

# ACTOS

del Poder Judicial  
de la Nación

del Sr. Ministro de Justicia  
y Poder Judicial

DE PUBLICACIONES  
DE LA NACION



-----ESCRITURA PUBLICA-----

**DE:** COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO  
UBICADO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL LEONARDO DA VINCI, DEL  
CANTON MANTA.

**QUE OTORGA: LA DOCTORA CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA  
A FAVOR DE LA SEÑORA ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA.**

NUMERO: 2014.13.08.02.P01011

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA  
Autorizada por la Notaria Segunda  
Abogada Patricia Mendoza Briones

CUANTIA: USD\$20.153.80

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE ENERO DEL 2014

CONFERI PRIMERA COPIA: EL DIA 27 DE ENERO DEL 2014

NÚMERO: 2014.13.08.02.P01011

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO UBICADO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL LEONARDO DA VINCI, DEL CANTON MANTA.- QUE OTORGA LA SEÑORITA DOCTORA CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA.- A FAVOR DE LA SEÑORA ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA.-

CUANTÍA: USD \$20.153,80

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintisiete de enero del año dos mil catorce, ante mí, Abogada PATRICA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón Manta, comparecen: por una parte la señorita CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA, portadora de la cedula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve dos cero seis dos guión cero, de estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Manta, a quien en adelante se le podrá llamar simplemente LA VENDEDORA; y por otra parte la señora ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA, portadora de la cedula de ciudadanía número uno tres cero dos dos uno dos ocho cero guión seis, de estado civil casada con el señor JOHANN HAFNER, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta, a quien en adelante se

Notaria Pública  
Patricia Mendoza Briones  
Manta - Ecuador

le podrá llamar simplemente LA COMPRADORA.- Las comparecientes son mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias se adjuntan a este instrumento público, manifestando la compradora que no sufrago en las últimas elecciones por encontrarse fuera del país, tal como consta de la copia de su pasaporte, Doy fe.- Dichas otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura de Compraventa, la cual proceden a celebrarla de una manera libre y espontánea, con amplia libertad y conocimiento, así como examinadas que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro Escritura Publicas a su cargo, sírvase insertar una de **COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas.- **PRIMERA COMPARECIENTES.-** Comparece a la celebración de la presente escritura, por una parte la señorita CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA, portadora de la cedula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve dos cero seis

dos guión cero, de estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Manta, a quien en adelante se le podrá llamar simplemente LA VENDEDORA; y por otra parte la señora ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA, portadora de la cedula de ciudadanía número uno tres cero dos dos uno dos ocho cero guión seis, de estado civil casada con el señor JOHANN HAFFNER, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta, a quien en adelante se le podrá llamar simplemente LA COMPRADORA.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Con fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil seis, en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, se encuentra inscrita la escritura pública de Compraventa, Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar, celebrada Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta, con fecha treinta de octubre del año dos mil seis, en la que consta que la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, dio en venta real e hipoteca a favor de la señorita CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA, de estado civil soltera, Un bien inmueble compuesto de un departamento signado con el número CINCO, del bloque I del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre, barrio Las Cumbres, ingresando por la vía

Escritura Pública de Compraventa, Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día 24 de noviembre de 2006.

3220334022

Circunvalación, del cantón Manta, DEPARTAMENTO I CINCO,  
ubicado en el segunda planta alta, que consta de sala-  
comedor, cocina, baño general, dormitorio uno, dormitorio  
dos y dormitorio tres, POR ARRIBA, lindera con cubierta  
perteneciente al mismo; POR ABAJO, lindera con el  
departamento I-tres; POR EL NORTE, lindera con vacío hacia  
área común de patio con diez metros; POR EL SUR, lindera  
con vacío hacia área común de patio y área común de  
escalera en diez metros; POR EL ESTE, lindera con vacío  
hacia área común de patio en siete metros; POR EL OESTE,  
lindera con el departamento I-seis en siete metros. Con un  
área neta de setenta metros cuadrados, un área de terreno  
de ciento cuatro metros cincuenta y dos metros cuadrados y  
una alícuota de cero coma cero cero ochenta y seis, por  
ciento; y el Estacionamiento signado con el número NOVENTA  
Y DOS, perteneciente a la edificación Estacionamiento

Leonardo Da Vinci, adyacente al Conjunto Habitacional  
Leonardo Da Vinci. ESTACIONAMIENTO NOVENTA Y DOS, compuesto  
de área para parquear vehículo y ubicado en la planta baja  
única, este estacionamiento presenta las siguientes medidas  
y linderos: POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo; POR  
ABAJO, lindera con terreno del estacionamiento; POR EL  
FRENTE, lindera con estacionamiento noventa y uno en cinco

metros; POR ATRÁS, lindera con el estacionamiento noventa y tres en cinco metros; POR LA DERECHA, lindera con área común de circulación peatonal en dos metros cincuenta centímetros; POR LA IZQUIERDA, lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros. Con un área neta de doce metros cincuenta centímetros cuadrados, un área de terreno de treinta y dos metros veintiséis centímetros cuadrados y una alícuota de cero coma cero ciento ochenta y cuatro por ciento. Actualmente la Hipoteca a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, se encuentra cancelada con fecha catorce de enero del año dos mil catorce, bajo el número sesenta y siete.- Los bienes descritos la propietaria lo viene poseyendo en forma pacífica e interrumpidamente hasta la presente fecha, los mismos que se encuentran libre de todo gravamen tal como consta de los certificados de Solvencias del Registro de la Propiedad que se encuentran adjuntos.- **TERCERA: DE LA COMPRAVENTA.**- Con todo lo expuesto La vendedora, señorita CARMEN ELIZABETH PACHECHO MENDOZA, en forma libre y voluntaria, manifiesta que tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la señora ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA, los bienes inmuebles descritos en la cláusula anterior,

