

*Handwritten notes:*  
2014-13-08-01-P-2.133.-  
PRIMER TESTIMONIO



2014-13-08-01-P-2.133.-  
PRIMER TESTIMONIO

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE DEPARTAMENTO UBICADO EN EL  
CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI" DE LA PARROQUIA  
Y CANTON MANTA.-

OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: VICENTE DEMERA ALONZO Y  
HERLINDA SOLORZANO MOREIRA.-  
A FAVOR DE LA SEÑORA CARMEN LOPEZ DELGADO.-

CUANTIA: USD. \$.53.145.00.-  
FECHA: 31 DE MARZO DEL 2014.-

COPIA

2014-13-08-01-P-2.133.-

COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO Y HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA A FAVOR DE LA SEÑORA CARMEN ELIZABETH LOPEZ DELGADO.-

CUANTIA: USD. \$.53.145.00.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes treinta y uno de Marzo del año dos mil catorce, ante mí Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del Cantón, Comparecen, por una parte la señora GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA, casada, por los derechos que representa como Apoderada de los cónyuges señores: VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO y HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA, casados entre sí, según Poder que se adjunta al Protocolo como documento habilitante y a quienes en adelante se les denominará simplemente como los "VENDEDORES"; y, por otra parte la señora CARMEN ELIZABETH LOPEZ DELGADO, casada con el señor ROBIN JEFFERSON ZAMORA MENDOZA, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará simplemente como la "COMPRADORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, sin parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.-

Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta



para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue:  
**SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen, por una parte la señora GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA, por los derechos que representa como Apoderada de los cónyuges señores: VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO y HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA, según Poder que se adjunta al Protocolo como documento habilitante y a quienes en adelante se les denominará simplemente como los "VENDEDORES"; y, por otra parte la señora CARMEN ELIZABETH LOPEZ DELGADO, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará como la "COMPRADORA". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los vendedores, declaran que son dueños y propietarios de dos Departamentos signado con los Números: CINCO y SEIS y un Estacionamiento signado con el Número CINCUENTA Y OCHO, ubicados en el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la Calle sin Nombre del Barrio Las Cumbres ingresando por la Vía Circunvalación de la Parroquia y Cantón Manta, que lo adquirieron por compra a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito, mediante Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el veintitrés de Agosto del año dos mil seis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veinticinco de Octubre del mismo año de su otorgamiento. Con fecha diez de febrero del año dos mil catorce tiene inscrito Cancelación de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta **TERCERA:**

12

VENTA.- Enunciando lo anterior y por medio del presente instrumento, los vendedores declaran, que tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora la totalidad del Departamento, el mismo que está signado con el Número SEIS del Bloque L, del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" de la Parroquia y Cantón Manta, ubicado en la Segunda Planta Alta, que consta de sala-comedor, cocina, baño general, Dormitorio Uno, Dormitorio Dos y Dormitorio Tres y tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba, lindera con cubierta perteneciente al mismo; Por Abajo, lindera con el departamento L-Cuatro; Por el Norte, lindera con vacío hacia área común de patio en 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 el departamento L-Cinco en siete metros; y, Por el Oeste, lindera con el departamento K-Cinco, en siete metros, con un área neta de: SETENTA METROS CUADRADOS, un área de terreno de: CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y DOS CENTRIMETROS CUADRADOS y una alícuota de ceros coma ceros ochenta y seis por ciento. No obstante de determinarse sus mensuras la venta se realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualesquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte Vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión; en el departamento descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos los derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles; en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. CUARTA: PRECIO.- El precio de la presente



compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DOLARES, que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que el departamento materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.- QUINTA: SANEAMIENTO.- La parte vendedora declara, que el bien materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen, el mismo que no es materia de juicio; y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- SEXTA: ACEPTACION.- Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. SEPTIMA: INSCRIPCION.- La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. OCTAVA: LA DE ESTILO.- Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) Abogada Marillac Mero Mero, con Matrícula Número Cuatro mil ciento ochenta y cuatro del Colegio de Abogados de Mañabí. Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de los Impuestos de Alcabalas, Patrióticos y sus Adicionales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin;

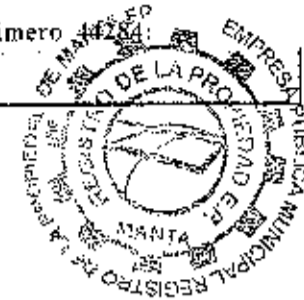
En fe de lo cual, yo el Notario, en virtud de mi cargo, he suscrito y rubricado la presente minuta en el lugar y fecha que se indica a continuación.



