

Sello

3 2 2 0 3 0 6 1 0 3

147

05/10/12



REPUBLICA DEL ECUADOR

**NOTARIA PUBLICA CUARTA**  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE DERECHO DE USUFRUCTO.-

**Otorgada por** EL SEÑOR SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS.-

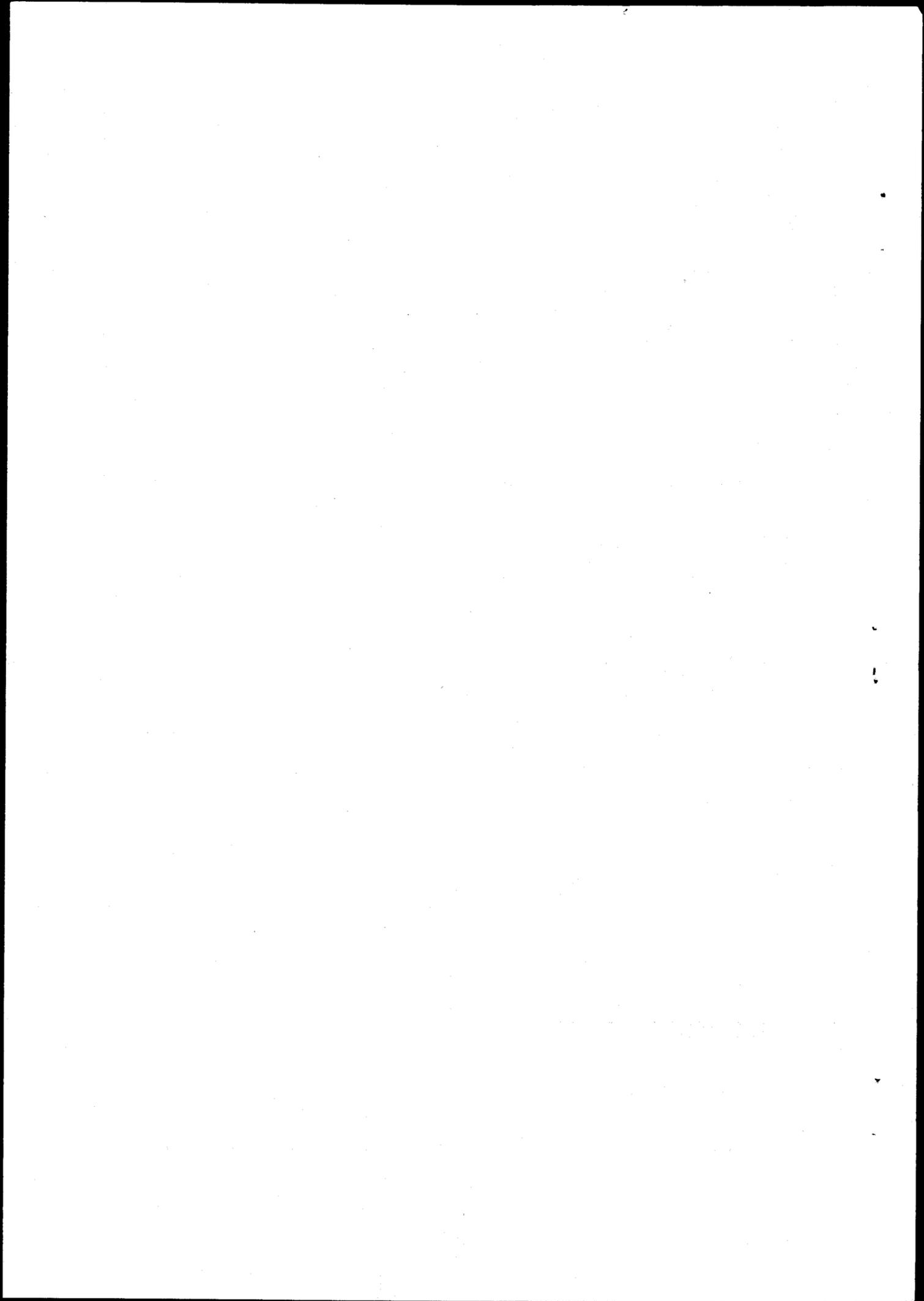
**A favor de** LA SEÑORA ANA MARIA DEL PILAR ALBAN RUIZ.-

**Cuantía** USD \$ 13,051.34.-

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMERO **No.** 2.277

**Manta, a** 04 **de** MAYO **de** 2012



COPIA

NUMERO: ( 2277 )

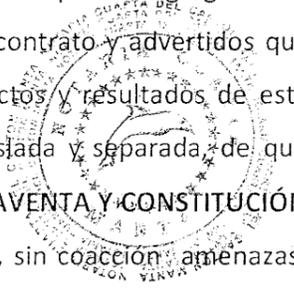


ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE USUFRUCTO Y PROHIBICIÓN DE VENTA: OTORGA EL SEÑOR SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, A FAVOR DE LA SEÑORA ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ.-

CUANTIA: Usd. \$. 13.051,34

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes cuatro de mayo del año dos mil doce, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, mediante Acción de Personal Número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran, por una parte en calidad de "VENDEDOR" el señor SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, de nacionalidad ecuatoriano, de estado civil soltero, quien comparece debidamente representado por su Apoderado Especial el señor JORGE ISAAC ORMAZA VERA, calidad que se justifica con la copia del Poder conferido a su favor que se adjunta al presente protocolo como documento habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado y domiciliado en ésta ciudad de Manta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agregó a ésta escritura pública.- Y finalmente, como parte "COMPRADORA" y además "BENEFICIARIA DEL DERECHO DE USUFRUCTO", comparece la señora ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ, por sus propios derechos, quien expresamente declara que la presente compraventa la realiza a favor de su nieta la menor ANA PAULA CÓRDOVA OÑA. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Quito y en tránsito por ésta ciudad de Manta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí agregó a ésta escritura pública. Los comparecientes hábiles y capaces para la celebración de ese contrato y advertidos que fueron comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura pública como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecieron al otorgamiento de ésta escritura de COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE USUFRUCTO Y PROHIBICIÓN DE VENTA, sin coacción, amenazas,