Abg. Patricia Acevedo de Roldán  
Pacheco Acevedo de Roldán  
Mendoza - Ecuador

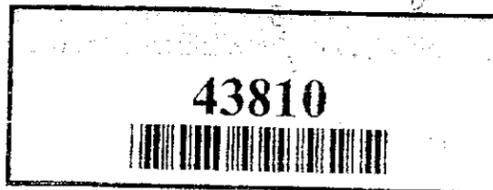
compuesto de un departamento signado con el número CINCO, del bloque I del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre, barrio Las Cumbres, ingresando por la vía Circunvalación, del cantón Manta, y el Estacionamiento signado con el número NOVENTA Y DOS, perteneciente a la edificación Estacionamiento Leonardo Da Vinci, adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, con la misma ubicación, medidas y linderos y más especificaciones constantes en la cláusula de antecedentes.- Por lo tanto la Vendedora transfiere a la adquirente el total dominio, goce y posesión de los bienes descrito como los vendidos, comprendiéndose en esta venta los derechos reales que como bien propio de la enajenante le corresponde o pudiere corresponderle, en consecuencia, en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.-

**CUARTA: EL PRECIO.-** El precio pactado de común acuerdo entre las partes por esta compraventa es la suma de VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES CON 80/100, DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que la vendedora declara tenerlo recibido en dinero en efectivo y moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos de la compradora.- Además la vendedora declara, que por medio de este instrumento



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

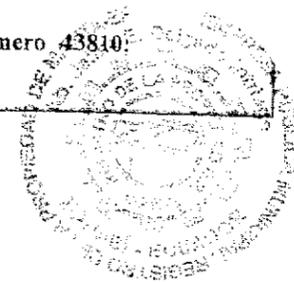
Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43810.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 13 de enero de 2014*  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTO N°. NOVENTA Y DOS perteneciente a la edificación estacionamiento Leonardo da Vinci, adyacente al conjunto habitacional LEONARDO DA VINCI. ESTACIONAMIENTO N°. NOVENTA Y DOS. Compuesto de área para parquear vehículo y ubicado en la planta baja única, Este estacionamiento presenta las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: lindera con terreno del estacionamiento. POR EL FRENTE, lindera con el estacionamiento noventa y uno en cinco metros. POR ATRÁS, lindera con el estacionamiento noventa y tres en cinco metros. POR LA DERECHA, lindera con área común de circulación peatonal en dos metros cincuenta centímetros. POR LA IZQUIERDA, lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros. Con un área neta de doce metros cincuenta centímetros cuadrados, un área de terreno de treinta y dos metros veintiséis centímetros cuadrados y una alícuota de cero coma cero ciento ochenta y cuatro por ciento SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.658 24/11/2006	36.539

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

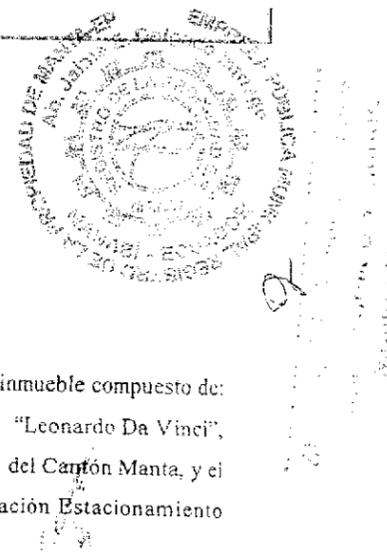
Compraventa  
Inscrito el: viernes, 24 de noviembre de 2006  
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.539 - Folio Final: 36.565  
Número de Inscripción: 2.658 Número de Repertorio: 5.702  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 30 de octubre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.- Un bien inmueble compuesto de: Un departamento signado con el número CINCO, del Bloque I del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre, barrio Las Cumbres, ingresando por la vía Circunvalación, del Cantón Manta, y el Estacionamiento signado con el número NOVENTA Y DOS, perteneciente a la Edificación Estacionamiento



Leonardo Da Vinci, adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci.

Con fecha Noviembre 24 de Noviembre de 2006, bajo el No. 1354, tiene inscrito Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar, a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para la Vivienda Pichincha. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 14 de Enero 2014, bajo el No. 67.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04920620	Pacheco Mendoza Carmen Elizabeth	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	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: 16:05:18 del jueves, 16 de enero de 2014

A petición de:

*Elvira Pacheco Pacheco*

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2

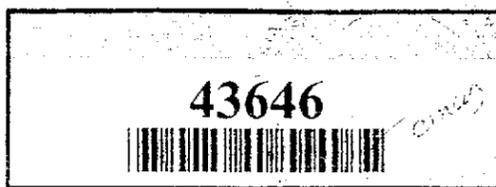


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Jefe del Registrador

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



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43646.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 23 de diciembre de 2013*  
Parroquia: Tarquí  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO CINCO DEL BLOQUE I DEL CONJUNTO HABITACIONAL LEONARDO DA VINCI ,ubicado en la calle sin nombre , barrio las Cumbres , ingresando por la vía circunvalación, del cantón Manta. DEPARTAMENTO I CINCO. Ubicado en la segunda planta alta, que consta de sala-comedor, cocina, baño general, dormitorio uno, dormitorio dos y dormitorio tres. POR ARRIBA, lindera con cubierta perteneciente al mismo. POR ABAJO. Lindera con el departamento I-tres. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común de patio con diez metros. POR EL SUR, lindera con vacío hacia área común de patio y área común de escalera en diez metros. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia área común de patio en siete metros. POR EL OESTE, lindera con el departamento I-seis en siete metros. Con un área neta de setenta metros cuadrados, un área de terreno de ciento cuatro metros cincuenta y dos metros cuadrados y una alícuota de cero coma cero cero ochenta y seis, por ciento. SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.658 24/11/2006	36.539

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

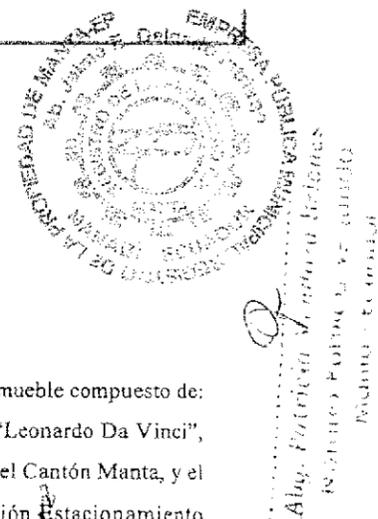
**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 24 de noviembre de 2006  
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.539 - Folio Final: 36.565  
Número de Inscripción: 2.658 Número de Repertorio: 5.702  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 30 de octubre de 2006  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

**a.- Observaciones:**

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.- Un bien inmueble compuesto de: Un departamento signado con el número CINCO, del Bloque I del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre, barrio Las Cumbres, ingresando por la vía Circunvalación, del Cantón Manta, y el Estacionamiento signado con el número NOVENTA Y DOS, perteneciente a la Edificación Estacionamiento



Leonardo Da Vinci, adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci.