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44284

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 05 de febrero de 2014*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con el inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre Barrio Las Cumbres ingresando por la Vía Circunvalación, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, compuesto de: Departamentos signados con los número CINCO y SEIS del Bloque L, ubicado en la segunda planta alta, que consta de sala- comedor, cocina, baño general, Dormitorio Uno, Dormitorio Dos y Dormitorio Tres, y el Estacionamiento signado con el número CINCUENTA Y OCHO. Los linderos particulares del inmueble objeto del presente contrato son los siguientes: DEPARTAMENTO L- SEIS.- POR ARRIBA: Lindera con cubierta perteneciente al mismo. POR ABAJO: Lindera con el departamento L- Cuatro. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común de patio en 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 el Departamento L- Cinco en siete metros. POR EL OESTE: Lindera con el departamento K- Cinco, en siete metros. Con un área neta de: SETENTA METROS CUADRADOS; un área de terreno de: CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS 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	Unificación y Formación de Solar	1.876	28/10/2003	10.332
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	15	15/07/2004	525
Planos	Planos	24	15/07/2004	1
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.207	25/10/2006	17.456
Compra Venta	Compraventa	2.397	25/10/2006	32.814
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	228	10/02/2014	4.576

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**



1 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: martes, 28 de octubre de 2003  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 10.332 - Folio Final: 10.341  
 Número de Inscripción: 1.876 Número de Repertorio: 4.387  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 20 de octubre de 2003  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 Unificación de 2 lotes de terrenos adquiridos el 28 de Mayo del 2003 y Agosto 19 del 2003. Terreno ubicado  
 b a r r i o L a s C u m b r e s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000002997	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	961	28-may-2003	4330	4340
Compra Venta	1446	19-ago-2003	5013	5026

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 15 de julio de 2004  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 525 - Folio Final: 611  
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 2.934  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de junio de 2004  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial denominando Leonardo Da Vinci.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1876	28-oct-2003	10332	10341

3 / 1 Planos

Inscrito el: jueves, 15 de julio de 2004  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1  
 Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 2.935  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de junio de 2004  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 Planos del Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta
Urbanización	80-000000003612	Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	15-jul-2004	525	611

4 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: miércoles, 25 de octubre de 2006  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 17.456 - Folio Final: 17.482  
 Número de Inscripción: 1.207 Número de Repertorio: 5.163  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 de agosto de 2006  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Sobre el inmueble compuesto de dos departamentos signados con los números CINCO y SEIS, del Bloque L y el Estacionamiento número CINCUENTA Y OCHO del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre, barrio Las Cumbres, ingresando por la vía Circunvalación del Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000054802	Demera Alonzo Vicente Juvenal	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	09-14064977	Solorzano Moreira Herlinda Del Rocío	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	2397	25-oct-2006	32814	32840

5 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 25 de octubre de 2006  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 32.814 - Folio Final: 32.840  
 Número de Inscripción: 2.397 Número de Repertorio: 5.162  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 de agosto de 2006  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



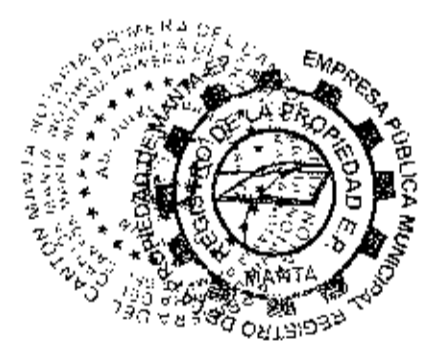
a.- Observaciones:  
 Los Compradores estan debidamente representados por la Señora Tarcila Magdalena Solorzano Esmeraldas segun  
**P o d e r E s p e c i a l**  
 El inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", ubicado en la calle sin nombre Barrio Las Cumbres ingresando por la Vía Circunvalación, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, compuesto de: Dos departamentos signados con los números Cinco y Seis del Bloque L y el Estacionamiento signado con el número  
**C i n c o y o c h o**.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000054802	Demera Alonzo Vicente Juvenal	Casado	Manta
Comprador	09-14064977	Solorzano Moreira Herlinda Del Rocío	Casado	Manta
Vendedor	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	15-jul-2004	525	611





6 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: lunes, 10 de febrero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.576 - Folio Final: 4.591

Número de Inscripción: 228 Número de Repertorio: 1.479

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 10 de enero de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000054802	Demera Alonzo Vicente Juvenal	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	09-14064977	Solorzano Moreira Herlinda Del Rocio	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1207	25-oct-2006	17456	17482

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	2		
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: 10:09:17 del martes, 11 de marzo de 2014

A petición de: *Abg. Muelbe Hato Hato*

Elaborado por: *Juliana Lourdes Macias Suarez*  
131136755-9



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

*Abg. Luis Cedeño Gavilanez*  
Abg. Luis Cedeño Gavilanez  
Firma del Registrador (S)

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALGRADA

USD: 1=25

Nº 0090798

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 DEMERA ALONZO VICENTE Y SRA.