D. Elyse Cedeno Menendez  
Notaria Encargada  
Cuarta del Cantón Manta - Ecuador



NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ - ECUADOR



temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una en la que conste la siguiente **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE USUFRUCTO Y PROHIBICIÓN DE VENTA**, que se describe a continuación: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen libre y voluntariamente al otorgamiento y suscripción de la presente escritura pública: 1.- En calidad de "VENDEDOR", el señor **SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS**, ecuatoriano, de estado civil soltero, quien lo hace debidamente representado en éste contrato por su Apoderado el señor **JORGE ISAAC ORMAZA VERA**, calidad que se justifica con la copia del Poder Especial conferido a su favor que se adjunta al presente protocolo como documento habilitante, en el cual se lo autoriza expresamente para la celebración del presente acto; 2.- Como parte "COMPRADORA" y además "BENEFICIARIA DEL DERECHO DE USUFRUCTO", comparece la señora **ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ**, por sus propios y personales derechos, quien expresamente declara que la presente compraventa la realiza única y exclusivamente a favor de su nieta la menor **ANA PAULA CÓRDOVA OÑA**, la misma que al cumplir su mayoría de edad deberá aceptar la compraventa que por éste acto se efectúa a su favor. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Quito y en tránsito por ésta ciudad de Manta. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO.- UNO)** El VENDEDOR es propietario del inmueble consistente en el DEPARTAMENTO signado con el número UNO del Bloque R y el ESTACIONAMIENTO signado con el número VEINTIUNO, del CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI", que está ubicado en la calle sin nombre, Barrio Las Cumbres, ingresando por la Vía Circunvalación, en el Cantón Manta, Provincia de Manabí, dentro de las medidas, linderos, áreas y más características que se detallan en la cláusula tercera y cuarta del presente contrato de compraventa. El inmueble antes descrito fue adquirido por el Vendedor mediante escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta el día cinco de diciembre del año dos mil seis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha quince de diciembre del año dos mil seis, con el número de inscripción dos mil ochocientos cincuenta, compraventa otorgada a su favor por la "Asociación Mutualista de

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

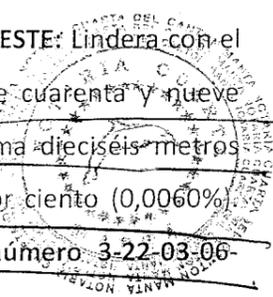
Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha". DCS.- El Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, según Escritura Pública de Protocolización al Régimen de Propiedad Horizontal autorizada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta el treinta de junio del dos mil cuatro, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón con fecha quince de julio del dos mil cuatro. El Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" se encuentra constituido por veintidós bloques tipo duplex de tres plantas cada uno, para un total de ciento veintiséis unidades de viviendas y varios estacionamiento.

**CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** En mérito de los antecedentes expresados y en relación de los títulos y derechos invocados, EL VENDEDOR, quien se encuentra debidamente representado por su Apoderado Especial en la forma que ha quedado señalada, en forma libre y voluntaria, por medio de éste instrumento público, da en venta real y perpetua enajenación a favor de la parte **COMPRADORA**, constituida por la señora **ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ**, quien a su vez declara que compra única y exclusivamente a favor de su nieta la menor **ANA PAULA CORDOVA OÑA**, el bien inmueble consistente en el **DEPARTAMENTO** signado con el número **UNO** del Bloque R, ubicado en la planta baja, que consta de sala – comedor, cocina, baño general, Dormitorio Uno y Dormitorio Dos, y el **ESTACIONAMIENTO** signado con el número **VEINTIUNO**, del **CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"**,

que está ubicado en la calle sin nombre, Barrio Las Cumbres, ingresando por la Vía Circunvalación, del Cantón Manta, Provincia de Manabí, dentro las medidas, linderos y más características que se describen en la cláusula siguiente. **CLAUSULA CUARTA:**

**LINDEROS DIMENSIONES - AREAS Y ALCUOTAS.-** Los linderos particulares del inmueble, objeto del presente contrato son los siguientes: **DEPARTAMENTO R - UNO.-** Clave catastral número **3-22-03-06-103.-** **POR ARRIBA:** Lindera con el departamento R – Tres; **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación; **POR EL NORTE:** Lindera con área común de patio en siete metros; **POR EL SUR:** Lindera con área común de patio y área común de escalera en siete metros; **POR EL ESTE:** Lindera con el departamento S - Dos en siete metros; **POR EL OESTE:** Lindera con el departamento R - Dos en siete metros. Con un área neta de cuarenta y nueve metros cuadrados; un área de terreno de setenta y tres coma dieciséis metros cuadrados y una alícuota de cero coma cero cero sesenta por ciento (0,0060%). **ESTACIONAMIENTO NÚMERO VEINTIUNO.-** Clave catastral número **3-22-03-06-**

Abelise Cegallo Mendez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador



NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA – MANABÍ - ECUADOR



147.- Este estacionamiento vehicular presenta las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo; **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la propiedad; **POR EL NORTE:** Lindera con área común de circulación peatonal en dos metros cincuenta centímetros; **POR EL SUR:** Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros; **POR EL ESTE:** Lindera con el estacionamiento veintidós en cinco metros; **POR EL OESTE:** Lindera con el estacionamiento veinte en cinco metros. Con un área neta de doce coma cincuenta metros cuadrados; un área de terreno de dieciocho coma sesenta y seis metros cuadrados y una alícuota de cero coma cero cero quince por ciento (0,0015 %). A pesar de que se indican los linderos y dimensiones del inmueble, las partes contratantes, acuerdan celebrar el presente contrato de compraventa, como cuerpo cierto. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO.-** El precio pactado por las partes contratantes por el inmueble objeto de éste contrato, es la suma de **TRECE MIL CINCUENTA Y UNO CON 34/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que la parte COMPRADORA paga al VENDEDOR, en moneda de curso legal y a su entera satisfacción, declarando éste así haberlos recibido, sin reclamo alguno que formular a la parte COMPRADORA por este concepto. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme, renuncia a ejercer o intentar acción alguna por éste motivo. **CLAUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Conforme el VENDEDOR con el precio pactado y la forma de pago, transfiere a la parte COMPRADORA, el dominio, uso y goce, del bien inmueble ampliamente descrito en la cláusula tercera y cuarta del presente contrato de compraventa, dentro de los linderos, medidas y más especificaciones determinadas en las cláusulas precedentes, con toda sus entradas, uso, goce, servidumbres y más derechos que le son anexos, sin reserva de ninguna naturaleza, libre de todo gravamen como se desprende del certificado de Registrador de la Propiedad, que se adjunta en calidad del documento habilitante. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble objeto del presente contrato, además de las construcciones e instalaciones que existieren actualmente en dicho predio, así como todo lo que por ley se reputa inmueble. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el certificado de gravamen conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, que se agrega como documento habilitante. **CLAUSULA SEPTIMA: CONSTITUCIÓN DE**

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

DERECHO DE USUFRUCTO y PROHIBICIÓN DE VENTA.- 7.1. La señora ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ, quien expresamente ha declarado en éste instrumento público, que la presente compraventa la realiza única y exclusivamente a favor de su nieta la menor ANA PAULA CÓRDOVA OÑA, tiene a bien reservarse para sí el Derecho de Usufructo sobre el bien inmueble que es materia del presente contrato de compraventa, el mismo que tendrá carácter de vitalicio. Así mismo, se constituye Prohibición de Enajenar sobre dicho inmueble hasta que tenga lugar el fallecimiento del titular del derecho de usufructo. 7.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 7.1. de la presente cláusula, en ningún caso, ni aún con autorización judicial, dicho bien inmueble podrá ser enajenado mientras la menor ANA PAULA CÓRDOVA OÑA, no cumpla su mayoría de edad y realice la aceptación de la compraventa que por éste acto se efectúa a su favor, a partir de lo cual tendrá la libre disposición del inmueble, siempre que a la fecha se encuentre extinguido el derecho de usufructo establecido en ésta misma cláusula y consecuentemente cese la prohibición de enajenar. **CLAUSULA OCTAVA: ACEPTACIÓN.-** La parte COMPRADORA acepta la transferencia que se efectúa a su favor, en los términos y condiciones que se indican en éste contrato por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA NOVENA: SANEAMIENTO.-** La parte vendedora se obliga al saneamiento por evicción de conformidad con la ley. La parte vendedora declara que sobre el inmueble vendido no pesa gravamen de ninguna naturaleza, hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar y que está libre de juicios y de toda acción rescisoria y resolutoria o contrato de arrendamiento o anticrético que deban ser respetados al efecto se agrega el correspondiente certificado del señor Registrador de la Propiedad. **CLÁUSULA DÉCIMA: CUERPO CIERTO.-** No obstante de haberse determinado superficie y linderos, esta compraventa se la hace como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados.- **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La parte compradora declara conocer y someterse al Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" y como, a la Ley de Régimen de propiedad horizontal vigente. **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: INSCRIPCIÓN Y GASTOS.-** Todos los gastos que origine la presente escritura, su inscripción, derechos, serán de cuenta de la compradora a excepción de la plusvalía o utilidad que en caso de haberlo serán