Con fecha Noviembre 24 de Noviembre de 2006, bajo el No. 1354, tiene inscrito Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar, a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para la Vivienda Pichincha. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 14 de Enero 2014, bajo el No. 67.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04920620	Pacheco Mendoza Carmen Elizabeth	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	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: 16:04:47 del jueves, 16 de enero de 2014

A petición de: *Stella Paz...*

Elaborado por: **Maria Asunción Cedeño Chávez**  
130699882-2



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



**Jaime E. Delgado Intriago**  
Firma del Registrador

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

1/22/2014 3:16

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		3-22-03-34-024	32,26	1613,00	115738	243486
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1304920620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH	EST. LEONARDO DA VINCI # 92	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		3,56	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		4,56	
1302212806	PACHECO MENDOZA ENNY ESTRELLA	NA	SALDO		0,00	

EMISION: 1/22/2014 3:16 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
**CANCELADO**  
Fecha: ... Hora: ...  
Sra. Rosario Riera



1/22/2014 3:16

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI		3-22-03-34-024	32,26	1613,00	115737	243485
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1304920620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH	EST. LEONARDO DA VINCI # 92	Impuesto principal		16,13	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		4,84	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		20,97	
1302212806	PACHECO MENDOZA ENNY ESTRELLA	NA	SALDO		0,00	

EMISION: 1/22/2014 3:16 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
**CANCELADO**  
Fecha: ... Hora: ...  
Sra. Rosario Riera

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.



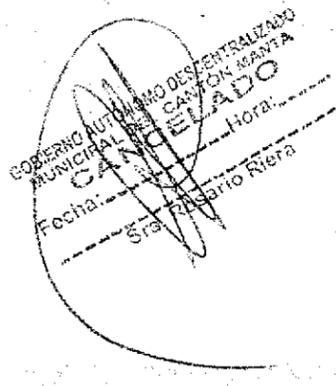
1/22/2014 3:17

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	3-22-03-06-053	104,52	20153,80	115741	243488

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
304820620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH	DPTO.15 CONJ.HAB LEONARDO DA VINCI	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	8,11
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>9,11</b>
ADQUIRIENTE			<b>VALOR PAGADO</b>	<b>9,11</b>
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>
1302212806	PACHECO MENDOZA ENNY ESTRELLA	NA		

EMISION: 1/22/2014 3:17 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



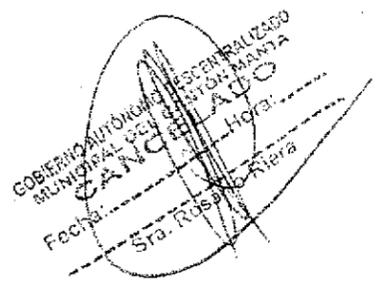
1/22/2014 3:17

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	3-22-03-06-053	104,52	20153,80	115740	243487

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1304920620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH	DPTO.15 CONJ.HAB LEONARDO DA VINCI	Impuesto principal	201,54
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	80,46
			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>282,00</b>
ADQUIRIENTE			<b>VALOR PAGADO</b>	<b>282,00</b>
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>
1302212806	PACHECO MENDOZA ENNY ESTRELLA	NA		

EMISION: 1/22/2014 3:17 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



3/10

0040337

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1304920620  
 PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH  
 DPTO. 15 Y EST. # 92 CONJ. HAB. LEONARDO DA VINCI

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L CAJA: 20/01/2014 11:55:24 FACILIDAD: 287621	VALOR 3.00 3.00
	VALIDO HASTA: Domingo, 20 de Abril de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

*PK*  
 Abg. Patricia Mendoza Brindas  
 Montevideo, Uruguay  
 Mando Judicial



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH  
ubicada DPTO. 15 CONJ. HAB. LEONARDO DA VINCI  
cuyo AVALLIO COMERCIAL PRESENTE. asciende a la cantidad  
de \$20153.80 VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES 80/100 CENTAVOS  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

22 ENERO 2014

Manta, de del 20

ING. ERIKA PAZMIÑO

Director Financiero Municipal



Abg. Federico Mendoza Brito  
Notario Público  
Mantua, 2014



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0109828

No. Certificación: 109828

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18650

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: 3-22-03-34-024

Ubicado en: EST. LEONARDO DA VINCI # 92

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,50	M2
Área Comunal:	19,7600	M2
Área Terreno:	32,2600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1304920620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1129,10
CONSTRUCCIÓN:	483,90
	<u>1613,00</u>

Son: UN MIL SEISCIENTOS TRECE DOLARES

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

Arq. Daniel Ferrín Sarroza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 109827

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18640

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: 3-22-03-06-053

Ubicado en: DPTO.15 CONJ.HAB LEONARDO DA VINCI

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	70,00	M2
Área Comunal:	79,9600	M2
Área Terreno:	104,5200	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1304920620	PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3658,20
CONSTRUCCIÓN:	16495,60
	<u>20153,80</u>

Son: VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Perla Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0062816

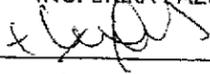
**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH  
ubicada en EST. LEONARDO DA VINCI #92  
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE. asciende a la cantidad  
de \$1613.00 UN MIL SEISCIENTOS TRECE 00/100 CENTAVOS  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

22 ENERO 2014

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

ING. ERIKA PAZMINO

  
Director Financiero Municipal





GUBIERNNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

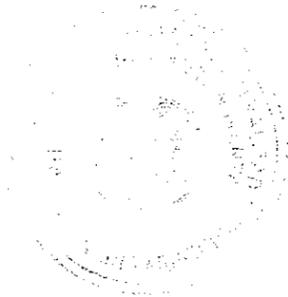
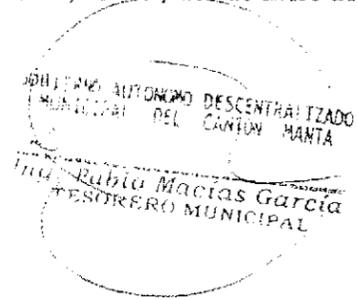
ESPECIE VALORADA  
USD 1.25

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 PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 de enero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
3220306053 DPTO.15 CONJ.HAB.LEONARDO DA VINCI  
Manta, veinte y dos de enero del dos mil catorce



