

Sello
06/06/12



POR TODO
DEMOS GRACIAS A DIOS

ESCRITURA

De: COMPRAVENTA

Otorgada por: LA CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA .-

A favor de: LOS CONYUGES JOSE TRANQUILINO ANDRADE VERA Y CRUZ
ALINA BENAVIDES MOREIRA.-

No. 15599



Autorizada por la Notaria Encargada

ABOGADA

Vielka Reyes Vences

Copia PRIMER Cuantía \$ 40.224,00

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN

Manta, 5 de Abril del 2012

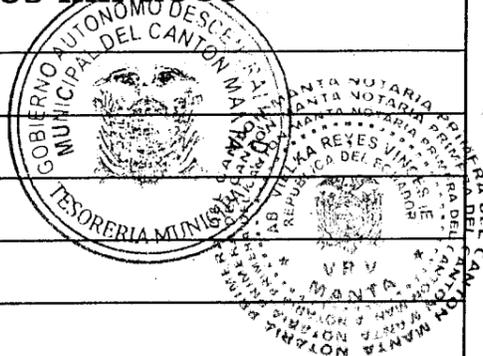
en la ciudad de Manta, en adelante el **COMPRADOR**.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES**.- **2.1.** Mediante escritura pública de restitución fiduciaria, otorgada el seis (6) de julio de dos mil once (2011), ante el Notario Primero del cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el veinte y nueve (29) de diciembre del mismo año, la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, restituyó a la Conferencia Episcopal Ecuatoriana la "CASA DOS -A" (2-A), situada en el conjunto bajo el régimen de propiedad horizontal denominado: "Conjunto Residencial La Campiña", ubicada en la Urbanización San Mateo, la cual se encuentra a la altura del kilómetro dos (2) al tres (3) de la carretera Manta - Quevedo o llamada también Av. Ciento Trece (113), barrio Intercambio y Crédito, parroquia Los listeros, cantón Manta, provincia de Manabí.- **2.2.** Mediante escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal, otorgada el veinte y dos (22) de marzo de dos mil cuatro (2004), ante el Notario Cuarto del cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vences, inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el veinte y dos (22) de abril del mismo año, se sometió bajo el régimen de propiedad horizontal el conjunto denominado "**Conjunto Residencial La Campiña**", del cual forma parte la "CASA DOS-A" (2-A). El "**Conjunto Residencial La Campiña**" está situado en la Urbanización San Mateo, kilómetro dos (2) al tres (3) de la carretera Manta - Quevedo o llamada también Av. Ciento Trece (113), barrio Intercambio y Crédito, **parroquia Los Esteros**, cantón Manta, provincia de Manabí.- **TERCERA: CARACTERÍSTICAS, LINDEROS, SUPERFICIE, ALÍCUOTA TOTAL Y UBICACIÓN DE LA CASA DOS-A (2-A), OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA**.- Esta vivienda consta de planta bata, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: **PLANTA BAJA:** Sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta. **Por Arriba:** Lindera con la planta alta de esta misma vivienda; **Por Abajo:** Lindera con terreno de la edificación; **Norte:** Lindera con planta baja de la vivienda "Uno A" (1-A) en una extensión de siete metros veinte centímetros (7.20m); **Sur:** Lindera con la planta baja de la vivienda "Tres - A" (3-A) en una extensión de siete metros; veinte centímetros (7.20m); **Este:** Lindera con patio frontal (garaje) perteneciente a la misma vivienda en una extensión de seis metros (6.00m); y, **Oeste:** Lindera con el patio posterior (**lavandería**) perteneciente a esta misma vivienda en una extensión de seis metros (6.00m). La superficie de la planta baja es de cuarenta y tres metros cuadrados veinte centímetros cuadrados (43.20m²). **PLANTA ALTA:** Dormitorio máster con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general.- **Por Arriba:** Lindera con cubierta de esta misma vivienda; **Por Abajo:** Lindera con la planta baja, patio frontal y patio posterior de esta misma vivienda; **Norte:** Lindera con la planta alta de la vivienda "Uno- A" en una extensión de siete metros setenta centímetros (7.70m); **Sur:** Lindera con la planta alta de la vivienda "Tres-A" (3-A) en una extensión de ocho metros diez centímetros (8.10m); **Este:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en una extensión de un metro cuarenta y dos centímetros (1.42m). luego gira hacia el este en una extensión de noventa centímetros (0.90m), y luego gira hacia el sur en una extensión de cuatro metros cincuenta y siete centímetros (4.57m), lindando con el vacío hacia el patio frontal de esta misma



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 075526

1	LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
2	DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado
4	el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no
5	se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente
6	de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de
7	Por consiguiente se establece
8	CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA
9	que no deudor de esta Municipalidad
10	Manta, 15 febrero 12 de 201
11	VALIDA PARA LA CLAVE
12	2127812002 CONJ.RES.LA CAMPIÑA VIV.2-A
13	Manta, quince de febrero del dos mil doce
14	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
15	Ing. Pablo Macías García
16	TESORERO MUNICIPAL
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 207118

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1790100219
C/RUC: :
NOMBRES : CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN : CONJ. RES. LA CAMPIÑA 1 CASA 2-A

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 206772
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 04/04/2012 10:37:23

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Martes, 03 de Julio de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 053225

1	LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTÓN MANTA	
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA Que revisado	
4	el catastro de Predios en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en	
6	URBANOS	
7	perteneciente a	TERRENO Y CONSTRUCCION
8	ubicada	CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA
9	cuyo	CON. RES. LA CAMPIÑA VIV 2-A asciende a la cantidad
10	de	\$ 40224.00
11	CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO DOLARES	
12	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
13	Precio de Venta	\$
14	Costo de Adquisición	
15	Diferencia Bruta:	\$
16	Mejoras	
17	Diferencia Neta:	\$
18	Años Transcurridos	
19	Desvalorización Moneda	
20	Utilidad Disponible:	\$
21	Impuesto Causado:	
22	Por los primeros \$	\$
23	Por el exceso \$	\$
24	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
25		
26	Manta,	de de 201
27		x. Diana Cantos
28	4	de Dirección Financiera Municipal





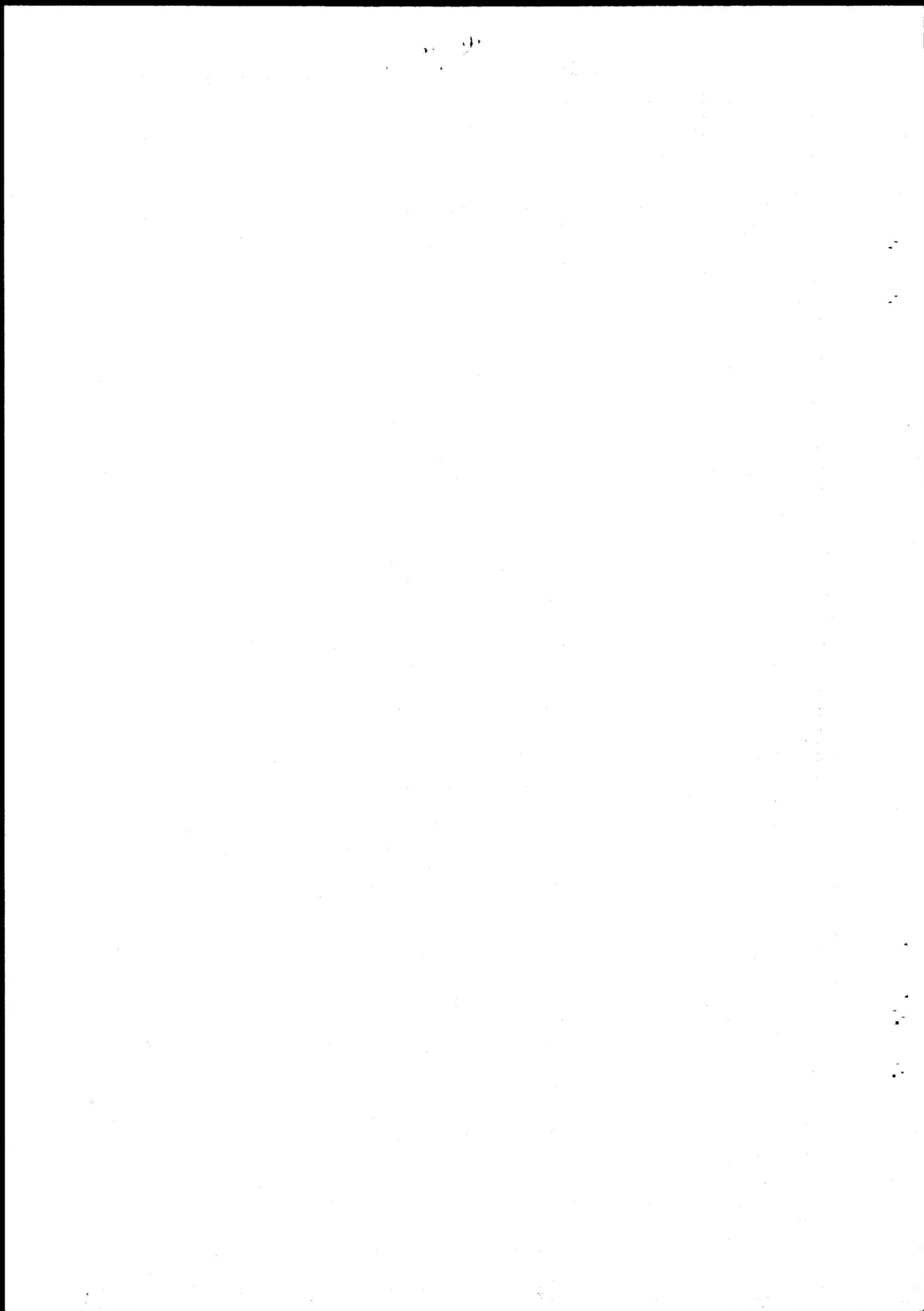
4/4/2012 12:28

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	2-12-78-12-002	180,18	40224,00	10923	48281