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA – MANABÍ - ECUADOR



Ab. Elsy Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

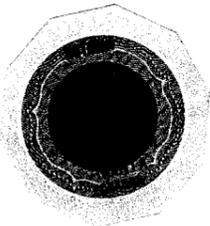


de cuenta del vendedor. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DOMICILIO Y TRAMITE.-**  
Para todos los efectos legales que se deriven de esta escritura, las partes contratantes señalan como su domicilio la ciudad de Manta, a cuyos jueces competentes se someten, así como al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura Pública, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del Cantón correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. Usted, Señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número quinientos sesenta y ocho, Colegio de Abogados de Manabí, 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 mi la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto, DOY FE. - 9

JORGE ISAAC ORMAZA VERA  
C.C. # 130226249-6

Apoderado Especial del señor Sarquis Romulerux Pico Santos

ANA MARÍA DEL PILAR ALBÁN RUIZ  
C.C. # 170244811-1



LA NOTARÍA (E).-

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

ES COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA

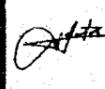
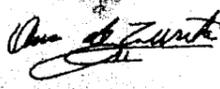
**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CENSALACIÓN



CÉDULA No. **170244811-1**  
 CIUDADANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**ALBA MARÍA DEL PILAR  
 RUIZ PIEDAD**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**QUITO**  
 GOBIERNO AUTÓNOMO  
**QUITO**  
 FECHA DE NACIMIENTO **04-03-13**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **F**  
 ESTADO CIVIL **Casada**  
**RAÚL E  
 ZURITA PAZ Y MIÑO**




INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **QUEHACER DOMESTICOS** V434313442  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ALBAN EDUARDO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **RUIZ PIEDAD**  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **QUITO**  
**2012-01-06**  
 FECHA DE EXPIRACIÓN **2022-01-06**

DIRECCIÓN GENERAL FIRMA DEL CEDULADO

*Aj. Cuarta*  
**Ab. Elsy Cedeño Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA MED 172171258-3

NOMBRES Y APELLIDOS  
 CORDOVA ORA ANA PAULA

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
 PICHINCHA/QUITO/SENA CAZAR  
 18 ABRIL 2003

FECHA DE INGRESO  
 08-E-0177 03021 LE

LUGAR Y FECHA DE RESERVA  
 PICHINCHA/QUITO  
 COTACOLLAO 2003

FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* E333312222

SOLTERO

NINGUNA NINGUNA PROFESION

NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE  
 RAFAEL ANTONIO CORDOVA ALBAN

NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE  
 MARIA VERONICA ORA RUALES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 QUITO 29/12/2009

FECHA DE CADUCIDAD  
 27/12/2021

FORMAS REN 2124681

FIRMA DEL CEDULADO

PULGAR DERECHO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA: 130226248-8  
APELLIDOS Y NOMBRES: ORMAZA VERA JORGE ISAAC  
LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI  
FECHA DE NACIMIENTO: 1958-09-03  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: M  
ESTADO CIVIL: Casado  
MARIA CELI  
MACIAS MACIAS

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ECONOMISTA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: ORMAZA ALEJANDRO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: VERA TERESA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA  
2011-03-30

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-03-30

V2335V2022



00045555

*[Signature]*  
REGISTRADOR

*[Signature]*  
MANTA, ECUADOR



SECRETARÍA GENERAL DEL REGISTRO CIVIL  
DIRECCIÓN DE REGISTRO CIVIL  
DISTRITO DE MANTA

244-0064  
NÚMERO

1302262496  
CÉDULA

ORMAZA VERA JORGE ISAAC

MANABI MANTA  
PROVINCIA CANTÓN  
MANTA MANTA  
PARROQUIA ZONA

*[Signature]*  
EL PRESIDENTE DEL CANTÓN

*[Signature]*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





REPUBLICA DEL ECUADOR

# NOTARIA PUBLICA CUARTA

DEL

CANTON MANTA

## TESTIMONIO DE ESCRITURA

PODER ESPECIAL

**De** \_\_\_\_\_

**Otorgada por** EL SEÑOR SARQUIS ROMULEROX PICO SANTOS

**A favor de** SEÑOR JORGE ISAAC ORMAZA VERA

**Cuántia** INDEFERMINADA

**Autorizado por el Notario**

**DR. SIMON ZAMBRANO VINCES**

**Registro** PRIMER **No.** 6.569

**Manta, a** 03 **de** DICIEMBRE **de** 2010

NUMERO : ( 6.569 )

PODER. ESPECIAL : OTORGA EL SEÑOR SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS; A FAVOR DE L SEÑOR JORGE ISAAC ORMAZA VERA.

CUANTIA : INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes tres de diciembre del año dos mil diez, ante mí, Doctor SIMON ZAMBRANO VINCES, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece y declara, en calidad de PODERDANTE, el señor SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero uno nueve seis uno cinco cero guión dos, cuya copia certificada por mí. El Poderante es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de PODER ESPECIAL, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece 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, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑOR NOTARIO.- En el Protocolo de Escrituras Públicas en su cargo, sírvase insertar una de PODER

*Apq*  
A6. Elsy Cedeño Meréndez  
Notaria Pública Cuarta En Carga  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



ESPECIAL, de acuerdo a las cláusulas siguientes : PRIMERA :  
OTORGANTE .- Interviene en la celebración de este instrumento,  
el señor SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, a quien más  
adelante se le llamará simplemente "EL PODERDANTE". El  
Poderdante declara ser ecuatoriano, mayor de edad y domiciliado  
en esta ciudad de Manta. SEGUNDA : ANTECEDENTES .-  
Declara el Poderdante señor SARQUIS ROMULERUX PICO  
SANTOS, que es dueño y propietario de un bien 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, ~~compuesto~~ de un  
departamento signado con el número Uno del Bloque E, ubicado  
en la planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño  
general, dormitorio Uno y Dormitorio Dos y el estacionamiento  
signado con el número VEINTIUNO y el estacionamiento número  
Veintuno, adquirido por compra que le hiciera a la Asociación  
Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda, según consta  
de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria  
Pública Cuarta del cantón Manta, el cinco de Diciembre del año  
dos mil seis, debidamente inscrita el quince de diciembre del  
año dos mil seis.- TERCERA : PODER ESPECIAL .- Con los  
antecedentes expuesto y por medio de este instrumento público,  
el señor SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, confiere PODER  
ESPECIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a  
favor del señor JORGE ISAAC ORMAZA VERA, portador de la