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

Manta, \_\_\_\_\_ de 10 \_\_\_\_\_ Marzo \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_ 14

VALIDO PARA LA CLAVE  
3220906072 DPTO.L6 CONJ.HAB.LEONARDO DA V  
Manta, diez de Marzo del dos mil catorce

*[Firma manuscrita]*  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
TESORERIA MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 14-03-28

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD-1-25

Nº 0111278

No. Electrónico: 20431

Fecha: 14 de marzo de 2014

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: 3-22-03-06-072

Ubicado en: DPTO.L6 CONJ.HAB.LEONARDO DA V

Área total del predio según escritura:

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

Escritura  
2006  
\$ 36802,10

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0903432904	DEMERÁ ALONZO VICENTE Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3658,20
CONSTRUCCIÓN:	49486,80
	<u>53145,00</u>

Son: CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO 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 Esteban Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



53145  
159,44  

---

69089  
97,32  

---

788,21

Impreso por: DELY CHAVEZ 14/03/2014 11:56:14



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1-25

Nº 0063524

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 DEMERA ALONZO VICENTE Y SRA. DPTO. LB CONJ. HAB. LEONARDO DA V ubicada en AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA cuyo valor es \$53145.00 CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO CON 00/100 DOLARES cantidad de CFRTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

AFIGUEROA

Manta, 25 de MARZO del 20 2014



Ing. Erika Pazmiño
Director Financiero Municipal





**CONDOMINIOS LEONARDO DA VINCI**  
**Urbanización Residencial**  
Administración 2013-2014

**CERTIFICADO DE GASTOS**

El conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", representado por el señor **Alex Avila Garcés** en su calidad de Presidente, tiene a bien certificar que el señora. **Herlinda solorzano moreira** del departamento número 6 del bloque "L" no tiene pendiente ningún tipo de gastos que liquidar hasta la fecha estando al día absolutamente en todo.

Manta, 28 de Marzo. del 2014.

Muy atentamente,

Alex Avila Garcés  
**PRESIDENTE**



1007

Manta, 11 de Marzo de 2014

### CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que el señor DEMERA ALONZO VICENTE JUVENAL con CI 0903432904 NO se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO, por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.

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

Atentamente,

**CNEP EP.**  
ATENCIÓN AL CLIENTE  
  
ING JORGE VEGA MERLO  
ATENCIÓN AL CLIENTE

  
SOLICITANTE  
DEMERA ALONZO VICENTE JUVENAL  
CI 0903432904



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		3-22-03-06-072	104.52	53145,00	127891	254649

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
090342904	DEMERA ALONZO VICENTE Y SRA.	DPTO. L.S. CONJ. HAB. LEONARDO DA V	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Comara-Manta	56,32
			TOTAL A PAGAR	57,32

ADQUIRENTE			VALOR PAGADO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	SALDO
132852472	LOPEZ DELGADO CARMEN ELIZABETH	NA	57,32	0,00

EMISION: 3/25/2014 3:28 VERÓNICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
 Ing. Verónica Hoyos

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		3-22-03-06-072	104.52	53145,00	127892	264650

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
090342904	DEMERA ALONZO VICENTE Y SRA.	DPTO. L.S. CONJ. HAB. LEONARDO DA V	Impuesto principal	55,15
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	109,44
			TOTAL A PAGAR	164,59

ADQUIRENTE			VALOR PAGADO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	SALDO
1308524212	LOPEZ DELGADO CARMEN ELIZABETH	NA	164,59	0,00

EMISION: 3/26/2014 3:29 VERÓNICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
 Ing. Verónica Hoyos



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

0000689

**102**  
**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: DEMERA ALONZO VICENTE Y SRA.  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: DPTO. L6 CONT. HAB. LEONARDO DA VINCI  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 2955568  
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
FECHA DE PAGO: 17/03/2014 15:35:22

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00	TOTAL A PAGAR	
	VENCIDO: 15 de marzo de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA	



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

ORIGINAL CLIENTE





2004

# REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

*[Handwritten signature]*  
Mantua  
2004

MUNICIPALIDAD DE MANTUA  
CANTON MANTUA  
*[Handwritten signature]*  
1312

TRABAJO REALIZADO POR:  
FECHA:  
REGISTRO PROFESIONAL:  
DIRECCION:  
TELÉFONO:  
Email:

ARQ. ANGEL LOOR MERO  
MARZO DE 2004  
C.A.E. M-094  
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011  
2920 020  
[angloor@yahoo.com](mailto:angloor@yahoo.com)



(107)

REGLAMENTO INTERNO  
CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

CAPITULO I

DEL RÉGIMEN 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 1960 y en cumplimiento a la Disposición General Segunda del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, publicado en el Registro Oficial # 279 del 6 de Septiembre de 1977, 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 ubicación 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 definen 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 Tarqui del cantón Montalvo, 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 O, 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, P, Q, R, S y U, tienen los mismos ambientes pero con un dormitorio menos, con un área de 69.00 m<sup>2</sup>; cuenta también con 68 estacionamientos particulares y con equipamiento comunitario que incluye: guardería infantil, local comercial, dispensario médico, lavandería comunitaria, área administrativa y áreas para el desarrollo de microempresas comunitarias, guardería, áreas verdes, áreas para cultivos naturales, áreas de reserva para agua potable, áreas de juegos infantiles y ancianos.