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA	CONJ.RES.LA CAMPIÑA VIV.2-A	Impuesto principal	402,24
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	120,67
			TOTAL A PAGAR	522,91
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		522,91
1305518993	ANDRADE VERA JOSE TRANQUILINO	NA	SALDO	0,00

EMISION: 4/4/2012 12:28 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 04 ABR 2012





Conforme a la solicitud Número: 95950, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 29789

INFORMACION REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 27 de julio de 2011*

Parroquia: Los Esteros

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3-2- Vivienda 2. A Conjunto RESidencial La Campiña, de esta ciudad de Manta
Esta vivienda consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior,
la misma que tiene los siguientes ambientes:

3.2.1. Vivienda 2. A. Planta Baja: Compuesta de Sala, Comedor, cocina, Baño Social, y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos

Por arriba. Lindera con la planta alta de esta misma vivienda

Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación

Por el Norte: Lindera con planta baja de la vivienda 1-A en 7.20m

Por el sur: Lindera con planta baja de la vivienda 3. A en 7.20m

Por el Este. Lindera con patio frontal (Garaje) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00m

Por el Oeste: Lindera con patio posterior (lavandería) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00m.

3.2.2. Vivienda 2 A Planta Alta: Compuesta de Dormitorio Master con Baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:

Por Arriba. Lindera con cubierta de esta misma vivienda

Por Abajo: Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de esta misma vivienda

Por el Norte: Lindera con planta alta de la Vivienda 1-A en 7.70m

Por el Sur: Lindera con la planta alta de la vivienda 3-A en 8.10m

Por el Este: Partiendo desde el vertice nordeste hacia el Sur en 1.425m, luego gira hacia el este en 0.90m y luego gira hacia el Sur en 4.575 m, lindando con vacío hacia el patio frontal de esta misma vivienda

Por el Oeste: Partiendo desde el vertice noroeste hacia el Sur en 3.00m, luego gira hacia el este en 0.50m. y luego gira hacia el Sur en 3.00m, lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda

3.2.3. Vivienda 2. A Patio frontal: Compuesto de garaje y jardín, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma vivienda

Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación

Por el Norte: Lindera con patio perteneciente a la vivienda 1-A en 5.00m

Por el Sur: Lindera con patio frontal de la Vivienda 3-A en 5.00m

Por el Este: Lindera con área común de acera en 6.00m

Por el Oeste: Lindera con planta baja de esta misma vivienda en 6.00m

3.2.4. Vivienda 2 A Patio Posterior: Incluye una lavandería, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos



[Firma manuscrita]

Por arriba. Lindera con espacio aereo y parte de la planta alta de esta misma vivienda

Por abajo: Lindera con terreno de la edificacion

Por el Norte: Lindera con patio perteneciente a la vivienda 1-A en 12.80m

Por el Sur: Lindera con patio posterior de la vivienda 3-A en 12.80m

Por el Este: Lindera con planta baja de esta misma vivienda en 6.00m

Por el Oeste: Lindera con propiedad particular en 6.00m

Area Neta: M2. 198,82 ~~Alicuota: 0,0390~~ Area de Terreno M2 180,17 Area

Comun M2 29,04 Area total M2. 227,86

SOLVENCIA. La vivienda descrita se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Dacion En Pago	2.576	04/10/2001	30.623
Fideicomiso	Fideicomiso	8	28/08/2002	1
Planos	Planos	11	10/06/2003	1
Fideicomiso	Fideicomiso	17	30/12/2003	500
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	8	22/04/2004	269
Planos	Planos	13	22/04/2004	64
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	52	29/12/2011	2.722

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Dacion En Pago**

Inscrito el : jueves, 04 de octubre de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 30.623 - Folio Final: 30.644

Número de Inscripción: 2.576 Número de Repertorio: 4.840

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 de agosto de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelacion de Hipoteca y Dación en Pago, sobre terreno ubicado en la parroquia Tarqui que hizo la Cia. Segublinsa

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000003875	Conferencia Episcopal Ecuatoriana		Manta
Transfirierte	80-000000003883	Compañía Segublinsa S A		Manta

2 / 3 **Fideicomiso**

Inscrito el : miércoles, 28 de agosto de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 3.883

Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Sexta

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

la Conferencia Episcopal Ecuatoriana , transfiere al Patrimonio autónomo del Fideicomiso San Mateo, que se constituye ellote de terreno ubicado a la altura del Kilometro Dos, al tres de la carretera Manta- Quevedo. La Conferencia Episcopal Ecuatoriana representada por Monseñor Jose Vicente Eguiguren Samaniego, la Compañía Arabian Sea Group Ltda, representada por Gonzalo Rafael Jimenez Masshuh, la Constructora Carrasco Suarez Asociados CCAS, Cia. Ltda, representada por el Ing. Antonio Sebastian Carrasco Valdiviezo, y finalmente la Cia. Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos representada por Dr.Hector Barahona Moncayo. Terreno que tiene na superficie total aproximada de Ciento nueve mil quinientos dieci nueve con cuarenta y cuatro metros cuadrados (109.519,44).

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

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

Certificación impresa por: YOYI

Ficha Registral: 29789

Página: 2

de 5



[Handwritten signature]

Constituyente	80-000000003876	Compañía Arabian Sea Group	Manta
Constituyente	80-000000003877	Compañía Constructora Carrasco Suarez As	Manta
Fideicomiso	80-000000003882	Fideicomiso San Mateo	Manta
Fiduciario	80-000000003880	Copañía Fideval S A Administradora de	Soltero Manta
Tradente	80-000000003875	Conferencia Episcopal Ecuatoriana	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2576	04-oct-2001	30623	30644

3 / 2 Planos

Inscrito el: martes, 10 de junio de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 2.316
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de mayo de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constituye Acta-Entrega Recepcion de Planos otorgado por el Fideicomiso San Mateo . denominado Urbanizacion San Mateo.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000003887	Compañía Fideval Administradora de Fondo		Manta
Propietario	80-000000003882	Fideicomiso San Mateo		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1

4 / 3 Fideicomiso

Inscrito el: martes, 30 de diciembre de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 500 - Folio Final: 536
 Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 5.280
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 01 de octubre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Cambio de denominación y Patrimonio Autonomo. Las partes de común acuerdo, convienen en cambiar la denominación del Fideicomiso San Mateo, por FIDEICOMISO LA CAMPIÑA. En virtud de la suscripción de la presente Escritura Pública, queda sin efecto la Escritura de Constitución del Fideicomiso San Mateo excepto en lo relacionado a la Transferencia de Dominio del inmueble y recursos, efectuado por los Constituyentes. Quedan sin efecto adicionalmente los Contratos de Reforma del referido Fideicomiso.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	80-000000003876	Compañía Arabian Sea Group		Manta
Constituyente	80-000000003877	Compañía Constructora Carrasco Suarez As		Manta
Fiduciario	80-000000002408	Compañía Fideval S A Administradora de F		Manta
Propietario	80-000000003882	Fideicomiso San Mateo		Manta
Razón Social	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1



5 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 22 de abril de 2004
Tomo: 1 Folio Inicial: 269 - Folio Final: 354
Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.517
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 de marzo de 2004
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Se constituye el Conjunto Residencial La Campiña, la que se forma de los lotes 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, y 23A la que constan en los Planos de la Urbanización San Mateo. El Fideicomiso La Campiña, representado por la Compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta
Urbanización	80-0000000004490	Conjunto Residencial la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	11	10-jun-2003	1	1
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1

6 / 2 Planos

Inscrito el : jueves, 22 de abril de 2004
Tomo: 1 Folio Inicial: 64 - Folio Final: 65
Número de Inscripción: 13 Número de Repertorio: 1.518
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 22 de marzo de 2004
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos del conjunto Residencial La Campiña.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta
Urbanización	80-0000000004490	Conjunto Residencial la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	11	10-jun-2003	1	1
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1

