantón de San Pedro  
Provincia de Manabí





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

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

**Art. 44.- QUORUM.** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Quinto y Cuarto  
Manabí

PAG 41





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del conjunto residencial, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del conjunto residencial;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del conjunto residencial; y aquellos que lo planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

**Art. 56.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Cantón Manta  
Cuarto  
Manta - Manta





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del conjunto residencial y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL





## SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto residencial; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;
- q) La correspondencia de la administración del conjunto residencial, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del conjunto residencial;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración del conjunto residencial.

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Comité  
Secretaría  
Atahua - Manabí





22

### SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del San Pedro Conjunto Residencial, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

#### CAPÍTULO VIII

#### DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el conjunto residencial, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/25, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

ESTAS 22 FOLIAS ESTAN RUBRICADAS POR MI  
Ab. T. A. R.

#### CAPITULO IX

#### SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

#### CAPITULO X

#### PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

LA MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
Aprobación ca. *P. Hea...*  
Manta 23 de *...* 11

MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

Fecha:

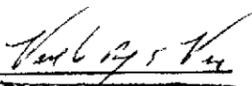
Ing. Humberto Villegas Delgado  
TECNICO ESPONSABLE

Ing. Humberto Villegas Delgado  
Tecnico Responsable  
Manta

ESTAS 22 FOLIAS ESTAN RUBRICADAS POR MI  
Ab. T. A. R.  
MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL  
PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO, A PETICION DE  
LA PARTE INTERESADA CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA  
ENTREGADA EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. PROTOCOLO  
NÚMERO 2013.13.08.01.P04672.- DOY FE.-

---

*Ab. Vielka Rogas Vinas*  
NOTARIA PRIMERA (E)  
CANTON MANTA



Propietario 80-000000033950 Compañía de Transporte de Carga Ciudad Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1133	24-jun-2003	5406	5421
Compra Venta	1574	08-sep-2003	6489	6498

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 671 - Folio Final: 729

Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 2.850

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Pedro ubicado en el Barrio María Auxiliadora  
D o s d e l a p a r r o q u i a U r b a n a E l o y A l f a r o .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	20	17-may-2011	220	246

5 / 1 Planos

Inscrito el: martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 220 - Folio Final: 246

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 2.851

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Conjunto Residencial San Pedro.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000033950	Compañía de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3011	09-dic-2010	53021	53033

*[Handwritten signature]*