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 terracento 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 m2 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 guardería;
- El área de juegos infantiles;
- El área de circulación interna; y,
- Las redes principales y tuberías de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefónica.

**Art. 8. - DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor autárquico 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 ADMINISTRACION.**- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas



establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los hechos 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 antiequívocos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del conjunto habitacional.

(Banco)

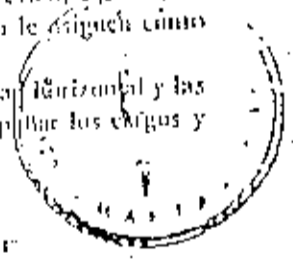
### CAPITULO 4

### 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. - Derechos y obligaciones.- Además de las de enumeradas en el Art. 10 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 consuetas en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno.
- c) Será de cuenta de todos los copropietarios a proterga de sus cuotas y en forma obligatoria, el mantenimiento, conservación del conjunto habitacional y la seguridad de sus moradores.
- d) Actuar con espíritu comunal, procurar 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 estado 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 alentar contra la higiene, la moral, etc. con actos que escandalicen a los copropietarios y a sus allegados, así como no alentar contra la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía colectiva.
- m) Elevar a 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) Comparecer con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de elección y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le otorgan como miembro de este organismo colegiado.
- o) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las que emanen de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y funciones que ésta le confiere.



- p) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, que de copropietarios y, en su caso, éste lo considere necesario;
- q) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia de copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento de que notia 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, comos arrendamiento o usufructo, que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de las tomadas por la asamblea de copropietarios;
- s) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para administración, conservación, prima de seguros del conjunto y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán satisfacerse 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 acordara 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 mismos;
- v) Los demás derechos y obligaciones establecidos por la ley, reglamento y ordenanzas.

## CAPITULO 5

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para la economía 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
Departamento C-6	0,59
Departamento D-1	0,59
Departamento D-2	0,59

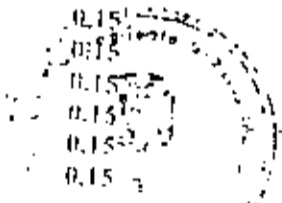


(over)

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	0,59
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	0,85
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
Departamento N-1	0,85
Departamento N-2	0,85



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
Estacionamiento 13	0,15
Estacionamiento 14	0,15



(1200)

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	0,16
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

100,00



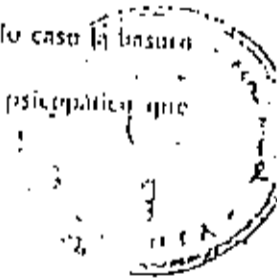
EN EL DÍA DE PROFUNDIDAD DE LA VIDA DE SU SUJETO ALTOSEÑOR DE LA REPÚBLICA VENEZOLANA



## DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14. - Está prohibido 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 aun a título de mejora, los bienes comunes del mismo.
- b) Modificar las distribuciones de la manicomunidad de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del conjunto, quien a su vez deberá consultar 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 usados con fines lícitos, 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 conferencias, 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 comunes 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 común 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 substancias explosivas, tóxicas, inflamables 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 comunes. 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 custodia. 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 identificatorio 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 ropa, 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 alojamiento a personas que sufran enfermedades infecciosas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.



- (Cultura)
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o posea uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus inquilinos, 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 comunicarlo en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas 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 establecen las sanciones que a continuación se determinan:
- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
  - b) Imposición de multa de hasta un SMAN.
  - c) 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.
  - d) 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 excluye el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente comunicadas 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.
  - e) 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.
  - f) 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 conocer 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 B

### 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. 31 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 miembros, aunque no conciernan 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, lo convocatorio 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 concuerden 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 sostenga 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 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 31 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 mayorías proporcionales.

Art. 27. - Se requerirá del 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias. Así mismo, las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, momentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y reves decisiones de la asamblea.



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 la contratación de obreros para los trabajos de reparación, mantenimiento del 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. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o 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 infringieran la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto habitacional.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, 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 comunales, así como de guardiana y mantenimiento de jardines.
- o) La Asamblea de Copropietarios podrá adoptar 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 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 secretario.



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 estar 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 dará a conocer el particular al Secretario 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 lo 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, lo que se hará 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. Será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.



Sus funciones son llevar la correspondencia de la Asamblea General, tener al día el archivo de las comunicaciones, dar a 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 boleto 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 residencial. Sus funciones son honoríficas.

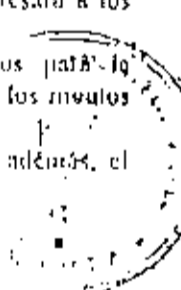
**Art. 36. - DEL TESORERO.** - El tesorero será elegido cada año de entre los copropietarios y podrá ser reelegido indefinidamente; son sus funciones:

- 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 hubieren estado a su cargo.

**Art. 37. - DEL ADMINISTRADOR.** - El administrador será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador se requiere ser copropietario 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 mandatarios 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 los límites establecidos por la asamblea.
- l) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.