7 / 3 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el : jueves, 29 de diciembre de 2011
Tomo: 7 Folio Inicial: 2.722 - Folio Final: 3.029
Número de Inscripción: 52 Número de Repertorio: 7.645
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Quito
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de julio de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Restitución Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario
La Compañía Fideval, en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso La Campiña, en cumplimiento con las instrucciones impartidas por la Junta y sus Beneficiarios, transfiere a título de Restitución Fiduciaria a favor de la Conferencia Episcopal Ecuatoriana, varios lotes de terrenos, entre los que consta los lotes 69-D, 70-D, 71-D, 72-D, 73-D, 74-D, 75-Dm 76-D, 77-D, 78-D, 79-D, 141-G 142-G, 143-G, 144-G, 145-G 146-G, 147-G, 148-G, 149-G, 150. G, 151-G, 152-G de la Urbanización San Mateo. Vivienda 2-A Conjunto Residencial La Campiña

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



Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-000000003875	Conferencia Episcopal Ecuatoriana		Manta
Constituyente	80-000000057579	Compañía Constructora Carrasco Suarez As		Manta
Fideicomiso	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta
Fiduciario	80-000000003887	Compañía Fideval Administradora de Fondo		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1
Fideicomiso	17	30-dic-2003	500	536

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	3		
Planos	2		
Compra Venta	1		
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: 13:11:21 del jueves, 09 de febrero de 2012

A petición de: *Michele Muñoz*
Yoyi Alexa Cevallos Bravo
 Elaborado por Yoyi Alexa Cevallos Bravo
 1305243261



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

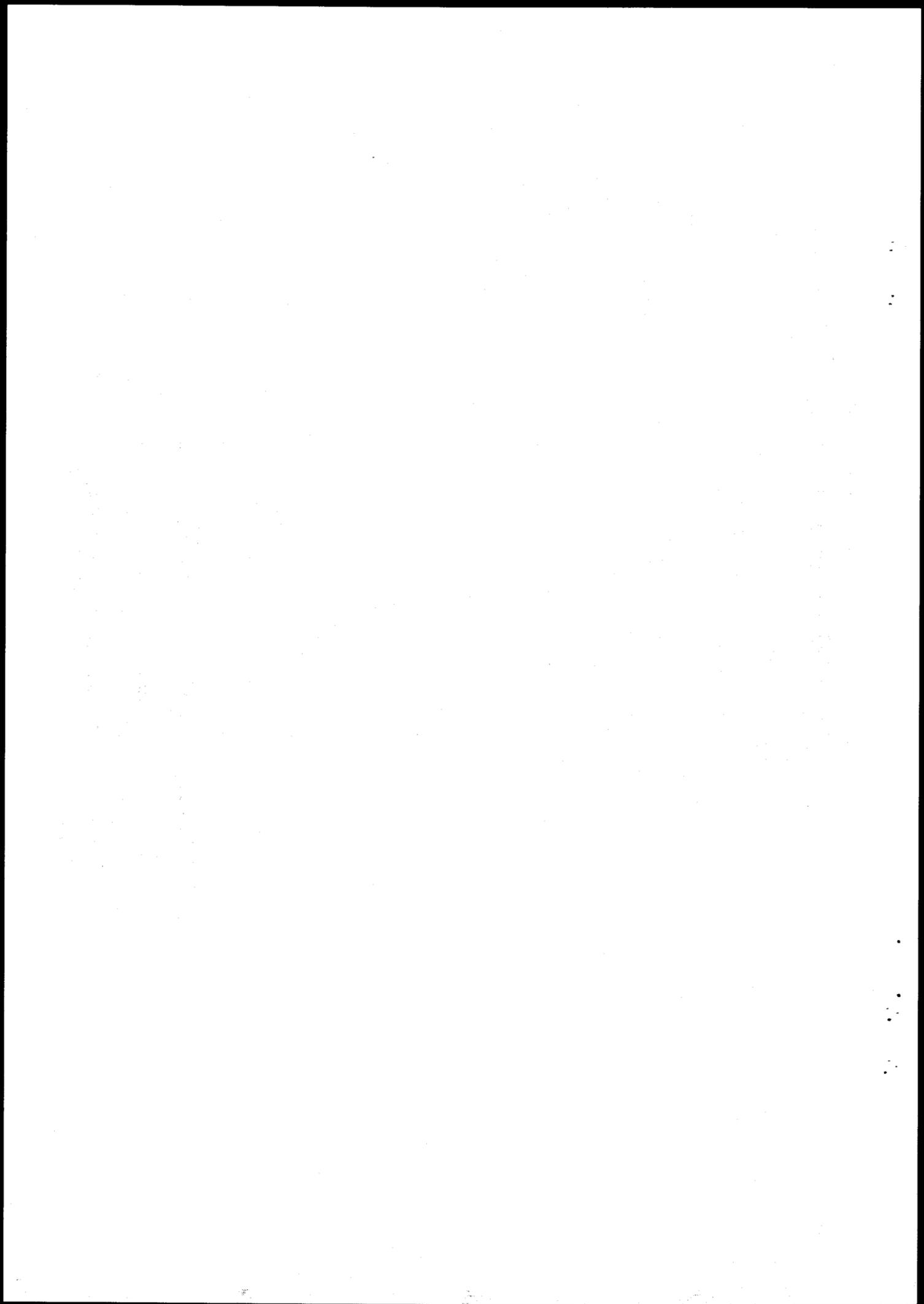
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Ab. Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador

Reino





ESTADO CIVIL
EQUATORIANO
EXPERIENCIA
REPOSICION DE DATOS
MIGUEL MARCELO GARCIA
MANTUA
REPOSICION DE DATOS

REN 1562049

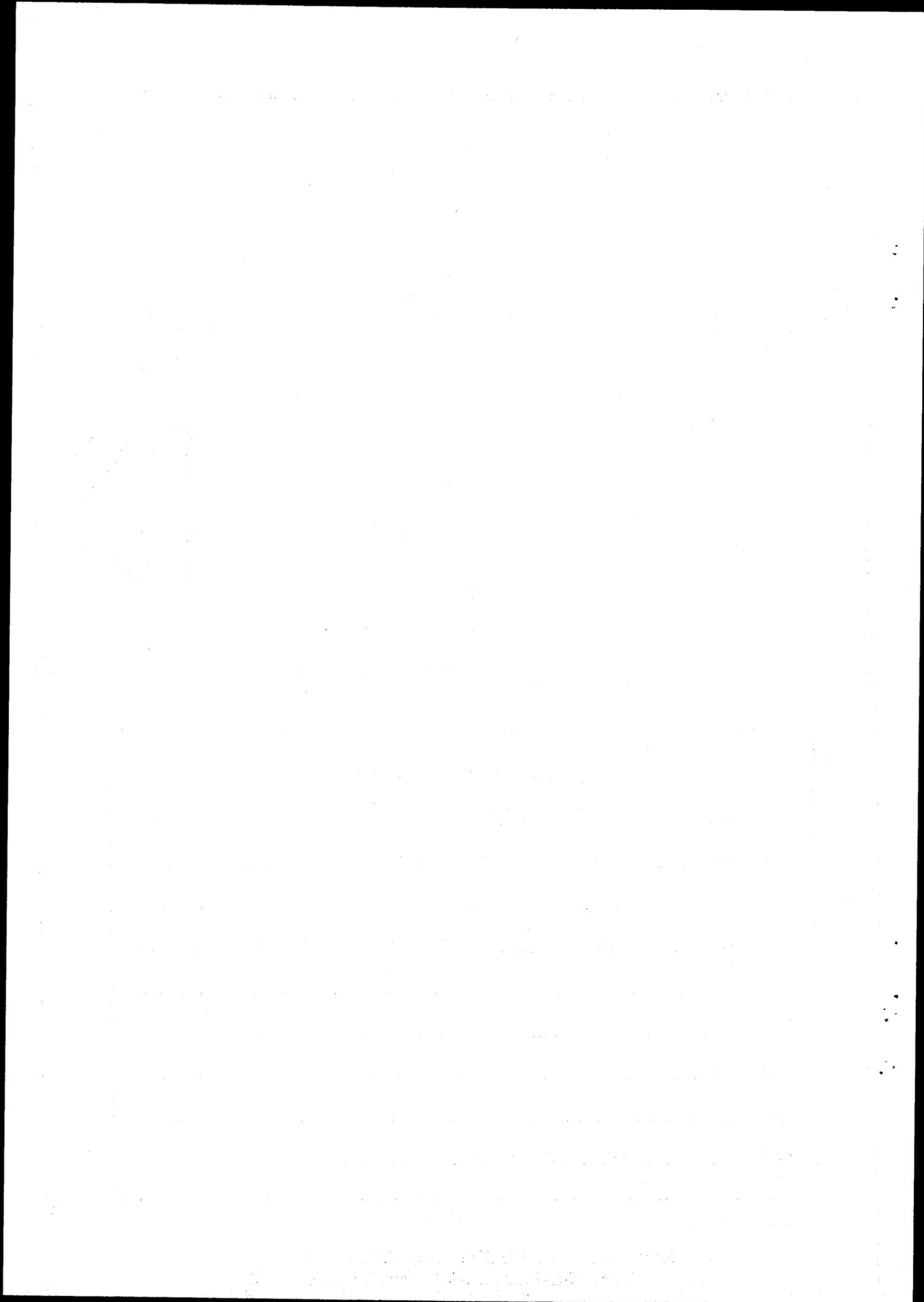


[Handwritten signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO DE JUSTICIA
CANTON MANTUA
MANTUA
MANTUA
MANTUA
MANTUA
MANTUA