*[Handwritten signature]*  
Abg. Federico Mendoza R. Rojas  
Manta, 22 de Enero de 2014



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALGRADA

USD 1.25

Manta, 21 Enero de 2014  
Nº 0000000

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

A petición verbal de parte interesada, **CERTIFICACIÓN** que al ser consultado 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 PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH

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

A petición del interesado, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la **Sra. PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH** con número de cedula **C.I. 130492062-0** **SI** se encuentra registrada como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema **Comercial SICOA**, el cual **NO** mantiene deuda con la Empresa. Manta, de de 20

VALIDO PARA LA CLAVE  
3220306053 DPTO.15 CONJ.HAB.LEONARDO DA VINCI

La parte ~~Mantente y parte de interés de los interesados~~ **CERTIFICACIÓN** como mejor le convenga a sus intereses.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
**Publio Macías García**  
TESORERO MUNICIPAL  
**TANYITA HOLGUIN**  
ATENCIÓN AL CLIENTE

**Enny P. de A. Estrella**  
SOLICITANTE  
**PACHECO MENDOZA ENNY ESTRELLA**  
C.I. 130221280-6

CANDIDATURA: 1304920620  
PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH  
MANABÍ/14 DE MANTA  
16 JULIO 1968  
002-0005 00117 7  
SUORE



*Carmen Elizabeth Pacheco Mendoza*

ESTADO CIVIL: SOLTERO  
Escripción: SUPERIOR  
MANTAS: MANTA  
19/09/2017

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
ELECCIONES GENERALES Y REGIONALES

**075**

075-0171

1304920620

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
PACHECO MENDOZA CARMEN ELIZABETH

MANABÍ	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTÓN	PARROQUIA	MANTA-PE
		ZONA

*Carmen Elizabeth Pacheco Mendoza*  
(1) PRESIDENTA DE LA JUNTA

*Carmen Elizabeth Pacheco Mendoza*  
1304920620

ECUATORIANA 4444 E39431222  
CASADO JHANN HOFFNER  
SECUNDARIA QUINACER. DOMESTICOS  
REGIMEN FISCAL  
LORGE NUNDOA  
NUNTA 12/10/2004  
12/10/2016

0385930

*[Handwritten signature]*  
2/1/20



CITADANIA 130221280-6  
PACCO NUNDOA NUNY ESTRELLA  
NUNTA/24 DE NUNO/BELLAVISTA  
25 NUNO 1955  
001- 0000 00206 F  
NUNTA/ 24 DE NUNO  
NUNTA 1955

*[Handwritten signature]*



*[Faint, illegible stamp]*





CONDOMINIO LEONARDO DA VINCI  
Organización Residencial  
Administración 2012-2013

## CERTIFICADO DE EXPENSAS

El conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", representado por el señor **Alex Avila Garces** en su calidad de Presidente, tiene a bien certificar que la señora. **Carmen Pacheco Mendoza** del departamento número 5 del bloque "1" y estacionamiento No. 92 no tiene pendiente ningún tipo de expensas que liquidar hasta la fecha estando al día absolutamente en todo.

Manta, 27 de Enero. del 2014.

Muy atentamente,

Alex Avila Garces  
**PRESIDENTE**

*[Vertical stamp and signature]*  
CONDOMINIO LEONARDO DA VINCI  
Organización Residencial  
Administración 2012-2013  
Manta, Ecuador

4

5

VISAS

VISAS

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 SECRETARIA DE  
 MIGRACIONES Y FUERZAS ARMADAS  
 MI PARAPORTE: 1302212806  
 ENTRADA: 16 FEB 2009 08:29  
 D.N. MI BELLO 3

BUQUE  
 ESCUELA GUAYAS

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 ENTRADA QUITO  
 20 ABR. 2013  
 MINISTERIO DE MIGRACIONES Y FUERZAS ARMADAS  
 DIRECCION GENERAL DE MIGRACIONES

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE MIGRACIONES Y FUERZAS ARMADAS  
 MI PARAPORTE: 1302212806  
 SALIDA: 10 SEP 2013 08:29  
 D.N. MI BELLO 3

4



5

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE MIGRACIONES Y FUERZAS ARMADAS  
 DIRECCION GENERAL DE MIGRACIONES



# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 280-DPUM-SVQ de Junio 7 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por la Asociación de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Mutualista Pichincha", propietarios del Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, ubicado en la calle sin nombre del barrio Las Cumbres, código #219, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral # 3220306000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

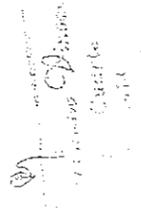
Manta, Junio 9 del 2004

  
Jorge O. Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Junio 9 del 2004, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 280-DPUM-SVQ, de Junio 7 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, ubicado en la Calle sin nombre del barrio Las Cumbres, código # 219, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral No.3220306000, cuyos propietarios son la Asociación de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Mutualista Pichincha"

Manta, Junio 9 del 2004

  
Patricia González López  
Secretaría Municipal Enc.

  
Patricia González López  
Secretaría Municipal Enc.

  
Patricia González López  
Secretaría Municipal Enc.



REGLAMENTO INTERNO  
CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

CAPITULO I



DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De conformidad con las normas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, publicadas en el Registro Oficial # 1069 del 15 de marzo de 1969 y en cumplimiento a la Disposición General Segunda del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, publicado en el Registro Oficial # 270 del 6 de Septiembre de 1999, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, en su calidad de constructor del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", elabora el Primer Reglamento Interno de Copropiedad con sujeción a los planos, especificaciones técnicas, detalles de fijación de las residencias, sus linderos, superficie y alcuotas, que se hacen constar en la correspondiente documentación al tenor de los siguientes artículos:

Art. 1.- El Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho proyecto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- Este conjunto se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

Art. 3.- Finalidad.- El presente reglamento rige la administración, la conservación, las relaciones de convivencia armónica, social y de comprensión entre los copropietarios de los departamentos que integran el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci".

Art. 4.- A más de las disposiciones que se hacen constar en el presente reglamento interno, se aplicarán las disposiciones establecidas en el Reglamento General, con las modificaciones que se hicieran a futuro.

CAPITULO 2

DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Art. 5.- El Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci se encuentra ubicado en el Sitio Las Cumbres, Vía de Circunvalación, en la parroquia Torquí del cantón Machachi, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El conjunto habitacional es un complejo residencial, de interés social construido sobre un lote de terreno de 12.169,96 m<sup>2</sup>. Está delimitado por un cerramiento natural en cuyo interior constan 21 bloques de tres pisos con 6 unidades de viviendas unifamiliares cada uno de ellos.