- 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 planes arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales forman la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- p) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, por cuenta ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal e) 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 auténticos 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 prontitud, esmero y cortesía las requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- u) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del conjunto.
- v) Controlar y supervisar las instalaciones comunes 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.

## CAPÍTULO 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 comunes, para los gastos urgentes e imprevistos de fuerza mayor, así como para los gastos planificados que deberán realizarse a fin de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos como pintura, reparaciones, etc. Este fondo se logrará con las cuotas mensuales que se fijan para el efecto y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes 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. 43.** - Para la protección de las venanas, sobre todo las de los departamentos ubicados en planta baja, la Municipalidad Pichincha proporcionará el diseño a fin de lograr uniformizar todo el conjunto. Deberán ser instaladas necesariamente en la parte interior de los ambientes.



(Anexo)

Art. 44. - El cambio de alcantaras para efectos de presente reglamento, queda determinada en la aprobación municipal de la declaración de la propiedad horizontal.

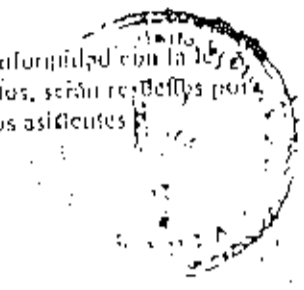
Art. 45. - En caso de realizar transferencia de dominio sobre uno de los departamentos del conjunto habitacional, se establece, como requisito indispensable, justificar ante el presidente de la Asamblea, estar al día en el pago de las cuotas o expensas comunes de la administración, mantenimiento y reparación 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 declaración de propiedad horizontal y el presente reglamento interno por el Municipio de Maná, entrará en vigencia y se agregará 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 la ley y el reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de propietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

  
ABQ. ANGEL LOURMERO  
C.A.E. M-091



199 2011 10/09/2011  
Municipio de Maná  
C.A.E. M-091  
20 001-2000





# COPIA



NUMERO: 2014-13-08-02-P.01.745

**PODER GENERAL: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO Y HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA A FAVOR DE LA SEÑORA GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA.-**

**CUANTIA: INDETERMINADA.-**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes diez de Marzo del año dos mil catorce, ante mi Abogada **PATRICIA MENDOZA BRIONES**, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparece, por una parte los cónyuges señores **VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO**, con número de cédula cero nueve cero tres cuatro tres dos nueve cero guión cuatro ; y, **HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA**, con número de cédula cédula cero nueve uno cuatro cero seis cuatro nueve siete guión siete, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "**LOS MANDANTES O PODERDANTES**" y, por otra parte la señora **GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA**, de estado civil casada, con número de cédula uno tres cero tres cinco cuatro nueve siete cinco guión cero, por sus propios derechos y quien se le denominará simplemente como "**LA MANDATARIA O APODERADA**".- Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en los Estados Unidos de América y de tránsito por esta ciudad los Mandantes; domiciliada en esta ciudad de Manta la Mandataria; en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y pasaporte, el señor **VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO**, para justificar que se encontraba fuera del país al momento de la elecciones, cuyas copias fotostática debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente. Doy fe. -

Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública, a cuyo otorgamiento

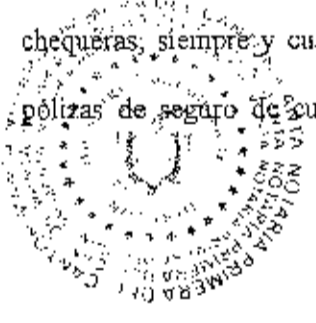


Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta, Ecuador


proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separadas, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que cleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.**- En el Registro de escrituras públicas, sírvase inserta una de PODER GENERAL, al tenor de las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Intervienen, suscriben y otorgan, por una parte los cónyuges señores VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO, con número de cédula cero nueve cero tres cuatro tres dos nueve cero guión cuatro ; y, HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA, con número de cédula cédula cero nueve uno cuatro cero seis cuatro nueve siete guión siete, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS MANDANTES O PODERDANTES" y, por otra parte la señora GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA, de estado civil casada, con número de cédula uno tres cero tres cinco cuatro nueve siete cinco guión cero, por sus propios derechos y quien se le denominará simplemente como "LA MANDATARIA O APODERADA".- **SEGUNDA : PODER GENERAL:** Los Mandantes, manifiestan que tienen a bien otorgar PODER GENERAL a favor de su Mandataria la señora GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA con número de cédula uno tres cero tres cinco cuatro nueve siete cinco guión cero, para que en sus nombres y representación lo represente y ejecute los siguientes actos: a) Administración de todos los bienes de su propiedad de cualquier naturaleza que fueren, b) Comparezca ante SUPERINTENDENCIAS DE COMPAÑÍAS, REGISTROS MERCANTILES o cualquier otra entidad pública o privada que tengan relación, celebre toda clase de contratos civiles y mercantiles, c) Para que compre y venda bienes muebles e inmuebles de su propiedad ubicado en cualquier parte del territorio ecuatoriano, incluidos derechos y acciones.