[Handwritten signature]







NOTARIA PRIMERA

DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



A su cargo, los Protocolos de:

Dr. Vladimiro Villalba Vega

PRIMERA... COPIA CERTIFICADA

De la Escritura de: PODER ESPECIAL

Otorgada por: CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA

A favor de: MONS. JAIME FERNANDO BRAVO CISNEROS

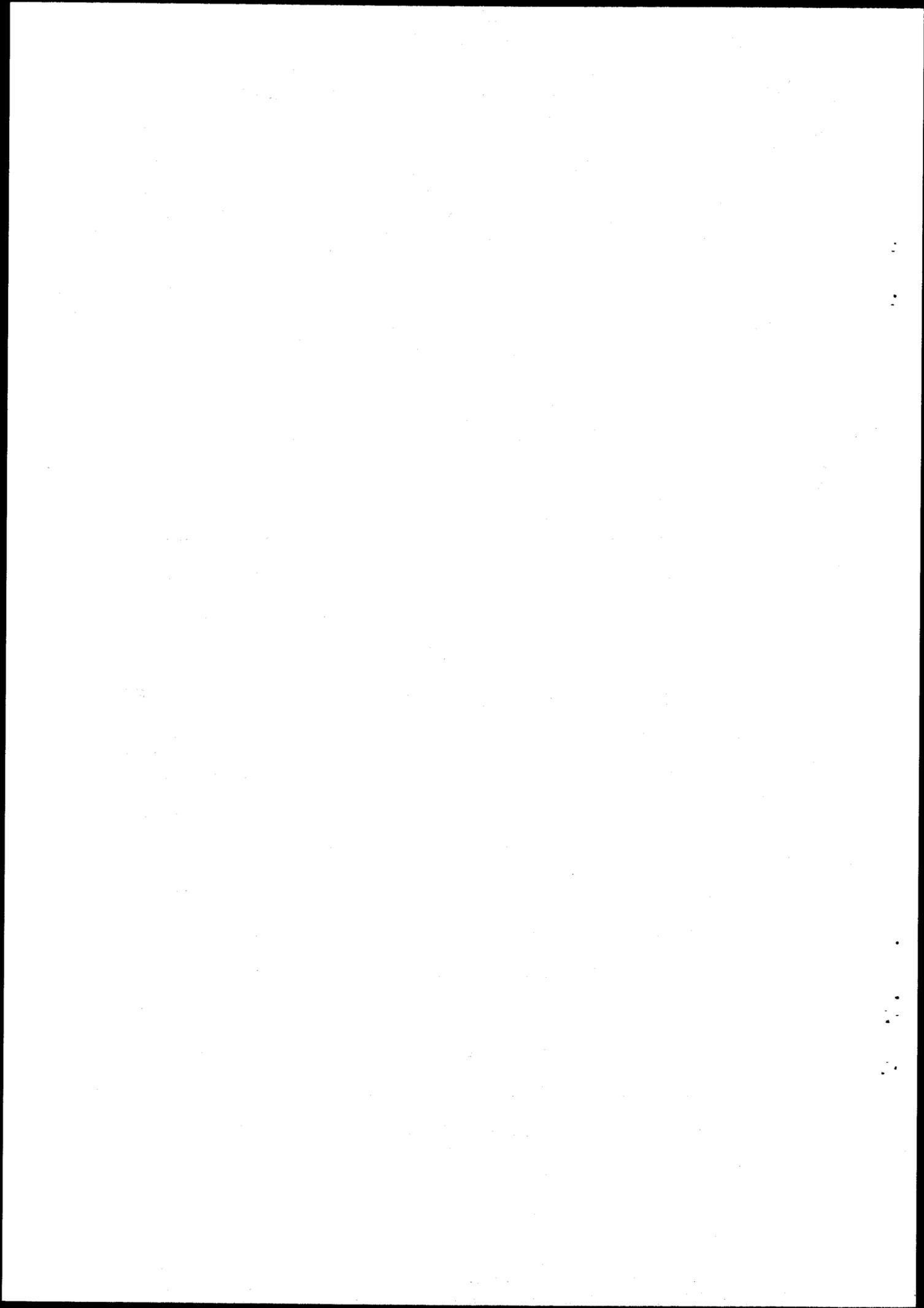
El

Parroquia:

Cuantía: Avalúo:

Quito, a 29 de julio de 2.011

Roca E 8-18 y Av. 6 de Diciembre, Edif. Ponce García
Telfs.: 2501-102 / 2521-017 • Fax: 2501-103





DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

PODER ESPECIAL

OTORGADO POR:

CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA

A FAVOR DE:

MONS. JAIME FERNANDO BRAVO CISNEROS

CUANTIA INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

AC



Escritura número siete mil setecientos treinta y ocho.-
En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy día viernes veinte y nueve de Julio de dos mil once, ante mí, **DOCTOR DAVID MALDONADO VITERI**, Notario Primero Suplente de este Cantón, por licencia concedida al titular **DOCTOR JORGE MACHADO CEVALLOS**, según Acción de Personal número dieciséis cero cuatro -DP-DPP del Consejo Nacional de la Judicatura de fecha veinte y seis de Julio de dos mil once, comparece, Monseñor **ANTONIO ARREGUI YARZA**, a nombre y en representación de la Conferencia Episcopal Ecuatoriana, en su calidad de presidente y Representante Legal, según consta del nombramiento que se agrega; y, el Monseñor **JAIME FERNANDO BRAVO CISNEROS**, por sus propios derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, de estado civil solteros, domiciliados y residentes en

Guayaquil el primero y en esta ciudad de Quito el segundo, legalmente capaces para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe; en virtud de haberme exhibido sus respectivas cédulas de ciudadanía que en copias autenticadas y certificadas por mí se agregan como documentos habilitantes a la presente escritura pública, bien instruidos por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de acuerdo a esta minuta: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar la siguiente de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente poder especial las siguientes personas: 1.1. La CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA, debidamente representada por su Presidente y Representante Legal, Mons. Antonio Arregui Yarza, conforme se desprende de la certificación conferida por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito que se adjunta, en adelante "LA MANDANTE"; y, 1.2. Mons. Jaime Fernando Bravo Cisneros, en adelante "EL MANDATARIO". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** 2.1. Mediante escritura pública otorgada el doce (12) de agosto de dos mil dos (2002) ante la Notaria Vigésima Sexta del cantón Quito, Dra. Cecilia Rivadeneira Rueda, inscrita



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



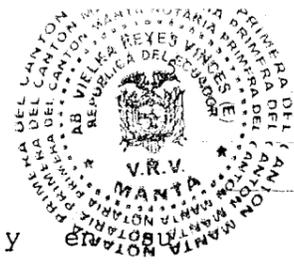
en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, veinte y ocho (28) de agosto del mismo año, constituyó el "Fideicomiso San Mateo". A la constitución del Fideicomiso, aportó como patrimonio autónomo el lote de terreno ubicado a la altura del kilómetro dos al tres (2 - 3 de la carretera Manta - Quevedo, Av. Número Ciento Trece (113), barrio Intercambio y Crédito, parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí. 2.2. Con fecha diez (10) de junio de dos mil tres (2003) se encuentra inscrita el "Acta Entrega Recepción" autorizada por ante la Notaría Tercera de Manta, el quince (15) de mayo de 2003, celebrada entre la Ilustre Municipalidad del Manta y el Fideicomiso San Mateo. 2.3. Mediante escritura pública otorgada el uno (1) de octubre de dos mil tres (2003) ante el Notario Tercero del cantón Quito, Dr. Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el treinta de diciembre del mismo año, se cambió la denominación de "Fideicomiso San Mateo" por "Fideicomiso La Campiña"; se cambió la finalidad para realizar unidades de vivienda; y, quedaron como únicos beneficiarios la Conferencia Episcopal Ecuatoriana y la Constructora Carrasco Suárez Asociados CCAS Cía. Ltda. 2.4. Mediante escritura pública otorgada el once (11) de enero de dos mil diez

[Handwritten signature]