Los departamentos de los bloques B, F, G, H, I, L, M, N y T, constan de sala - comedor, cocina, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3 y baño general, con un área de construcción de 70,00 m<sup>2</sup>; y, los departamentos de los bloques A, C, D, E, J, K, O, P, Q, R, S y U, tienen los mismos ambientes pero con un dormitorio menos, con un área de 49,00 m<sup>2</sup>. Cuenta también con 68 estacionamientos particulares y con equipamiento comunitario que consta del guarderío infantil, local comercial, dispensario médico, lavandería comunitaria, área administrativa y comedores comunitarios, guardaboa, áreas verdes, zonas para cultivos nativos.

En los planos del conjunto habitacional, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de los bloques en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamiento, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del conjunto habitacional.

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

### CAPITULO 3

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 6. - BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño y las que separan un departamento de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan el departamento con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

La puerta principal de entrada al conjunto residencial, las calles interiores, las veredas, la casa comunal, la guardería, las áreas verdes y el cerramiento perimetral de todo el conjunto son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes, para efecto del presente reglamento y sujetos a la administración comunal, los indicados en el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal; todos los elementos y partes del conjunto residencial que no tienen carácter de bienes exclusivos; y, singularmente los siguientes, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento:

- El lote de terreno de 12,169.96 m<sup>2</sup> sobre el cual se encuentra construido el conjunto habitacional;
- El equipamiento comunitario donde funciona la guardería infantil, tienda, dispensario médico, lavandería, talleres comunitarios;
- Los espacios verdes;
- Los accesos comunales al conjunto;
- La guardiana;
- El área de juegos infantiles;
- El área de circulación interna; y.
- Las redes principales y tuberías de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía.

Art. 8. - DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del conjunto habitacional y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9. - ÁREAS COMUNES PRIVATIVAS.- Áreas comunales privativas son aquellos bienes que perteneciendo a la propiedad comunal del conjunto habitacional, permanecen bajo el cuidado de los copropietarios asignados para tal efecto.

Art. 10. - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación y conservación.

- p) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios, en fin cuando éste lo considere necesario;
- q) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- r) Introducir una cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- s) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- t) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del conjunto. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- u) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- v) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

## CAPITULO 5

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 13. - TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del conjunto habitacional, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada departamento o estacionamiento representa porcentualmente con relación al conjunto habitacional.

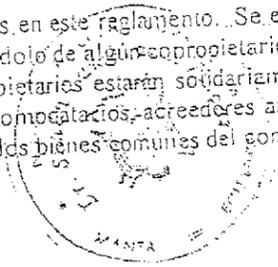
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que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

Departamento A-1	0.59
Departamento A-2	0.59
Departamento A-3	0.59
Departamento A-4	0.59
Departamento A-5	0.59
Departamento A-6	0.59
Departamento B-1	0.85
Departamento B-2	0.85
Departamento B-3	0.85
Departamento B-4	0.85
Departamento B-5	0.85
Departamento B-6	0.85
Departamento C-1	0.59
Departamento C-2	0.59
Departamento C-3	0.59
Departamento C-4	0.59
Departamento C-5	0.59



Presidente de la Asamblea de Copropietarios  
 Secretario de la Asamblea de Copropietarios  
 Administrador del Conjunto Habitacional

establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del conjunto habitacional.



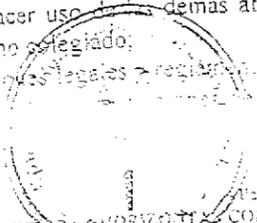
## CAPITULO 4

### DE LOS COPROPIETARIOS

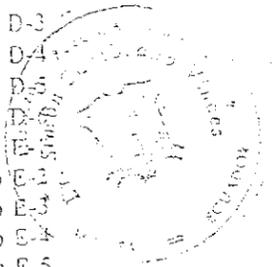
Art. 11. - Calidad de copropietarios.- Gozan de la calidad de copropietarios todas las personas que cumpliendo con todos los requisitos legales y reglamentarios, así como las dispuestas en las ordenanzas municipales, hayan adquirido el derecho de copropiedad en el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci".

Art. 12. - Deberes y obligaciones.- A más de las determinadas en la el Art. 20 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, son derechos y obligaciones de los copropietarios los siguientes:

- a) Realizar las obras que estime conveniente en su casa de habitación en los términos y con las limitaciones constantes en este reglamento interno.
- b) Ejercer todos los derechos de dominio siempre que no produzcan perjuicios a los demás copropietarios, ni contradigan las limitaciones y obligaciones constantes en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno.
- c) Será de cuenta de todos los copropietarios a prórroga de sus cuotas y en forma obligatoria, el mantenimiento, conservación del conjunto habitacional y la seguridad de sus moradores.
- d) Actuar con espíritu comunal, pretender la armonía entre copropietarios, respetar los derechos de los demás copropietarios, mantener mutua consideración, procurar no perturbar ni estorbar a los demás para que haya reciprocidad en su comportamiento.
- e) Velar por la seguridad del conjunto habitacional.
- f) Acatar las disposiciones de la Ley, de su Reglamento General, de las Ordenanzas Municipales, de este Reglamento Interno y más disposiciones que rigen la propiedad horizontal.
- g) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- h) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto habitacional en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- i) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus residencias particulares y velar por la presentación y ornato de las mismas;
- j) Poner en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios las quejas que tengan contra éstos o el Administrador;
- k) Presentar a la Asamblea cualquier solicitud tendiente a mejorar la convivencia social o a prosperar la parte material de la propiedad horizontal;
- l) No atentar contra la higiene, la moral, etc. con actos que escandalicen a los copropietarios y a sus allegados, así como no atentar contra la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía colectiva;
- m) Llevar al conocimiento de la Asamblea General su voluntad de enajenar o arrendar el inmueble de su propiedad, dando a conocer el nombre de la persona que va a adquirirlo o arrendarlo;
- n) Concurrir puntualmente a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;



Departamento D-3	0.59
Departamento D-4	0.59
Departamento D-5	0.59
Departamento D-6	0.59
Departamento E-1	0.59
Departamento E-2	0.59
Departamento E-3	0.59
Departamento E-4	0.59
Departamento E-5	0.59
Departamento E-6	0.85
Departamento F-1	0.85
Departamento F-2	0.85
Departamento F-3	0.85
Departamento F-4	0.85
Departamento F-5	0.85
Departamento F-6	0.85
Departamento G-1	0.85
Departamento G-2	0.85
Departamento G-3	0.85
Departamento G-4	0.85
Departamento G-5	0.85
Departamento G-6	0.85
Departamento H-1	0.85
Departamento H-2	0.85
Departamento H-3	0.85
Departamento H-4	0.85
Departamento H-5	0.85
Departamento H-6	0.85
Departamento I-1	0.85
Departamento I-2	0.85
Departamento I-3	0.85
Departamento I-4	0.85
Departamento I-5	0.85
Departamento I-6	0.59
Departamento J-1	0.59
Departamento J-2	0.59
Departamento J-3	0.59
Departamento J-4	0.59
Departamento J-5	0.59
Departamento J-6	0.59
Departamento K-1	0.59
Departamento K-2	0.59
Departamento K-3	0.59
Departamento K-4	0.59
Departamento K-5	0.59
Departamento K-6	0.59
Departamento L-1	0.85
Departamento L-2	0.85
Departamento L-3	0.85
Departamento L-4	0.85
Departamento L-5	0.85
Departamento L-6	0.85
Departamento M-1	0.85
Departamento M-2	0.85
Departamento M-3	0.85
Departamento M-4	0.85
Departamento M-5	0.85
Departamento M-6	0.85

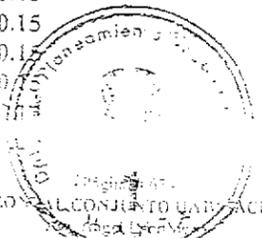


*[Handwritten signature]*  
 Director General  
 Ministerio de Educación, Cultura y Deportes

Departamento N-3	0.85
Departamento N-4	0.85
Departamento N-5	0.85
Departamento N-6	0.85
Departamento O-1	0.59
Departamento O-2	0.59
Departamento O-3	0.59
Departamento O-4	0.59
Departamento O-5	0.59
Departamento O-6	0.59
Departamento P-1	0.59
Departamento P-2	0.59
Departamento P-3	0.59
Departamento P-4	0.59
Departamento P-5	0.59
Departamento P-6	0.59
Departamento Q-1	0.59
Departamento Q-2	0.59
Departamento Q-3	0.59
Departamento Q-4	0.59
Departamento Q-5	0.59
Departamento Q-6	0.59
Departamento R-1	0.59
Departamento R-2	0.59
Departamento R-3	0.59
Departamento R-4	0.59
Departamento R-5	0.59
Departamento R-6	0.59
Departamento S-1	0.59
Departamento S-2	0.59
Departamento S-3	0.59
Departamento S-4	0.59
Departamento S-5	0.59
Departamento S-6	0.59
Departamento T-1	0.85
Departamento T-2	0.85
Departamento T-3	0.85
Departamento T-4	0.85
Departamento T-5	0.85
Departamento T-6	0.85
Departamento U-1	0.59
Departamento U-2	0.59
Departamento U-3	0.59
Departamento U-4	0.59
Departamento U-5	0.59
Departamento U-6	0.59
Estacionamiento 1	0.15
Estacionamiento 2	0.15
Estacionamiento 3	0.15
Estacionamiento 4	0.15
Estacionamiento 5	0.15
Estacionamiento 6	0.15
Estacionamiento 7	0.15
Estacionamiento 8	0.15
Estacionamiento 9	0.15
Estacionamiento 10	0.15
Estacionamiento 11	0.15
Estacionamiento 12	0.15



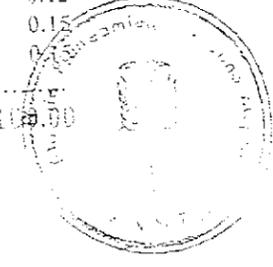
No. 1 de 2014  
 Ambato  
 Manabí



Estacionamiento 15	0.15
Estacionamiento 16	0.15
Estacionamiento 17	0.15
Estacionamiento 18	0.16
Estacionamiento 19	0.16
Estacionamiento 20	0.16
Estacionamiento 21	0.16
Estacionamiento 22	0.16
Estacionamiento 23	0.16
Estacionamiento 24	0.16
Estacionamiento 25	0.16
Estacionamiento 26	0.16
Estacionamiento 27	0.16
Estacionamiento 28	0.16
Estacionamiento 29	0.16
Estacionamiento 30	0.16
Estacionamiento 31	0.16
Estacionamiento 32	0.16
Estacionamiento 33	0.15
Estacionamiento 34	0.15
Estacionamiento 35	0.15
Estacionamiento 36	0.15
Estacionamiento 37	0.15
Estacionamiento 38	0.15
Estacionamiento 39	0.15
Estacionamiento 40	0.15
Estacionamiento 41	0.15
Estacionamiento 42	0.15
Estacionamiento 43	0.15
Estacionamiento 44	0.15
Estacionamiento 45	0.15
Estacionamiento 46	0.15
Estacionamiento 47	0.15
Estacionamiento 48	0.15
Estacionamiento 49	0.15
Estacionamiento 50	0.15
Estacionamiento 51	0.15
Estacionamiento 52	0.15
Estacionamiento 53	0.15
Estacionamiento 54	0.15
Estacionamiento 55	0.15
Estacionamiento 56	0.15
Estacionamiento 57	0.15
Estacionamiento 58	0.15
Estacionamiento 59	0.15
Estacionamiento 60	0.15
Estacionamiento 61	0.15
Estacionamiento 62	0.15
Estacionamiento 63	0.15
Estacionamiento 64	0.15
Estacionamiento 65	0.15
Estacionamiento 66	0.15
Estacionamiento 67	0.15
Estacionamiento 68	0.15



Sr. *[Signature]*  
 Presidente del Consejo  
 Municipal de Manabí  
 Manabí - Ecuador