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

cédula de ciudadanía que correspondan a los números uno tres cero dos dos seis dos cuatro nueve guión seis, para que en mi nombre y representación realice los siguientes actos: a) Tramite, recopile y presente todos los documentos que sean necesarios para la incorporación como Economista en la Universidad Leica Eloy Alfaro de Manabí; b) Suscriba solicitudes y/o cualquier documentos que sean necesarios para el fiel cumplimiento de este mandato; c) Venda el departamento y estacionamiento descrito en líneas anteriores; d) Concurra al Ilustre Municipio de Manta y proceda a tramitar cualquier documento, para que celebre la Escritura Pública de transferencia del dominio, pacte el precio, reciba el dinero producto de la venta, firme la Escritura Pública de Compraventa y/o Promesa de Compraventa, autorice su inscripción en el Registro correspondiente; y, en fin; para que realice los trámites pertinentes y firme todos los documentos que fueren del caso para la venta del bien inmueble; e) Pueda contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio, otorgándole las facultades previstas en los artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, para el caso de los Procuradores Judiciales, inclusive las determinadas en el artículo cuarenta y cuatro del mismo cuerpo legal que de por sí requieren de cláusula especial.- Así mismo expresa el Poderdante que si en el presente Poder Especial, faltare enunciar alguno de los requeridos por las Leyes Ecuatorianas para que

*A. Cedeno*  
Ab. Elsy Cedeno Mendieta  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

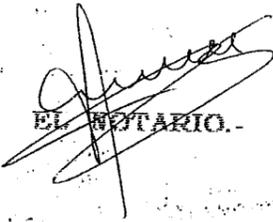
NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



se cumpia a cabalidad el mandato por este acto conferido, se encuentra la Mandataria ampliamente facultada para realizar lo necesario, sin que se requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este Poder Especial. - LAS DE ESTILO.- Señor Notario, sirvase insertar las cláusulas de estilo para su validez. (Firmado) Abogado WILSON ZAMBRANO BRIONES. Matrícula número : Mil trescientos treinta y dos. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta que el compareciente la ratifica, quedando así constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta escritura en alta y clara voz por mí, la aprueba y firma. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-

SARQUIS PICO S.

SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS  
C.C.No.- 130196150-2

  
EL NOTARIO.-



NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DEL INTERIOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 CÉDULA DE CRUZADANIA No. 130196150-2  
**SARQUIS ROMILERO PICO SANTOS**  
 NACIMIENTO: 17 DE FEBRERO DE 1955  
 MANTÁ MANABÍ  
 1 32 199  
 MANTÁ MANABÍ/ 55  
*SARQUIS PICO S.*  
 FIRMA DEL REGISTRADO



ECUATORIANA V4442 I2222  
 SOLTERO  
 SUPERIOR CONTADOR  
**SARQUIS PICO**  
**ESTHER SANTOS**  
 POR VÍDEO JULIO 17/06  
 17 DE JULIO DE 1998  
 0143765  
*[Signature]*  
 FIRMA DEL ENCARGADO



REPUBLICA DEL ECUADOR  
**CARNÉ DE DISCAPACIDAD**  
 CONAEBIS  
**CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES**  
  
 PICO SANTOS  
 SARQUIS ROMILERO  
 CEDULA N°: 130196150-2  
 REGISTRO N°: 44958  
 TIPO DE DISCAPACITADO: FISICA  
 PORCENTAJE DE DISCAPACIDAD: 70%  
 TIPO DE SANGRE  
*Sarquis Pico S.*  
 FIRMA DEL DISCAPACITADO (LIBRE AUTORIZADO)

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNÉ TIENE ACCESO A LOS DERECHOS Y BENEFICIOS DETERMINADOS POR LA LEY 180 SOBRE DISCAPACIDADES.  
 EN CASO DE EMERGENCIA COMUNICARSE CON:  
 SANDOS JACINTA  
 CDLA. DOMINA BELLA VIDA 25  
 MANTÁ  
 FIRMA AUTORIZADA N° 024

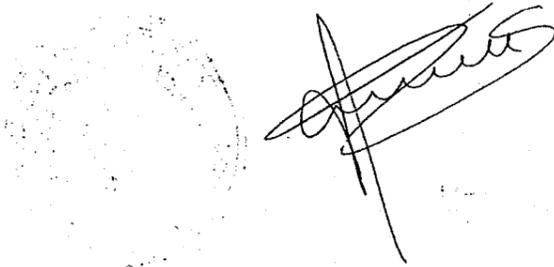
REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 Elecciones 14 de Junio del 2009  
 130196150-2 001-0090  
**PICO SANTOS SARQUIS ROMILERO**  
 MANABÍ MANTÁ  
 TARQUI  
 SANCIÓN: Mollas, 16 Costas, 8 Tel. USD. 24  
 JUNTA PROVINCIAL DE MANABÍ - 0015124  
 1957709 10/11/2010 15:01:34  
 1957709

*[Signature]*  
 Ab. Elyse Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



04  
7

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO  
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE  
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO  
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- ESCRITURA NUMERO  
SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE DOY FE.

A faint circular stamp is visible on the left side of the signature area. To its right is a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Juan' followed by a flourish.

...DOY FE: Que revisado los archivos de esta notaria, se ha encontrado la escritura pública de PODER ESPECIAL, otorgado por el señor, SARQUIS ROMULERUX PICO SANTOS, a favor del señor, JORGE ISAAC ORMAZA VERA, con fecha viernes tres de diciembre del año dos diez, en número de cuatro, fojas, útiles anversos y reversos, firmadas, selladas, sumilladas y autorizada ante mi, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ, Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, Mediante Acción Personal Numero, 128 -UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, poder especial, que hasta la presente fecha NO HA SIDO REVOCADO, ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO, en ninguna naturaleza de sus cláusulas, por lo tanto continua en total y en plena VIGENCIA, así como reposan y constan en los archivos originales de esta Notaria, Manta dieciocho de abril del año dos mil doce.-  
LA NOTARIA (E).- *E*



*Elsye Cedeno Menedez*  
Ab. El. *Elsye Cedeno Menedez* Encargada  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

*Elsye Cedeno Menedez*  
**Ab. Elsye Cedeno Menedez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Nº 210125

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

### CERTIFICADO DE SOLVENCIA

#### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1360020070001

CIRUC:

NOMBRES :

PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX

RAZÓN SOCIAL:

DPTO. 51 Y EST. 21 CONJ. HAB. LEONARDO DA VINCI

DIRECCIÓN :

#### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

LEONARDO DA VINCI

#### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

209781

CAJA:

MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO:

02/05/2012 15:07:31

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Martes, 31 de Julio de 2012  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

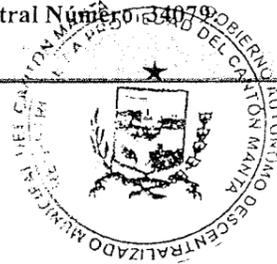
**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 34079

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 19 de abril de 2012*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 3220306103



**LINDEROS REGISTRALES:**

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 un Departamento signado con el número Uno del Bloque R, ubicado en la Planta baja que consta de sala- comedor, cocina, baño general, Dormitorio Uno y Dormitorio Dos.