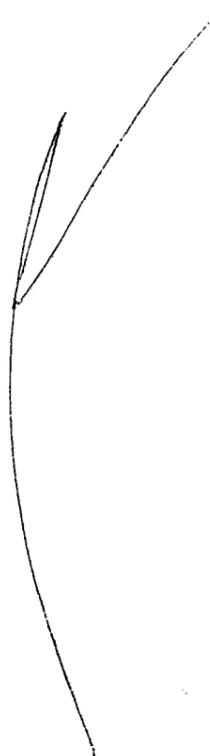
(2010) ante el Notario Tercero del cantón Quito, Dr. Roberto Salgado Salgado, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el treinta y uno (31) de mayo del mismo año, la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, restituyó a la Conferencia Episcopal Ecuatoriana los inmuebles denominados "Lote Comercial A" y "Lote Comercial B", cuyos antecedentes de dominio, linderos y superficies están especificados en este instrumento público, ubicados a la altura del kilómetro dos al tres (2 - 3 de la carretera Manta - Quevedo, Av. Número Ciento Trece (113), barrio Intercambio y Crédito, parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí. Es intención de la Mandante vender el inmueble denominado "Lote Comercial A"; y, con respecto al "Lote Comercial B", la Conferencia Episcopal Ecuatoriana está desarrollando un Centro Comercial, bajo el régimen de propiedad horizontal que llevará el nombre de "Mall La Campiña". 2.5. Actualmente esta en trámite de restitución fiduciaria a favor de la Conferencia Episcopal Ecuatoriana todos los inmuebles que faltan por desarrollar y vender en la "Urbanización La Campiña". **TERCERA: PODER ESPECIAL.**- Con los antecedentes expuestos, "LA MANDANTE", confiere Poder Especial, cual en derecho se requiere, a favor de "EL



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



MANDATARIO", para que a su nombre y representación, proceda única y exclusivamente a realizar los siguientes actos y contratos: a) En relación al "Lote Comercial A": Suscribir contratos de corretaje con o sin exclusividad, suscribir escrituras públicas de promesa de compraventa, compraventa y compraventa con hipoteca. b) En relación al Centro Comercial "Mall La Campiña" y "Urbanización La Campiña": i) Solicitud de aprobación de planos; ii) Suscripción de planos; iii) Solicitud de permiso de construcción; iv) Solicitud de declaratorias de propiedad horizontal; v) Cualquier trámite en el Registro de la Propiedad; vi) Obtención de permisos Medioambientales; vii) Cualquier trámite en las empresas Eléctrica, de Agua Potable, Alcantarillado y Teléfonos de Manta; viii) Obtención de los Permisos de Habitabilidad; ix) Suscribir Convenios de Reserva; x) Suscribir escrituras públicas de promesa de compraventa, compraventa y compraventa con hipoteca. Los demás actos y contratos que fueren necesarios y que tengan relación directa y se circunscriban con el "Lote Comercial A"; "Lote Comercial B"; y, Urbanización La Campiña" de la ciudad de Manta. CUARTA: CUANTIA.- La cuantía por su naturaleza es indeterminada. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas

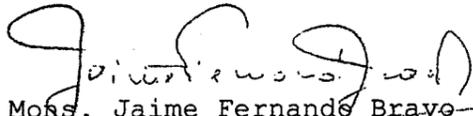


de estilo necesarias para la plena validez de este instrumento. **HASTA AQUÍ LA MINUTA** que junto con los documentos anexos y habilitantes que se agregan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal y, que los comparecientes la aceptan y ratifican en todas y cada una de sus partes, la misma que se halla firmada por el Doctor Santiago Palacios Cisneros, afiliado al Colegio de Abogados de Pichincha bajo el número tres mil seiscientos veinte y cinco. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario, se ratifican en ella y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada al protocolo de esta notaría, de todo cuanto DOY FE.-



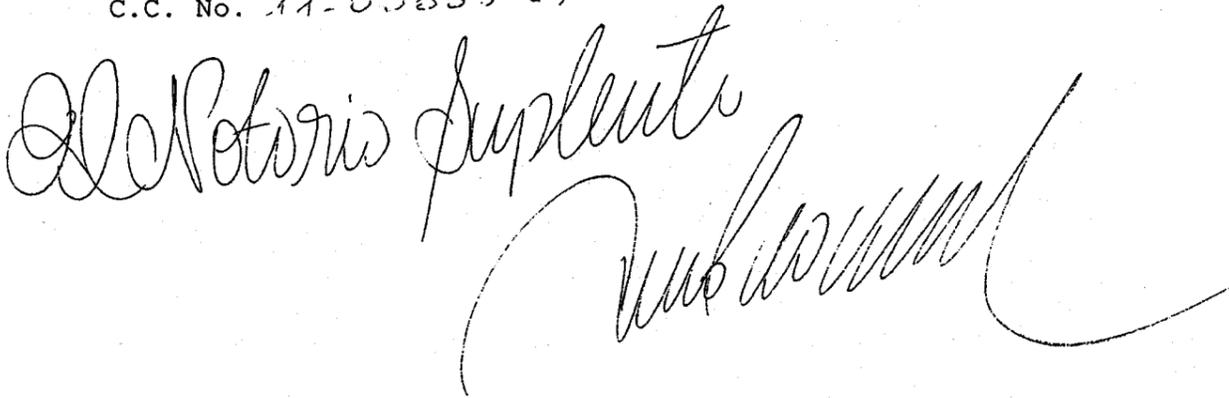
Mons. Antonio Arregui Yarza

C.C. No. 1702822352



Mons. Jaime Fernández Bravo Cisneros

C.C. No. 11-00003167



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON QUITO

Nro de Inscripción: 99
Nro de Trámite: HH-0031901
Nro de Repertorio: 40409
Fecha de Repertorio: 30/05/2011
Tomo: 142
Provincia: Pichincha
Cantón: 01
Parroquia: General
Tipo de Contrato: INSCRIPCION DE DIRECTIVA.



Quito, a treinta de mayo del 2011 , se me presentó un oficio, de fecha veinte y cinco de mayo del 2011, dirigido por CONFERENCIA EPISCOPAL ECUATORIANA, mediante el cual nos hace conocer la inscripción de su directiva , con domicilio en este cantón , la misma que es como sigue DIRECTIVA : PRESIDENTE: S. E. MONSEÑOR. Antonio Arregui Yarza ARZOBISPO DE GUAYAQUIL, VICEPRESIDENTE: S. E. MONSEÑOR. Luis Cabrera Herrera, OFM ARZOBISPO DE CUENCA, SECRETARIO GENERAL: S. E. MONSEÑOR. Ángel Polivio Sánchez Loaiza OBISPO DE GUARANDA, SECRETARIO GENERAL ADJUNTO: RVDO. PADRE. Omar Mateo Lopez. (estatutos inscritos el 27-06-2003). Los impuestos están exonerados. EL REGISTRADOR.

RESPONSABLE:

ULISES REYES.

RAZON : SIENTO POR TAL QUE LA, PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA ES IGUAL A SU ORIGINAL, MISMO QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

QUITO A , 07 DE JUNIO DEL 2011.

FH.



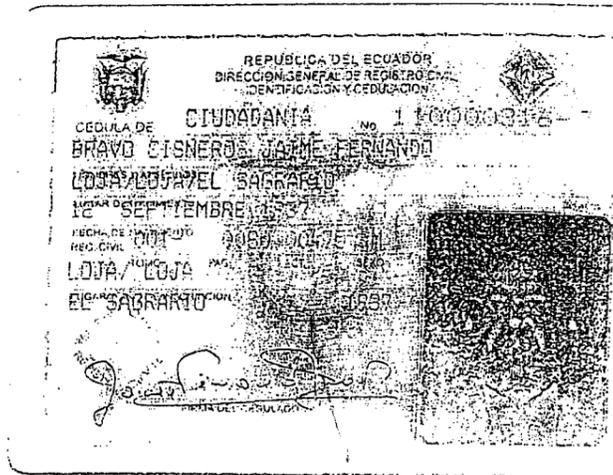
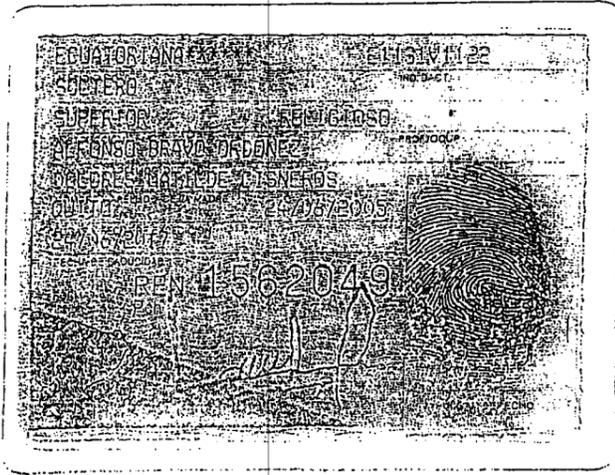
NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL
SOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
Conforme con el ORIGINAL que me fue presentado

En: _____ Fejas (útiles)

Quito, _____ 2011
David Maldonado

DR. DAVID MALDONADO
Notario Público Sucesor del Cantón Quito





NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL
DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
Conforme con el ORIGINAL que me fue presentado

an: _____ Folios: útiles(es)