*[Signature]*  
 Sr. *[Name]*  
 Director de *[Department]*  
 Manabí - Ecuador

## CAPITULO 6

### DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14. - Esta prohibición a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del mismo.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del conjunto, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto habitacional.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Establecer en los departamentos lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del conjunto habitacional, y en general desarrollar actividades distintas del destino específico de los mismos que es el de vivienda en los bloques, expendio de víveres en los locales comerciales, reuniones sociales en la casa comunal y guardería infantil y centro médico en los locales destinados para tal efecto. En todo caso si la actividad a que se destine a la vivienda es legal, para su instalación se requerirá de la autorización de la Asamblea General de Copropietarios. En caso de incurrir en esta prohibición, el Administrador está facultado para iniciar las acciones legales pertinentes, hasta lograr que se dé el destino específico original a la residencia.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales. Se prohíbe expresamente la existencia de animales domésticos ambulantes en el conjunto habitacional. Los animales podrán transitar por las áreas comunes solamente con correa y en compañía de sus propietarios o de las personas encargadas de su cuidado. Las heces de los animales deberán ser inmediatamente retiradas por sus propietarios.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes de cada edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del conjunto.
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada unidad de vivienda.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los edificios, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el conjunto habitacional.
- o) Colgar sopa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los edificios.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- q) Dar a conocer o publicar que sufra enfermedades infecciosas, de carácter psicopático que

- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadoras domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones contempladas en los literales s) y t) del Art. 12 de este reglamento.

## CAPITULO 7

### DE LAS SANCIONES

Art. 15.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecerán las sanciones que a continuación se determinan:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto habitacional, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto habitacional y podrá ser destituido por la asamblea en lo que sea de su competencia.

Art. 17.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión.

Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hubiere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



## CAPITULO 8

### DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18.- Son normas aplicables a la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" las establecidas en el Art. 33 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia. Los órganos de la administración del conjunto residencial son: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 19.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del conjunto habitacional así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

El Directorio de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" estará integrado por un Presidente de la Asamblea, un Vicepresidente, cuatro Vocales Principales con sus respectivos suplentes, un Administrador - Secretario y un Tesorero. La asamblea estará presidida por el Presidente y a falta de éste, por el Vicepresidente, o por el primer vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, en los últimos días del mes de enero de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos el 30% de los copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera, se hará por petición del administrador o del 30 % de los copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 21.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del conjunto habitacional. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 23.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 25.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcuota) sobre los bienes comunes del conjunto habitacional y se estará en sujeción con el artículo 34 e inciso final del artículo 39 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 26.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes.

Art. 27.- Se requerirá del 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno de las normas sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias así como las modificaciones de las normas de administración del conjunto residencial.

Art. 28. - DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del conjunto habitacional y fijar la remuneración de este último.
- b) Autorizar al administrador de contratación de obreros para los trabajos de reparación, mantenimiento de inmueble y de todos los bienes comunes, en gastos que excedan de cincuenta dólares, como también para gastos emergentes.
- c) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 25. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes o en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto habitacional.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto habitacional.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto habitacional.
- m) De ser considerado necesario, la Asamblea General exigirá al tesorero y al administrador, una caución cuyo monto deberá determinarse de común acuerdo.
- n) Reglamentar los pagos de agua y energía eléctrica en los bienes comunes, así como de guardiana y mantenimiento de jardines.
- o) La Asamblea de Copropietarios podrá aceptar resoluciones por simple mayoría de los concurrentes a la respectiva asamblea, sobre las siguientes materias: gastos comunes, modificación de anteriores resoluciones, presupuestos, reparaciones y quejas en general de los copropietarios.

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

## CAPITULO 9

### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL TESORERO

Art. 29. - El Directorio de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" estará integrado por un Presidente de la Asamblea, un Vicepresidente, cuatro Vocales Principales con sus respectivos suplentes, un Secretario y un Tesorero. La presidencia estará presidiendo por el Presidente de la Asamblea.

Art. 30. - DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 31. - Para ser presidente, vicepresidente, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto habitacional y pagar al día en las cuotas que se hayan establecido; los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del presidente, actuará el vicepresidente, el primer vocal o siguientes en orden de designación.- Cuando faltare un vocal principal o varios a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 32. - DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.- El Presidente de la Asamblea será designado cada año por la Asamblea General de Condómino mediante el sistema de voto secreto de la mayoría de copropietarios, el mismo que podrá ser reelegido y deberá ser cualquier copropietario, siendo este el encargado de que se hagan realidad todas las resoluciones de la Asamblea General.

A más de lo puntualizado en el Art. 58 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, son deberes y atribuciones del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
- d) Vigilar y controlar las labores del Administrador y velar por la armonía entre los copropietarios, entre estos y el Administrador.
- e) Recibir de cualquier copropietario y por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación, mantenimiento y convivencia del conjunto habitacional en general y dar a conocer el particular al Secretarios de la Asamblea para resolver.
- f) Velar por la armonía entre los copropietarios, resolviendo sus conflictos y controversias acorde con el procedimiento determinado en el Art. 63 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.
- g) Expedir y protocolizar los documentos y actuaciones que necesitan el cumplimiento de este requisito y realizar todas las gestiones administrativas o judiciales que fueren necesarias para la validez y aplicación del presente reglamento. Es el representante legal para todos los efectos judiciales y extrajudiciales.
- h) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 33. - DEL VICEPRESIDENTE.- El Vicepresidente subrogará al Presidente en sus facultades, sea por ausencia temporal o definitiva.

En caso de renuncia, abandono, excusa o muerte del Presidente, el Vicepresidente le sucederá hasta culminar el periodo para el cual fueron elegidos.

Art. 34. - DE LOS VOCALES.- Los Vocales subrogarán al Vicepresidente en orden ascendente, sea por ausencia temporal o definitiva de éste. En caso de renuncia, abandono, excusa o muerte de un vocal, le sucederá el siguiente vocal en orden ascendente hasta culminar el periodo para el cual fueron elegidos; la vocalía del último vocal suplente será cubierta por un vocal elegido para el efecto.