DEPARTAMENTO R- Uno.

POR ARRIBA: Lindera con el departamento R- Tres

POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación

POR EL NORTE: Lindera con área común de patio en siete metros

PORE L SUR: Lindera con área común de patio y área común de escalera en siete metros

POR EL ESTE: Lindera con el departamento S- Dos, en siete metros

POR EL OESTE: Lindera con el departamento R- Dos en siete metros. Con un área neta de: CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, un área de terreno de SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS y una alícuota de cero coma cero cero sesenta por ciento.

SOLVENCIA: El predio descrito 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
Compra Venta	Compraventa	2.850 15/12/2006	39.567

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: martes, 28 de octubre de 2003

Tomo: I 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 de Providencia: lunes, 20 de octubre de 2003

Escritura/Juicio/Rol: 10332

Fecha de Resolución: 20/10/2003

a.- Observaciones:

Unificación de 2 lotes de terrenos adquiridos el 28 de Mayo del 2003 y Agosto 19 del 2003. Terreno ubicado barrio Las Cumbres

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-000000002997	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito

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



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	80-000000002997	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	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	80-000000002997	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 Compraventa

Inscrito el : viernes, 15 de diciembre de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 39.567 - Folio Final: 39.588  
 Número de Inscripción: 2.850 Número de Repertorio: 6.090  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 05 de diciembre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha Manta debidamente representada por la Señora Economista Jeannet Fasce De Changkuon, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Institución.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01961502	Pico Santos Sarquis Romulerux	Soltero	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



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
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: 10:55:51 del jueves, 19 de abril de 2012

A petición de: *Sr. Luis Franco Restrepo*

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



VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
 CERTIFICADO: \$ 7

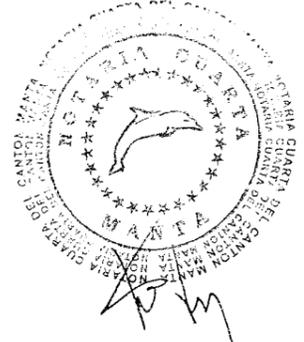
Validez del Certificado 30 días, Excepto  
 que se diera un traspaso de dominio o se  
 emitiera un gravamen.

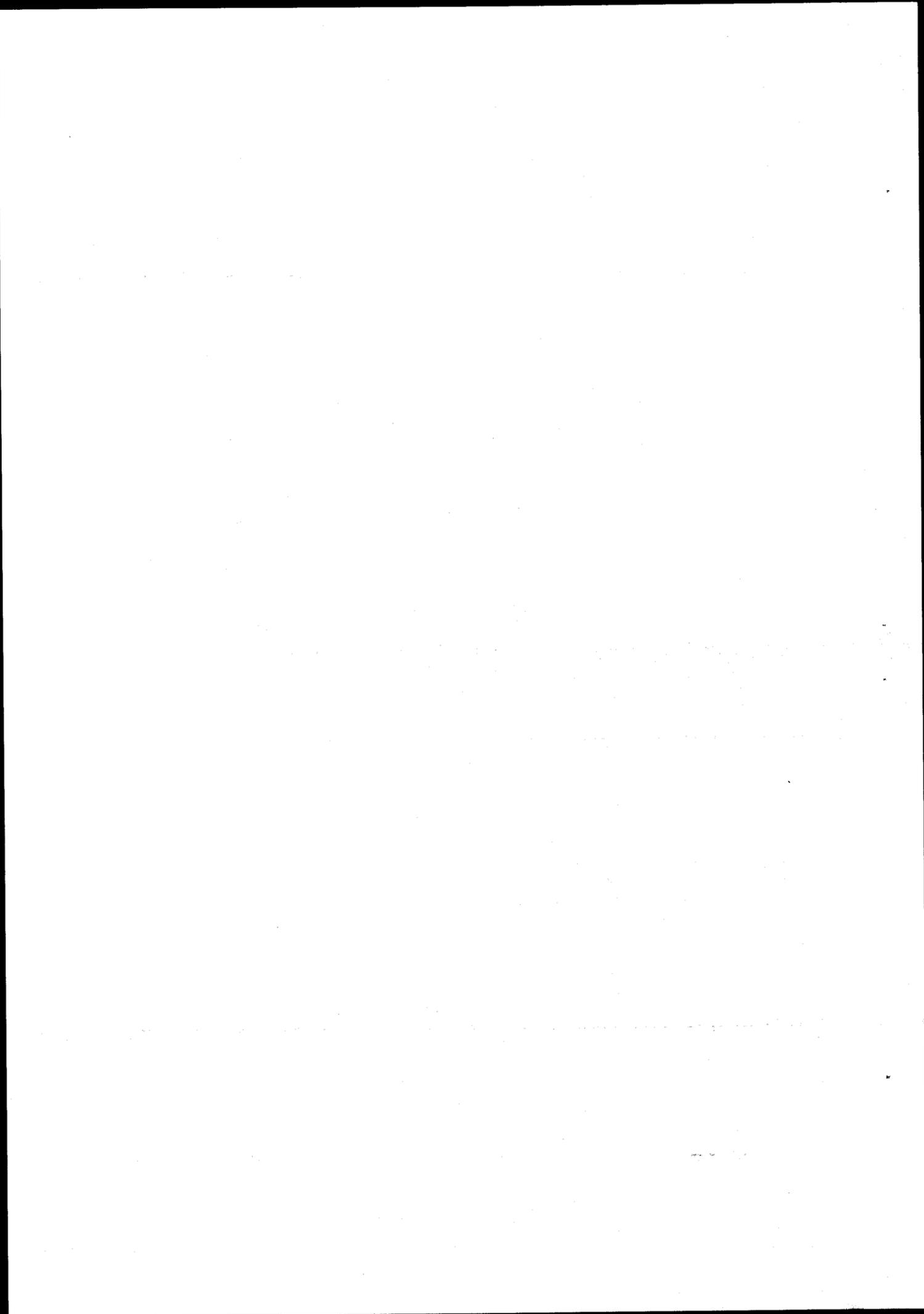
El interesado debe comunicar cualquier error  
 en este Documento al Registrador de la  
 Propiedad.



Ab. Jaime E. Delgado Intriago  
 Registrador

*Quere*  
 Ab. Elsy Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



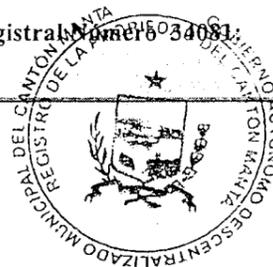




Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 34081.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 19 de abril de 2012*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 3220306147



**LINDEROS REGISTRALES:**

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 del Estacionamiento Número Veintiuno.