Quito, 29 JUL 2011



DR. DAVID MALDONADO
Notario Primero Suplente del Cantón Quito



-Se otorgó ante mi; y, en fe de ello la confiero esta PRIMERA COPIA

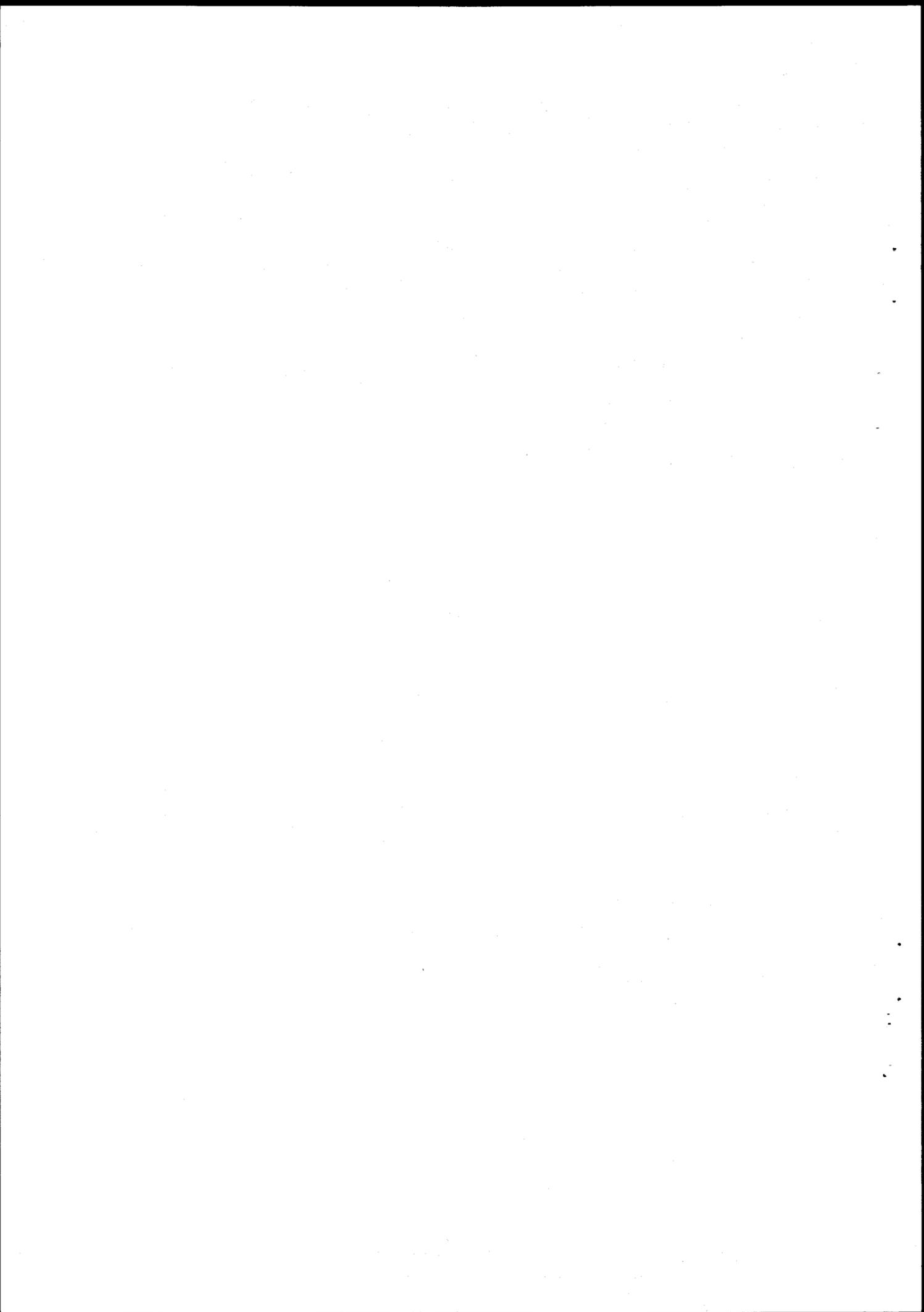
CERTIFICADA, sellada y firmada en Quito, a diecinueve de Agosto de

dos mil once.-

[Handwritten signature]

DR. DAVID VALDEGAMAS
Notario Público en Quito, Ecuador







I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 117-DPUM-SVQ, de Marzo 8 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 presentado por el Ing. Yuri Rodríguez Andrade, Superintendente de Obras de CCAS Cía. Ltda., en representación de Fideicomiso la Campiña promotores de la Urbanización San Mateo, ubicado en la Av. 113, barrio Intercambio y Crédito, Código # 317, parroquia Los Esteros, cantón Manta, el cual ha solicitado a la Municipalidad la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **Conjunto Residencial La Campiña**, desarrollándose en los lotes del 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A y 23A de la citada urbanización, con las claves catastrales # 2127812-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 y 24, 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, Marzo 9 del 2004

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA



Con fecha Marzo 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. 117-DPUM-SVQ, de Marzo 8 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 Residencial La Campiña**, desarrollándose en los lotes del 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A y 23A de la citada urbanización, con las claves catastrales # 2127812-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 y 24, solicitado por el Ing. Yuri Rodríguez Andrade, Superintendente de Obras de CCAS Cía. Ltda., en representación de Fideicomiso la Campiña promotores de la Urbanización San Mateo, ubicado en la Av. 113, barrio Intercambio y Crédito, Código # 317, parroquia Los Esteros, cantón Manta.

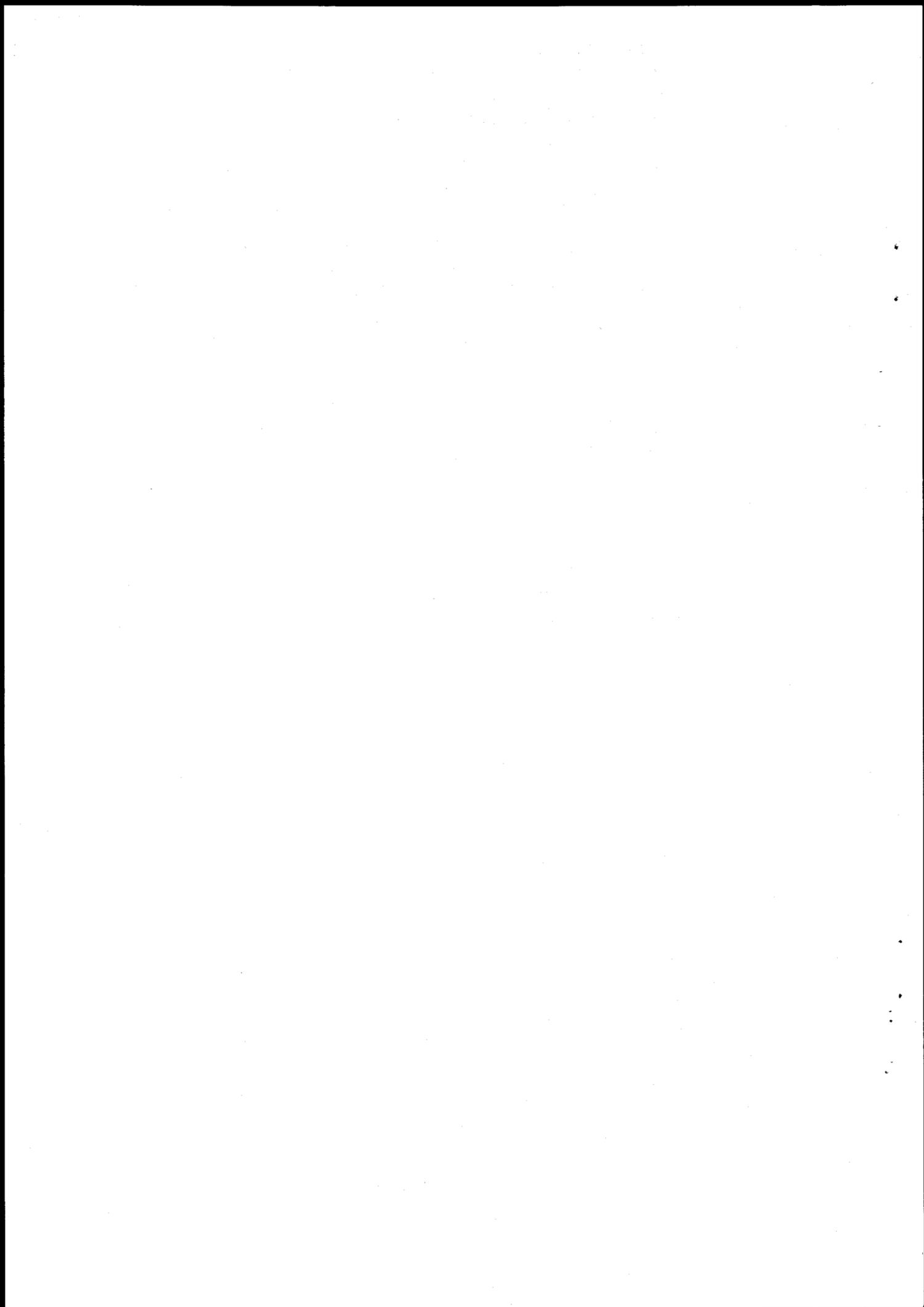
Manta, Marzo 9 del 2004

Dr. Simón Zambrano Divaca
Notario Público Cuarta Manta

Patricia González López
Secretaria Municipal Enc.