1/11/1988

Para que acepte o constituya hipotecas convencionales o judiciales, acepte o constituya toda clase de prenda o gravamen ante cualquier Entidad Bancaria, Cooperativas, IESS, BIESS o ante cualquier persona natural, solicitando créditos hipotecarios, prendarios o de cualquier otra índole interviniendo en calidad de deudor o garante, suscriba solicitud de crédito, firme documentos de crédito como pagaré a la orden, contrato de préstamo o mutuo hipotecario, contratos líneas de créditos, tabla de amortización, endosos, incluidos los que contraten por seguro, acepte y endose letras de cambio, pagarés, cesión de derechos u otros documentos de créditos reconocidos por las Leyes del país o del exterior; negociar cualquier clase de papeles fiduciarios, pólizas de acumulación, depósitos de ahorro tanto a la vista o a plazo fijo y mayor, efectuar toda clase de inversiones. l) Para que suscriba contratos de arrendamiento, como arrendador, arrendatario o subarrendatario, solicite desahucios y reconvencciones; cobre CANON DE ARRENDAMIENTO o de por concluido dichos contratos. ll) Comparezca ante cualquier Juez o Tribunal dentro de la República del Ecuador, en calidad de actor o demandada, dentro de causas Civiles, Penales o de cualquier naturaleza que fuere, m) Para que celebre contrato de mutuo o depósito, n) Para que otorgue recibos, finiquitos y cancelaciones, ñ) Suscriba cualquier acto o celebre contrato de administración, disposición o gravamen que tenga relación con sus bienes propios, tanto muebles como inmuebles. o) Para que acepte herencias, legados y donaciones con beneficio de inventario, p) Aperturar cuentas corrientes, de ahorros o de inversión en cualquier institución bancaria o autorizada para el efecto, las administre, disponga de la totalidad de los valores o dinero depositados en ellas y sobre las cuentas que actualmente mantiene la Mandante y cancelarlas cuando bien tenga, anularlas, solicitar chequeras, siempre y cuando así se lo requiera. q) Suscriba a nombre de los Mandantes pólizas de seguro de cualquier tipo y las endose. r) Para que actúe ante el Gobierno





hereditarios, d) Para que celebre escritura de compraventa, extinción de patrimonio familiar, donación, aceptación, partición extrajudicial, posesión efectiva, división, rectificación de escritura, resciliación o nulidad sobre los bienes adquiridos dentro o fuera de la sociedad conyugal. e) Comparezca ante el IESS O BIESS, etc. Que promuevan la venta de planes de vivienda o departamentos y proponga la compraventa a créditos o al contado. f) Realice los pagos respectivos y trámites que sean necesarios para solicitar información y matriculación vehicular, pagos al Soat y compañías aseguradoras. g) Comparezca ante las Instituciones de Créditos del Ecuador sean Bancos, Mutualistas, Financieras, etc., y, solicite créditos hipotecarios y prendarios o de cualquier otra índole que conceda el ente financiero, para la compra de bienes inmuebles, suscriba solicitudes de crédito; firme las escrituras de promesa de compraventa y las escrituras definitivas de compraventa e hipoteca; suscriba todas las obligaciones de créditos tales como Pagaré, Contrato de Préstamos, Tabla de Amortización, Endosos, incluidos los que se contraten por seguros; y, en fin todos los documentos inherentes a la negociación de la compraventa de inmuebles que se entiende son parte de la misma, sin que su no designación expresa, sea motivo de su insuficiencia de poder. También le faculta para en caso de ser necesario, renové todo tipo de crédito concedido y firme los documentos pertinentes. h) Comparezca ante el SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS con el objeto de realizar los trámites que sean necesarios para obtener el RUC, realizar notificaciones, declaraciones de impuestos, renovaciones, cambios, anulación del mismo, solicitar información, i) Prometa la celebración de contratos y/o celebre los contratos definitivos de compraventa, dación en pago, cesión, permuta, fraccionamiento, transferencia, hipoteca, prenda, arrendamiento, anticresis o de cualquier otro gravamen o caución, sobre sus bienes muebles e inmuebles y/o presentes y que llegare a poseer en el futuro. j) Para que solicite, renove, anule o retire tarjetas de créditos de cualquier entidad Bancaria ; 

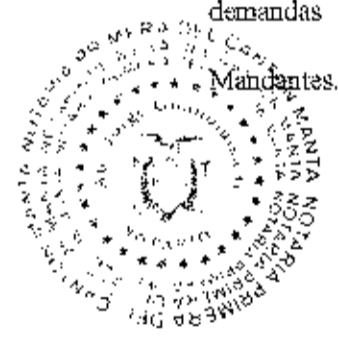
Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador



Municipalidades, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Inspectoría de Trabajo y además autoridades y oficinas públicas o privadas y realice cualquier reclamo o diligencias, retire valores por cualquier concepto. s) Para que constituya Propiedad Horizontal sobre cualquier bien de su propiedad y obtener la documentación que sea necesarias las mismas que servirán como habilitantes para la misma. t) Comparezca ante el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, IESS, BIESS y cobre Seguro de MONTEPIO, JUBILACION, FONDOS DE RESERVA, CESANTIA, PLANILLAS, PIDA LIQUIDACIONES O SU REVISIÓN, firma, retire valores o cheques que me pueda corresponder, v) Para que cobre pensiones, utilidades, liquidaciones pendientes y atrasadas ante el MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES o ante cualquier entidad sea esta Pública o Privada, haga efectivos cheques. w) Cancele letras de cambio y/o documentos de créditos, renove obligaciones contraídas, estipule nuevos plazos o establezca nuevas condiciones de contrataciones establecidas. x) Comparezca ante las Embajadas, Consulados, Ministerio de Relaciones Exteriores, Cancillería, Gobernación, Migración, Dirección General de Registro Civil Identificación y cedulaación, Centros Educativos, Religiosos, etc. en que se requiera de mi presencia y firma, solicitando o legalizando toda clase de documentos. Así mismo queda la mandataria debidamente facultada para poder sustituir o delegar el presente poder en todo o en parte a favor de una persona de su entera confianza y para el caso de procuración judicial delegar a favor de un Abogado en libre ejercicio profesional, quien le podrá representar ante los jueces y tribunales del Ecuador como Procurador Judicial, en toda instancia y litigio, en demanda o en defensa de sus intereses, así como ante entidades u organismos administrativos y de cualquier otra naturaleza del país, pudiendo proponer demandas y en fin intervenir en todo proceso o diligencia previa que interese a los

Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Montalvo - Ecuador

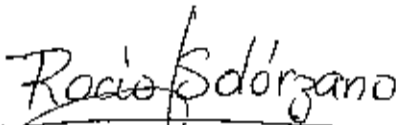
Mandantes.- **TERCERA: ACEPTACION:** La Mandataria manifiesta que acepta el



contenido de este instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con lo estipulado. LA DE ESTILO: Usted señora Notaria se dignará agregar las demás cláusulas de estilo. (Firmado) ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, Matrícula Número: Quinientos setenta y cinco. Colegio 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, 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 esta escritura en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-



VICENTE JUVENAL DEMERA ALONZO  
C.C.No.090343290-4



HERLINDA DEL ROCIO SOLORZANO MOREIRA  
C.C.No.091406497-7



GENNY ELIZABETH AVILA PARRAGA  
C.C.No. 130354975-0



LA NOTARIA

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 L. REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACIONES  
 CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130354975-0  
 AVILA PARRAGA GENNY ELIZABETH  
 MANABI/MANTA/MANTA  
 12 MARZO 1961  
 001 0112 00446 F.  
 MANABI/MANTA  
 MANTA 1961



*[Handwritten signature]*

ECUATORIANA \*\*\*\*\* V4438V4442  
 CASADO RAUL ENRIQUE DELGADO CARRANZA  
 SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR  
 HUGO AVILA  
 NORA PARRAGA  
 MANTA 06/02/2008  
 06/02/2020  
 REN 0719445  
 MCO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ASIGNACIONES SECCIONALES 23-FEB-2014  
 007  
 007 - 0294 1303549750  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 AVILA PARRAGA GENNY ELIZABETH  
 MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 0  
 PROVINCIA MONTECRISTI 1  
 MONTECRISTI 1 ZONA  
 CANTÓN PARRAGUA  
*[Handwritten signature]*  
 EJ. PRESIDENTE DE LA JUNTA

*[Handwritten signature]*  
 Abg. Patrieta Mendoza Briones  
 Notaria Pública Segunda  
 Manabí - Ecuador







REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

CELEBRADA  
 CIUDADANÍA No. 091406497-7

SOLORZANO MOREIRA HERLINDA DEL ROSO  
 MANABI/MANTA/MANTA  
 25 JUNIO 1972  
 IDENTIFICACION 0531 61416 F  
 MANABI/MANTA  
 MANTA 1972

Rocio Solorzano



ECUATORIANA\*\*\*\*\*  
 CASABE VICENTE JUVENAL  
 SECUNDARIA ESTUDIANTE  
 OMA SOLORZANO  
 MARIA MOREIRA  
 MANTA 22/08/2011  
 22/08/2011  
 REN 4136611



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2011  
 P.A.L. / POLICIA NACIONAL



091406497-7

Solorzano Florina

Herlinda del Roso

*[Signature]*  
 PRESIDENTA DE LA JUNTA



Abg. Patricia Mendiza Briones  
 Notario Pública Segunda  
 Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DEMERÁ ALONZO VICENTE JUVENAL  
 MANABÍ/MANTA/MANTA  
 03 OCTUBRE 1962  
 MANTO 0155 09929 M  
 MANTO 1963