**ESTACIONAMIENTO VEINTIUNO:** Este estacionamiento vehicula presenta las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo

POR ABAJO: Lindera con terreno de la propiedad

POR EL NORTE: Lindera con área común de circulación peatonal en dos metros cincuenta centímetros

POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros

POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento veintidós en cinco metros.

POR EL OESTE: Lindera con el estacionamiento veinte en cinco metros. Con un área neta de: DOCE METROS CUADRADOS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS, un área de terreno de DIECIOCHO METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS y una alícuota de cero coma cero cero quince por ciento.

**SOLVENCIA:** El predio descrito 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
Compra Venta	Compraventa	2.850 15/12/2006	39.567

**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 depositó el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento: lunes, 20 de octubre de 2003

Escritura/Juicio/Procedimiento:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de terrenos adquiridos el 28 de Mayo del 2003 y Agosto 19 del 2003. Terreno ubicado en el barrio Las Cumbres.

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

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

Notaría Pública Encargada  
 Manta - Ecuador  
 Ab. E. S. Cedeno Alencar



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	80-000000002997	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	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	80-000000002997	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 Compraventa

Inscrito el : viernes, 15 de diciembre de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 39.567 - Folio Final: 39.588  
Número de Inscripción: 2.850 Número de Repertorio: 6.090  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 05 de diciembre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha Manta debidamente representada por la Señora Economista Jeannet Fasce De Changkuon, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Institución.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01961502	Pico Santos Sarquis Romulerux	Soltero	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

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		



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

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

Emitido a las: 11:09:31 del jueves, 19 de abril de 2012

A petición de: Sr. Luis Franco Bernal

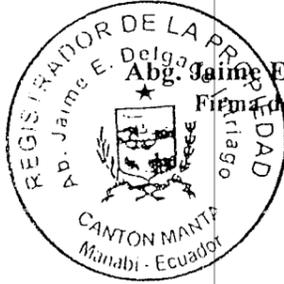
Elaborado por: Juliana Lourdes Macias Suarez  
131136755-9



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*Elvira*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



3220306103

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS**



No. Certificación: 98067

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Fecha: 3 de mayo de 2012

No. Electrónico: 3325

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

Especie Valorada

\$ 1,00

El Predio de la Clave: 3-22-03-06-103

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

0098067

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 49,00 M2

Área Comunal: 55,98 M2

Área Terreno: 73,16 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301961502	PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

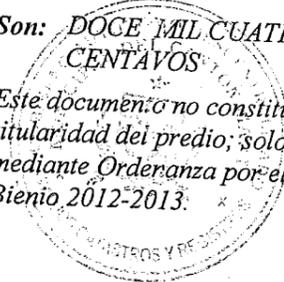
TERRENO: 877,92

CONSTRUCCIÓN: 11547,80

12425,72

Son: DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS

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



*[Signature]*  
Art. Daniel Ferrín S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

12425,72  
16124

3220306147

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 98068

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 3326

Fecha: 3 de mayo de 2012

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

Especie Valorada

\$ 1,00

El Predio de la Clave: 3-22-03-06-147

Ubicado en: EST.21 CONJ.HAB.LEONARDO DA VI

0098068

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,50	M2
Área Comunal:	14,28	M2
Área Terreno:	18,66	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301961502	PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	223,92
CONSTRUCCIÓN:	401,70
	<hr/>
	625,62

Son: SEISCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS

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

*[Firma]*  
Aq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



*[Firma]*  
Ab. Eliseo Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Impreso por: DELY CHAVEZ 03/05/2012 10:01:19





Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 054321

1	LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTÓN MANTA	
3	A petición Verbal de parte interesada, <b>CERTIFICA:</b> Que revisado	
4	el catastro de Predios <b>URBANOS</b> en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en <b>SOLAR Y CONSTRUCCION</b>	
6	pertenciente a <b>PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX.</b>	
7	ubicada <b>DPTO. R1 Y EST. 21 CON. HAB LEONARDO DA V. MAZATO C.309</b>	
8	<b>AV. 209 B. SAN PEDRO.</b>	
9	cuyo <b>AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA</b> asciende a la cantidad	
10	de <b>\$13051.34 TRECE MIL CERO CINCUENTA 34/100 DOLARES.</b>	
11	CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.	
12	<b>LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES</b>	
13	Precio de Venta	\$
14	Costo de Adquisición	
15	Diferencia Bruta:	\$
16	Mejoras	
17		
18	Diferencia Neta:	\$
19	Años Transcurridos	
20	Desvalorización Moneda	
21	Utilidad Disponible:	\$
22	Impuesto Causado:	
23	Por los primeros \$	\$
24	Por el exceso	
25	<b>TOTAL DE IMPUESTO:</b>	<b>\$</b>
26	Manta, 04 de MAYO 2012	
27		
28	Director Financiero Municipal	





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 130000880001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Tel: 2811-478 / 2811-477

# TITULO DE CREDITO No. 0057560



OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		3-22-03-06-147	18,86	625,62	14536	57560
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	ALCABALAS Y ADICIONALES			
1301961502	PICO SANTOS SARQUIS ROMULENIX	EST. 21 CONJ.HAB.L. LEONARDO DA VI	CONCEPTO		VALOR	
			Impuesto principal		6,26	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		1,88	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR			
1702448111	ALBAN RUIZ ANA MARIA	N/A	VALOR PAGADO		8,14	
			SALDO		0,00	

EMISION: 5/4/2012 4:12 VLADIMIR LEON  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*E. Quera*  
**Ab. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 1360000980001  
Dirección: Av. 7 de Julio 9 - Telef: 8611-478 / 8611-477

# TITULO DE CREDITO No. 0057559

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL		AREA	AVALUO	CONTROL	5/4/2012 4:12
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		3-22-03-06-103		73,16	12425,72	14535	TITULO Nº 57559
C.C./R.U.C.	VENDEDOR	DIRECCIÓN		ALCABALAS Y ADICIONALES			
1301961502	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX	DPTO-RI CONJ.HAB.LEONARDO DA V		CONCEPTO			
C.C./R.U.C.	ADQUIRIENTE	DIRECCIÓN		IMPUESTO PRINCIPAL			
1702448111	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL ALBAN RUIZ ANA MARIA	N/A		Junta de Beneficencia de Guayaquil			
EMISION:		5/4/2012 4:12		TOTAL A PAGAR			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		VLADIMIR LEON		VALOR PAGADO			
				SALDO			
				0,00			

*[Handwritten signature and stamp]*



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 076530

PICOB SANTOS SARQUIS ROMILERUX

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 o gravámenes a cargo de

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad Manta, 2 mayo 12 de 201

VÁLIDA PARA LA CLAVE

3220306103 DPTO:R1 CONJ.HAB.LEONARDO DA

V

3220306147 EST.21 CONJ.HAB.LEONARDO DA VI

Manta, dos de mayo del dos mil doce

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Inga. [Firma] OFICINA MUNICIPAL

[Firma] Ab. Elyse Cedeño Menéndez Notaria Pública Cuenta Escribana Manta - Ecuador





# 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

Ing. 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

Dr. Simón Combaño V. I. M. M. M.  
Notario Público Cuarto  
Manta - Manabí

Patricia González López  
Secretaría Municipal Enc.

Calle 9 Av. 4 Teléfonos: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4832  
Correo Electrónico: mimm@municipiodemanta.com



# REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

6. JUNIO 2004  
MANTA  
Ecuador  
J. S. A. M.  
junio 2004

COMUNIDAD DE MANTA  
EPTO. FOMENTO URBANO  
MANTA  
Ecuador  
MANTA

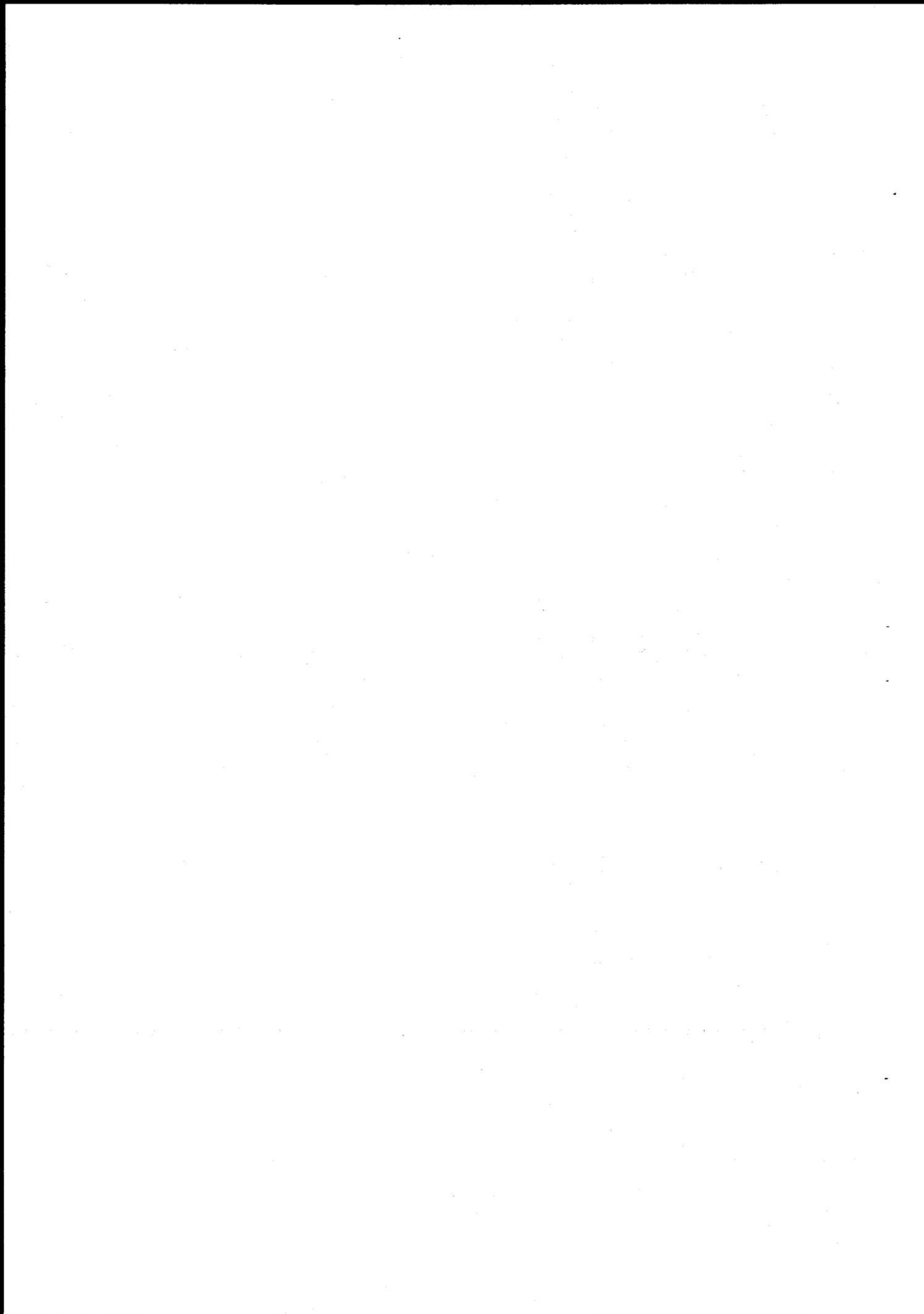
TRABAJO REALIZADO POR:  
FECHA:  
REGISTRO PROFESIONAL:  
DIRECCION:  
CANTON:

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

*Ediccion*

Ab. E. S. y E. Cedeno Mendez  
Notaria Publica Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador  
Manta





REGLAMENTO INTERNO  
CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

CAPITULO 1

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 1960 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

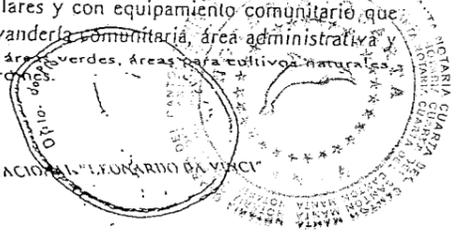
DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Art. 5. - El Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci se encuentra ubicado en el Sitio Las Cumbres, Vía de Circunvalación, en la parroquia Tarqui del cantón Manta, 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 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 construcción de 60.00 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 para el desarrollo de microempresas comunitarias, guardería, áreas verdes, áreas para cultivo natural y reserva para agua potable, área de juegos infantiles y antejardines.

*g/ Alvarez*  
Ab. Eliseo Pedraza Mendez  
Notaria Pública Clara Bragada  
Mantua  
Ecuador



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 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 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.

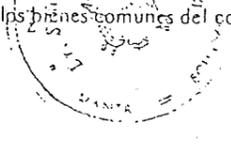
Art. 8. - DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del conjunto habitacional y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas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

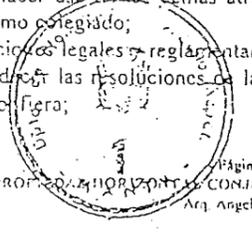
#### DE LOS COPROPIETARIOS

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 con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto de sufragio, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- o) con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y funciones que ésta le confiera;

*El Notario*  
**Ab. Eloy Cedeno Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Circunscripción  
Manta, Ecuador



- p) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y 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.