Son funciones de los vocales: Contribuir con el Presidente en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 35. - DEL SECRETARIO.- El secretario es un auxiliar de la Asamblea General con voz y voto, designado del seno de la misma; como Secretario de la Asamblea actúa el Administrador, en falta de éste se estará sujeto a lo que indica el Art. 35 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. Será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

Es obligación del Secretario llevar una relación exacta de los asuntos que han sido tratados en la Asamblea, mediante la elaboración de actas y con este fin llevará un libro especial de actas y cada una será rubricada por el Presidente y el Secretario. El Secretario será elegido en la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelecto por

Sus funciones son: llevar la correspondencia de la Asamblea General, tener al día el archivo de las comunicaciones. Debe conocer con la debida oportunidad el día de las sesiones y el orden del día, citar personalmente a los copropietarios y por escrito, comunicar por escrito a los copropietarios las resoluciones que acordare la Asamblea General fijándose el correspondiente boletín que para el efecto se colocará en un lugar visible del conjunto residencial y cumplirá con todas las comisiones que le encargare el directorio del conjunto habitacional. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36. - **DEL TESORERO.**- El tesorero será elegido cada año de entre los copropietarios y podrá ser reelegido indefinidamente; son sus funciones:

- Recibir del Administrador las cuotas canceladas por los copropietarios
- Depositar los valores recaudados en una cuenta abierta para el efecto en la Mutualista Pichincha a nombre del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci"
- Custodiar los bienes encomendados a su cargo.
- Llevar y presentar las cuentas a la Asamblea General de Copropietarios, de los valores encomendados a su custodia. Al cesar en sus funciones, efectuar las cuentas y realizar la entrega - recepción de los bienes que hubieran estado a su cargo.

Art. 37. - **DEL ADMINISTRADOR.**- El administrador será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

Art. 38. - **LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Actuar con sujeción a la Ley de Propiedad Horizontal y al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en lo determinado en el Art. 60 del mismo.
- b) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatorios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- c) Administrar los bienes comunes de conjunto residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- d) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del presidente del directorio.
- e) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del tesorero.
- f) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- g) Entre los valores a recaudar, se incluye el de consumo de agua potable, para lo cual deberá tomar lectura a cada uno de los medidores individuales y establecer el monto de consumo de los mismos, para proceder al pago de consumo del agua a la empresa.
- h) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueren acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- i) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- j) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunes a su cargo.
- k) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto, hasta el límite autorizado por la asamblea.
- l) Vigilar y administrar la administración sobre el cumplimiento de sus funciones, debiendo presentar al

- m) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- n) Conservar en orden los títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto residencial.
- o) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el conjunto residencial, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- p) Custodiar y manejar el dinero y las pertencencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- q) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del conjunto residencial.
- r) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto residencial, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- s) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- t) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- u) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del conjunto.
- v) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- w) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- x) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- y) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- z) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

## CAPITULO 10

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 39. - Los hijos de los copropietarios del conjunto habitacional "Leonardo Da Vinci" tienen preferencia para acceder al servicio de guardería infantil.

Art. 40. - Las cuotas para gastos de administración, conservación, guardiana y reparaciones necesarias de los bienes comunes serán fijadas de conformidad con el Art. 9, inciso segundo del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 41. - Se establece la obligación de crear un fondo de reserva para las reparaciones de los bienes comunales, para los gastos urgentes e imprevistos de fuerza mayor, así como para los gastos planificados que deberán realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos como pintura, reparaciones, etc. Este fondo se logrará con las cuotas mensuales que se fijen para el efecto y se incrementará con el producto de multas, intereses y apuntes económicos voluntarios.

Art. 42. - Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes a su valor serán inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva propiedad y ningún copropietario podrá pedir la división de aquellas partes que constituyen bienes comunes.



Art. 44. - El cuantía de alcuotas para efectos del presente reglamento, queda determinado en la aprobación municipal de la declaratoria de la propiedad horizontal.

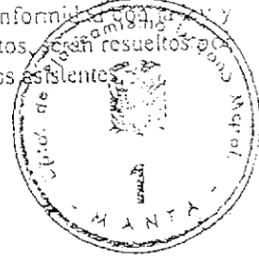
Art. 45. - En caso de realizar transferencia de dominio sobre uno de los departamentos del conjunto habitacional, se establece, como requisito indispensable, justificar ante el presidente de la Asamblea, estatal día en el pago de las cuotas o expensas comunes de la administración, mantenimiento y reparación del inmueble.

Para el cumplimiento de este requisito, el Notario exigirá el documento pertinente, que lo agregará a la escritura como documento habilitante. Sin este requisito, no se podrá otorgar la escritura correspondiente.

Art. 46. - Vigencia del presente Reglamento Interno: Una vez aprobada la declaratoria de propiedad horizontal y el presente reglamento interno por el Municipio de Manta, entrarán en vigencia y se agregarán a las escrituras públicas de compraventa de cada departamento del conjunto habitacional como documentos habilitantes.

Art. 47. - Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

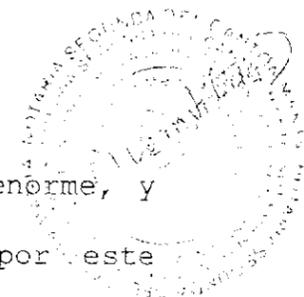
  
ARQ. ANGEL LOOR MERO  
C.A.B. M094



  
Pablo Viana  
Manta - Ecuador

  
Abg. Pablo A. Sanguinetti  
Notario Público de Argentina  
Mantua - Ecuador

renuncia a los derechos de la acción por lesión enorme, y que no tiene nada que reclamar en el futuro por este concepto.- **QUINTA: GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración de la presente escritura, serán de cuenta de la Compradora.- **SEXTA: ACEPTACION, JURIDICION Y TRAMITE.**- Las partes declaran que aceptan la presente escritura por estar hecha de conformidad con sus mutuos intereses y declaran expresamente que no tendrán en el futuro reclamo alguno que formular por este y por ningún otro concepto. Las partes renuncian fuero y domicilio y se someten a la decisión de los Jueces de lo Civil de la Ciudad de Manta y al trámite verbal sumario, en caso de controversia.- **SEPTIMA: AUTORIZACION DE INSCRIPCION.**- La Vendedora faculta a la Compradora para que por sí o por interpuesta persona solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta- LA DE ESTILO.- Usted señora Notaria se servirá agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez de este contrato. Atentamente, minuta firmada por el Abogado Aster Rodríguez Reyna, con matricula profesional No.13-2008-64 del Foro de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal,



Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notario Público de Manabí  
Mantua - Ecuador

y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe. *g*

*Carmen Elizabeth Pacheco Mendoza*



DRA. CARMEN ELIZABETH PACHECO MENDOZA

C.C. No.130492062-0

*Enny Estrella Pacheco Mendoza*



ENNY ESTRELLA PACHECO MENDOZA

C.C. No.130221280-6

*[Signature]*

LA NOTARIA ENCARGADA

ESTAS 23 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Abg. Patricia Mendoza Briones *g*

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA. *g*



*[Signature]*  
Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