CIUDADANIA 090343290-4

*ricardo...*



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V4643V2842 PUBLICA  
 CASADO\* MERLINDA DEL ROSARIO  
 SUPERIOR ESTUDIANTE  
 JUVENAL DEMERÁ  
 RNE ECUADOR  
 MANTA 22/08/2011  
 REN 4136613

NOTARIA PUBLICA  
 Abg. Patricia Briones  
 MANTO  
 ECUADOR



Abg. Patricia Mercedes Briones  
 Notario Pública Segunda  
 Manto - Ecuador

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA No. 1745 EN SIETE FOJAS UTILES. LA NOTARIA. -*Q*




Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador




*(Handwritten)*

*Identificación de la Ciudad*

**CINCOANIS 130354975-0**  
**AVILA PARRAGA GENNY ELIZABETH**  
 IDENTIFICACION  
 12 MARZO 1961  
 001- 0212 00366  
 IDENTIFICACION  
 1961



**ECLATORIANOS 000000000000000000000000**  
**WAG30V4452**  
**CANASO** **AVILA ENRIQUE DELANO CARRANZA**  
**SECRETARIA** **EMPLAZO PARTICULAR**  
**AVILA PARRAGA**  
**AVILA PARRAGA**  
**AVILA PARRAGA**  
 06/02/2008  
 06/02/2020  
**0719445**



**REPUBLICA DE EL SALVADOR**  
**CONSEJO NACIONAL ELECTORAL**  
**CNE**

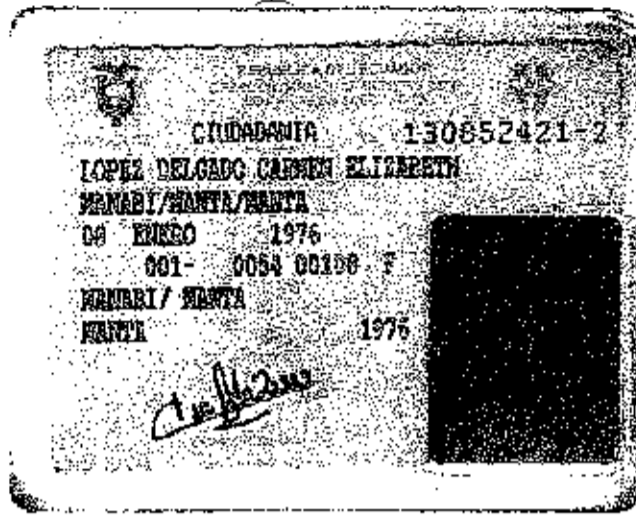
**007** **CERTIFICADO DE VOTACION**  
 - ZONA DE VOTACIONES REGIONALES 2018-2021

**007 - 0286** **1303549750**  
 NUMERO DE CERTIFICADO **007A**  
**AVILA PARRAGA GENNY ELIZABETH**

<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>SECCION</b>
<b>MOTECUZUTL</b>	<b>MOTECUZUTL</b>	<b>0</b>
<b>CANTON</b>	<b>PARRAJA</b>	<b>1</b>
		<b>ZONA</b>

*Libre de votar*  
 1) PRESIDENTE DE LA JURTA





REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CSN

**006** CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014


006 - 0076 1308524212  
 NUMERO DE CERTIFICADO CÍDULA  
 LOPEZ DELGADO CARMEN ELIZABETH

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		2
CANTON	PARRQUIJA	ZONA

*Carmen Lopez*  
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA


*(Votacion)*

ECUATORIANO\*\*\*\*\* V4444V4442  
 CASADO BERLINDA DEL ROCIO SOLÓRZANO M  
 FEMENINA ESTUDIANTE  
 JUVENIL DEBERA ALONZO  
 MANTA 22/08/2011  
 22/08/2023  
 4136613




*Herlinda*

CIUDADANIA 090843790-4  
 DEBERA ALONZO VICENTE JUVENAL  
 MANTAS/MANTAS/MANTAS  
 03 OCTUBRE 1952  
 001- 6155 00929 H  
 MANTAS/MANTAS  
 MANTAS 1955



*Herlinda*

ECUATORIANO\*\*\*\*\* V4444V4442  
 CASADO VICENTE JUVENAL DEBERA ALONZO  
 SECUNDARIA ESTUDIANTE  
 OSCAR SOLÓRZANO  
 MARIA MOREIRA  
 MANTA 22/08/2011  
 22/08/2023  
 REN 4136611



CIUDADANIA 091406497-7  
 SOLÓRZANO MOREIRA BERLINDA DEL ROCIO  
 MANTAS/MANTAS/MANTAS  
 25 JUNIO 1972  
 006- 6531 01416 F  
 MANTAS/MANTAS  
 MANTAS 1972



*Rocio Solorzano*




(1275)

aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

  
GENNY E. AVILA PARRAGA  
C.C. No. 130354975-0



  
CARMEN E. LOPEZ DELGADO  
C.C. No. 130852421-2



  
EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.- (26 FOJAS). ESC. No.2014-13-08-01-P-2.133.-

  
.....  
Jb. Jorge Guanoluisa G.  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador