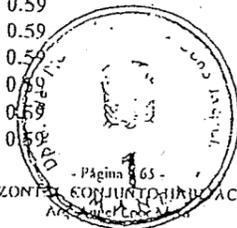
## CAPITULO 5

### 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.

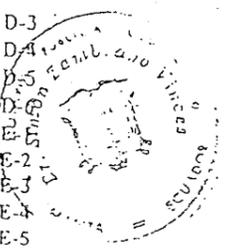
Departamento A-1	0.59
Departamento A-2	0.59
Departamento A-3	0.59
Departamento A-4	0.59
Departamento A-5	0.59
Departamento A-6	0.59
Departamento B-1	0.85
Departamento B-2	0.85
Departamento B-3	0.85
Departamento B-4	0.85
Departamento B-5	0.85
Departamento B-6	0.85
Departamento C-1	0.59
Departamento C-2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



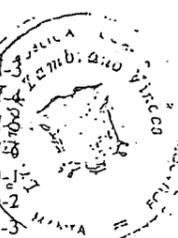
Departamento D-3	0.59
Departamento D-4	0.59
Departamento D-5	0.59
Departamento D-6	0.59
Departamento E-1	0.59
Departamento E-2	0.59
Departamento E-3	0.59
Departamento E-4	0.59
Departamento E-5	0.59
Departamento E-6	0.59
Departamento F-1	0.85
Departamento F-2	0.85
Departamento F-3	0.85
Departamento F-4	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

*Alonso*  
**Ab. Eloy Celso Mena**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"



Departamento A-3	0.85
Departamento B-3	0.85
Departamento C-3	0.85
Departamento D-3	0.85
Departamento E-3	0.59
Departamento F-3	0.59
Departamento G-3	0.59
Departamento H-3	0.59
Departamento I-3	0.59
Departamento J-3	0.59
Departamento K-3	0.59
Departamento L-3	0.59
Departamento M-3	0.59
Departamento N-3	0.59
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



Dr. Leonardo Binos  
 Notario Público  
 Manabí



Estacionamiento 15	0.15
Estacionamiento 16	0.15
Estacionamiento 17	0.15
Estacionamiento 18	0.15
Estacionamiento 19	0.15
Estacionamiento 20	0.15
Estacionamiento 21	0.15
Estacionamiento 22	0.15
Estacionamiento 23	0.15
Estacionamiento 24	0.15
Estacionamiento 25	0.15
Estacionamiento 26	0.15
Estacionamiento 27	0.15
Estacionamiento 28	0.15
Estacionamiento 29	0.15
Estacionamiento 30	0.15
Estacionamiento 31	0.15
Estacionamiento 32	0.15
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



No. 123456789  
 C. E. Cedeno  
 Manta, Manabí



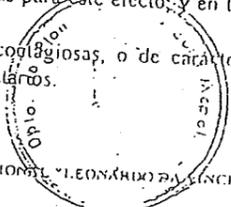
Ab. Elyse Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta Ejecutiva  
 Manta - Ecuador

CAPITULO 6

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 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 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 u 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 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 infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.



- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrirjan 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 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:

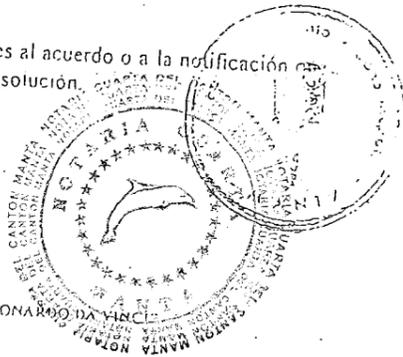
- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, 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 se le hiciera al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

*A. Quintana*  
**Ab. Elsy Cedeno Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador



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 a los 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 y mediante la elaboración de actas y con este fin llevará un libro especial de actas y cada una será elaborada 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 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. 35. - **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 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. 50 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 fueron 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 comunales a su cargo.
- k) Celebrar oídos contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto, hasta las sumas señaladas por la asamblea.
- l) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.

*E. Cedeno*  
**Ab. Elyse Cedeno Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



## 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 hiciere, 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, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y reversas 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 de 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 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 comunales, así como de guardia 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

9. - 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 en falta de éste, por el Vicepresidente, o por el primer vocal o siguientes por orden de designación obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

*Al reuente*  
**Ab. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaria Pública  
Carrera Encargada  
Manta Ecuador



- 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 pertenencias 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 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 ventanas, sobre todo las de los departamentos ubicados en planta baja, el Mutualista Pichincha proporcionará el diseño a fin de lograr uniformizar todo el conjunto. Deberán ser instalados necesariamente en la parte interior de los ambientes.



Art. 44. El cuadro 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, 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 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.E. M-094



*Practico*  
**Ab. Elsy Cedeno Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

D. *[Handwritten Name]*  
Abogado Público Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



ESTAS 25 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez M.

CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO  
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO PETICION DE PARTE  
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO  
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA  
DE NÚMERO: DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE.- DOY  
FE- *ef*

*Elsy Cedeño Menéndez*  
*ef*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





FORMULARIO DE RECLAMO

Cedula		No.
Clave Catastral	3220306103	
Nombre:		
Rubros:		
Impuesto Principal		
Solar no Edificado		
Contribucion Mejoras		
Tasa de Seguridad		
Reclamo:	X CERTIFICADO	
Firma del Usuario		
Elaborado Por:		
Informe Inspector:	PROPIEDAD HORIZONTAL 100% TERMINADO.	
Se actualizan datos		
✚ 11/02/2012		
Firma del Inspector		
Informe de aprobacion:		
Firma del Director de Avaluos y Catastro		



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 34079

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 19 de abril de 2012*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 3220306103



**LINDEROS REGISTRALES:**

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 un Departamento signado con el número Uno del Bloque R, ubicado en la Planta baja que consta de sala- comedor, cocina, baño general, Dormitorio Uno y Dormitorio Dos.

DEPARTAMENTO R- Uno.

POR ARRIBA: Lindera con el departamento R- Tres

POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación

POR EL NORTE: Lindera con área común de patio en siete metros

PORE L SUR: Lindera con área común de patio y área común de escalera en siete metros

POR EL ESTE: Lindera con el departamento S- Dos, en siete metros

POR EL OESTE: Lindera con el departamento R- Dos en siete metros. Con un área neta de:

CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, un área de terreno de SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS y una alícuota de cero coma cero cero sesenta por ciento.

SOLVENCIA: El predio descrito 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
Compra Venta	Compraventa	2.850 15/12/2006	39.567

**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 barrio Las Cumbres.

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:
	061	28 mayo 2003	4220	4240



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	80-000000002997	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	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	80-000000002997	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 Compraventa

Inscrito el : **viernes, 15 de diciembre de 2006**

Tomo: **1** Folio Inicial: **39.567** - Folio Final: **39.588**  
 Número de Inscripción: **2.850** Número de Repertorio: **6.090**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 05 de diciembre de 2006**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha Manta debidamente representada por la Señora Economista Jeannet Fasce De Changkuon, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Institución.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01961502	Pico Santos Sarquis Romulerux	Soltero	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



*[Handwritten signature]*

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
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: 10:55:51 del jueves, 19 de abril de 2012

A petición de: Sr. Luis Franco *Revallos*

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



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

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



Abg. Jaime Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*XLM*



**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

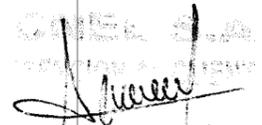
*Manta, 02 de Mayo del 2012*

**CERTIFICACIÓN**

*A petición de la parte interesada, tengo a bien CERTIFICAR, que el Sr. PICO SANTOS SARQUIS ROMULERUX con número de Ced. 13 0196150-2 se encuentra registrado como usuario de CNEL REGIONAL MANABI en el sistema Comercial SICO, con número de servicio 260265, el mismo que NO mantiene deuda con la Empresa.*

*El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACIÓN para sus intereses.*

*Atentamente*

  
Sra. Paola Rivadeneira.  
**ATENCION AL CLIENTE.**