DOY FE: Que las precedentes reproducciones xeroscópicas en 01 fojas útiles, anverso y reverso, son iguales a las originales. 3 MAR 2004

Dr. Simón Zambrano Divaca
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA

DR. PATRICIO GARCIA V. Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, a petición del Dr. César Palma,

CERTIFICO:

Que revisado el Archivo de la oficina a mi cargo, Consta que con fecha Agosto 28 del 2002, se encuentra inscrita la Escritura pública de Contrato de Constitución de Fideicomiso Mercantil, autorizada por la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito el 12 de Agosto del 2002, otorgada por la Conferencia Episcopal Ecuatoriana, la Compañía Aragian Sea Group, la Compañía Constructora Carrasco Suárez, Asociados CCAS Cía. Ltda., y Fideval S.A.. La Conferencia Episcopal Ecuatoriana se le denominará la Constituyente tradente, representada por Monseñor José Vicente Eguiguren Samaniego, La Compañía Aragian Sea Group Ltda., representada por el Sr. Gonzalo Rafael Jiménez Massuch como la Constituyente o la Beneficiaria. La Cía. Constructora Carrasco Suárez, Asociados CCAS Cía. Ltda. representada por el Ing. Antonio Sebastián Carrasco Valdivieso, se lo podrá llamar como la Constituyente o la Beneficiaria o la Constructora, y d) La Compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, representada por el Dr. Héctor Barahona Moncayo, se le podrá denominar como Fideval o la Fiduciaria, La Conferencia Episcopal es propietaria de un lote de terreno ubicado a la altura del Kilómetro dos al tres de la carretera Manta-Quevedo, Parroquia Tarqui, adquirido mediante Dación en Pago, efectuada a su favor por la Cía. SegublinSA S.A., mediante escritura celebrada ante el Notario Primero del Cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, el 29 de Agosto del 2001, inscrito el 4 de Octubre del 2001, La Conferencia Episcopal Ecuatoriana transfiere al Patrimonio Autónomo del Fideicomiso que se constituye el lote de terreno ubicado en la carretera Manta-Quevedo por el presente contrato se constituye el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO SAN MATEO" el cual consiste en un Patrimonio Autónomo separado e independiente de aquel o aquellos de las Constituyentes, de la Constituyente tradente, de los Beneficiarios de la Fiduciaria o de terceros en General.

Con fecha Junio 10 del 2003, se encuentra inscrita Acta -Entrega-Recepción autorizada ante la Notaría Tercera de Manta, el 15 de Mayo del 2003, celebrada entre Ilustre Municipalidad de Manta y Fideicomiso San Mateo denominada Urbanización San Mateo. Compañía Fideval S.A.

Notario
M. G. GARCIA V.
CANTON MANTA



Con fecha Diciembre 30 del 2003, se encuentra inscrito Contrato de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil San Mateo, otorgado por la Cia. Aragian Sea Group Ltda. Y otros, autorizada ante la Notaría Tercera de Quito el 1 de Octubre del 2003, en virtud de la presente Escritura Pública las partes de común acuerdo convienen en cambiar la denominación del Fideicomiso San Mateo por FIDEICOMISO LA CAMPIÑA, autorizando expresamente a la Fiduciaria para que realice todos los trámites pertinentes a fin de perfeccionar el cambio de denominación del Fideicomiso. La Fiduciaria queda autorizada y facultada para realizar los trámites necesarios a fin de actualizar el Registro único de Contribuyentes del Fideicomiso. El Patrimonio autónomo del FIDEICOMISO LA CAMPIÑA. En virtud de la suscripción de la presente Escritura Pública, queda sin efecto la Escritura de Constitución del Fideicomiso San Mateo, excepto en lo relacionado a la transferencia de Dominio del inmueble y recursos efectuado por los constituyentes. Quedan sin efecto adicionalmente los contratos de reforma de referido Fideicomiso.

SOI.VENCIA.: En una revisión hecha en los libros respectivos, consta que los lotes 12 A, 13 A, 14 A, 15 A, 16 A, 17 A, 18 A, 19 A, 20 A, 21 A, 22 A, 23 A, de la Urbanización San Mateo de propiedad del Fideicomiso La Campiña, a la fecha se encuentran libre de gravamen.

Se aclara que el presente certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en el archivo de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que cuando asumí las funciones de Registrador, se encontraron registros de índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente notificado a la Corte Superior de Portoviejo, salvando error u omisión. Eximiendo de responsabilidad al Certificante.

Manta, Marzo 17 del 2004


Dr. Pablo F. Garza
Registrador de la Propiedad
Cantón - Manta

FE: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
en hojas útiles, anexas
reproducidas son iguales a sus
originales. 31 MAR 2004

Dr. Simón Lambrano Dávalos
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador

3.1.4. Vivienda 1-A: **Patio Posterior.**- Incluye una lavandería, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma vivienda
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el norte:** Lindera con patio de la vivienda 1-B y parte del patio de la vivienda 2-B en 12.80 m
- **Por el sur:** Lindera con patio posterior de la vivienda 2-A en 12.80 m
- **Por el este:** Lindera con planta baja de esta misma vivienda en 6.00 m
- **Por el oeste:** Lindera con propiedad particular en 6.00 m

3.2.- VIVIENDA 2-A:

Esta vivienda consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes:

3.2.1.- Vivienda 2-A: **Planta Baja.**- Compuesta de Sala - Comedor, Cocina, Baño Social y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con la planta alta de esta misma vivienda
- **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación
- **Por el norte:** Lindera con planta baja de la vivienda 1-A en 7.20 m
- **Por el sur:** Lindera con planta baja de la vivienda 3-A en 7.20 m
- **Por el este:** lindera con patio frontal (garaje) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00 m
- **Por el oeste:** lindera con patio posterior (lavandería) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00 m

3.2.2.- Vivienda 2-A: **Planta Alta.**- Compuesta de Dormitorio Master con Baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con cubierta de esta misma vivienda
- **Por abajo:** Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de esta misma vivienda
- **Por el norte:** Lindera con planta alta de la vivienda 1-A en 7.70 m
- **Por el sur:** Lindera con la planta alta de la vivienda 3-A en 8.10 m
- **Por el este:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en 1.425 m; luego gira hacia el este en 0.90 m y luego gira hacia el sur en 4.575 m, lindando con vacío hacia el patio frontal de esta misma vivienda
- **Por el oeste:** Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 3.00 m; luego gira hacia el este en 0.50 m y luego gira hacia el sur en 3.00 m, lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda

3.2.3.- Vivienda 2-A: **Patio Frontal.**- Compuesto de garaje y jardín, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

3.1.4. Vivienda 1-A: ~~Patio Posterior.~~ Incluye una lavandería, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma vivienda
- Por abajo: Lindera con terreno de la edificación
- Por el norte: Lindera con patio de la vivienda 1-B y parte del patio de la vivienda 2-B en 12.80 m
- Por el sur: Lindera con patio posterior de la vivienda 2-A en 12.80 m
- Por el este: Lindera con planta baja de esta misma vivienda en 6.00 m
- Por el oeste: Lindera con propiedad particular en 6.00 m

3.2.- VIVIENDA 2-A:

Esta vivienda consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes:

3.2.1.- Vivienda 2-A: Planta Baja.- Compuesta de Sala - Comedor, Cocina, Baño Social y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: Lindera con la planta alta de esta misma vivienda
- Por abajo: Lindera con terreno de la edificación
- Por el norte: Lindera con planta baja de la vivienda 1-A en 7.20 m
- Por el sur: Lindera con planta baja de la vivienda 3-A en 7.20 m
- Por el este: lindera con patio frontal (garaje) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00 m
- Por el oeste: lindera con patio posterior (lavandería) perteneciente a esta misma vivienda en 6.00 m

3.2.2.- Vivienda 2-A: Planta Alta.- Compuesta de Dormitorio Master con Baño, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:

- Por arriba: Lindera con cubierta de esta misma vivienda
- Por abajo: Lindera con planta baja, patio frontal y patio posterior de esta misma vivienda
- Por el norte: Lindera con planta alta de la vivienda 1-A en 7.70 m
- Por el sur: Lindera con la planta alta de la vivienda 3-A en 8.10 m
- Por el este: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en 1.425 m; luego gira hacia el este en 0.90 m y luego gira hacia el sur en 4.575 m, lindando con vacío hacia el patio frontal de esta misma vivienda
- Por el oeste: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 3.00 m; luego gira hacia el oeste en 0.50 m y luego gira hacia el sur en 3.00 m, lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda

3.2.3.- Vivienda 2-A: Patio Frontal.- Compuesto de garaje y jardín, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Vivienda 1-A					
13-A1 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 1-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 2-A					
13-A2 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 2-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 3-A					
14-A1 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 3-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 4-A					
14-A2 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 4-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 5-A					
15-A1 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 5-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 6-A					
15-A2 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 6-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86
Vivienda 7-A					
16-A1 Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02
Total Depart. 7-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86



7.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

VIVIENDA	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR TOTAL \$
Vivienda 1-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 1-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 2-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 2-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 3-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 3-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 4-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 4-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 5-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 5-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 6-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 6-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35
Vivienda 7-A						
Planta Baja =	43,20	0,0085	39,15	6,31	49,51	8.698,74
Planta Alta =	48,82	0,0096	44,24	7,13	55,95	9.830,38
Patio Frontal =	30,00	0,0059	27,19	4,38	34,38	1.990,79
Patio Posterior =	76,80	0,0151	69,60	11,22	88,02	5.096,43
Total Depart. 7-A =	198,82	0,0390	180,17	29,04	227,86	25.616,35

REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Conjunto Residencial LA CAMPIÑA se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho conjunto residencial, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Conjunto residencial LA CAMPIÑA se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 3.- El Conjunto Residencial LA CAMPIÑA se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros del Cantón Manta, en la Avenida 113 Km 2 1/2 vía a Portoviejo, en los terrenos de la ex Compañía de Intercambio y Crédito, sector la "Y", el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 24 unidades de viviendas unifamiliares que son:

- 18 unidades de vivienda dúplex tipo A. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.
- 5 unidades de vivienda dúplex tipo B. Así mismo cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.
- 1 unidad de vivienda tipo C, la misma que se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

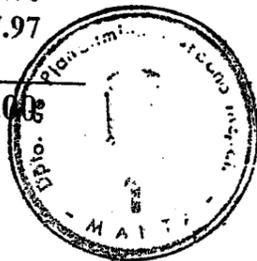
Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del conjunto residencial, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al conjunto residencial.

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.

Vivienda 1-A	3.90
Vivienda 2-A	3.90
Vivienda 3-A	3.90
Vivienda 4-A	3.90
Vivienda 5-A	3.90
Vivienda 6-A	3.90
Vivienda 7-A	3.90
Vivienda 8-A	3.90
Vivienda 9-A	4.02
Vivienda 10-A	7.15
Vivienda 11-A	6.72
Vivienda 12-A	2.92
Vivienda 13-A	2.82
Vivienda 14-A	3.28
Vivienda 15-A	3.89
Vivienda 16-A	3.90
Vivienda 17-A	3.90
Vivienda 18-A	3.90
Vivienda 1-B	4.36
Vivienda 2-B	4.34
Vivienda 3-B	4.11
Vivienda 4-B	2.76
Vivienda 5-B	2.76
Vivienda 1-C	7.97

TOTAL 100.00

Dr. Simón Zambrano Flores
Notario Pública Cuarto
Manabí

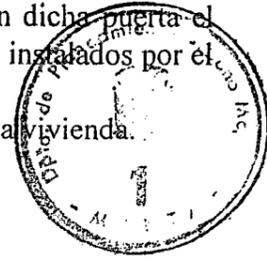


CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto residencial:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes de la misma.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del conjunto residencial, 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 vivienda 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 residencial.
- e) Establecer en las viviendas lo siguiente: tiendas, 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 condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- h) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- i) Mantener abiertas las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar éstos como área de espera.
- j) 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.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del conjunto residencial. No 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 residencial.
- l) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.



Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos, en general con la persona que usó su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del conjunto residencial.

Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) 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;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto residencial 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;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) 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 vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir 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;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto residencial y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. 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;
- i) 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 residencial. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

Dr. Dimón
Notario Público
Manta



l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.

m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto residencial, 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 residencial.

o) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.

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 una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

t) Se deberán mantener los colores originales de la casa.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el cumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

b) Imposición de multa de hasta un SMV.

c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.

d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto residencial, 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.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- 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 residencial y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- 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 hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

Dr. Simón Zambrano
Notario Público
Manabí



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del conjunto residencial La Campiña de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- 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 residencial así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera por petición del administrador o de los tres ó más 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. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- 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 residencial. 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 las 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. 22.- 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.

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 de la urbanización.

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 residencial.

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 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

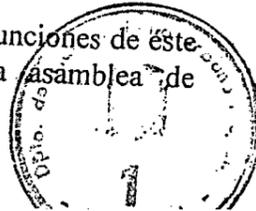
Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto residencial y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

- 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.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.



Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del conjunto residencial será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del conjunto residencial "LA CAMPIÑA" 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.
- b) Administrar los bienes comunes del 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.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) 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 comisario.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto residencial, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto residencial.



Art. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcuota) sobre los bienes comunes del conjunto residencial.

Art. 25.- 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. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alcuota.

Art. 26.- 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 rever decisiones de la asamblea.

Art. 27.- 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 residencial y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- 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 y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto residencial.
- 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.



Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del conjunto residencial. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y 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

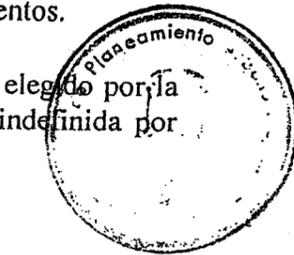
D. N. de Zambrano
Notario Público
Manta - Manabí

El Municipio de Manta
Ecuador
E. L. L. O.
Fecha mayo 5/04

Epta. Planeamiento Urbano
Aprobación de: PH # 005-0609
Fecha 10 de mayo 2004
E. L. L. O.

- l) 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.
- m) 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 del mismo. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) 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.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del conjunto residencial.
- q) 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.
- r) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del conjunto residencial.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales.



Sr. Santiago Sánchez
 Secretario
 Manabí



vivienda; y. **Oeste:** Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en una extensión de tres metros (3m), luego gira hacia el este en una extensión de cincuenta centímetros (0.50m), y luego gira hacia el sur en una extensión de tres metros (3.00m), lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda. La superficie de la planta alta es de cuarenta y ocho metros cuadrados ochenta y dos centímetros cuadrados (48.82m²). **PATIO FRONTAL:** Compuesto de garaje y jardín. **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda. **Por Abajo:** Lindera con terreno de la edificación; **Norte:** Lindera con patio perteneciente a la vivienda "Uno-A" (1-A) en una extensión de cinco metros (5.00m); **Sur:** Lindera con el patio frontal de la vivienda "Tres-A" (3-A) en una extensión de cinco metros (5.00m); **Este:** Lindera con área común de acera en una extensión de seis metros (6.00m); y, **Oeste:** Lindera con la planta baja de esta misma vivienda en una extensión de seis metros (6.00m). La superficie del patio frontal es de treinta metros cuadrados (30.00m²). **PATIO POSTERIOR:** Incluye una lavandería. **Por Arriba;** Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; **Por Abajo:** Lindera con terreno de la edificación; **Norte:** Lindera con patio perteneciente a la vivienda "Uno-A" (1-A) en una extensión de doce metros ochenta centímetros (12.80m); **Sur:** Lindera con el patio posterior de la vivienda "Tres-A" (3-A) en una extensión de doce metros ochenta centímetros (12.80m); **Este:** Lindera con la planta baja de la misma vivienda en una extensión de seis metros (6.00m); y. **Oeste:** Lindera con propiedad particular en una extensión de seis metros (6.00m). La superficie del patio posterior es de setenta y seis metros cuadrados ochenta centímetros cuadrados (76.80 m²). La superficie total del inmueble compuesto de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior es de ciento noventa y ocho metros cuadrados ochenta y dos centímetros cuadrados (198.82m²). La alícuota total que le corresponde es de: "cero, cero tres nueve cero por ciento" (0,0390%) Área de terreno de: "ciento ochenta metros cuadrados diez y siete centímetros cuadrados (180,17m²). Área Común de: "veinte y nueve metros cuadrados cero cuatro centímetros cuadrados (29,04 m²) En un área Total de: "doscientos veinte y siete metros cuadrados ochenta y seis centímetros cuadrados (227,86m²). El inmueble esta simado en el conjunto bajo el régimen de propiedad horizontal denominado: "Conjunto Residencial La Campiña", ubicado en la Urbanización San Mateo, kilómetro dos (2) al tres (3) de la carretera Manta - Quevedo o llamada también Av. Ciento Trece (113), barrio Intercambio y Crédito, parroquia Los Esteros, cantón Manta, provincia de Manabí.- **CUARTA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, la **VENDEDORA** vende y da en perpetua enajenación, a favor del **COMPRADOR**, el inmueble especificado en la cláusula anterior. No obstante haberse señalado los linderos, superficies y alícuota total, esta venta se la realiza como cuerpo cierto, con todos los usos, costumbres y servidumbres que le son anexos, de conformidad con la Ley de propiedad horizontal y el Reglamento Interno aprobado.- **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Las partes que intervienen en este instrumento, fijaron como justo precio de venta del inmueble objeto de este contrato, la suma de: CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTE Y CUATRO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$. 40.224,00), dinero que el

COMPRADORA ha cancelado a plena satisfacción de la VENDEDORA.-
SEXTA: GASTOS E IMPUESTOS.- Todos los gastos e impuestos que demande el perfeccionamiento de esta escritura pública, serán de cuenta del COMPRADOR; excepto el impuesto de plusvalía que de haberlo, será de cuenta de la VENDEDORA.- **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-** La VENDEDORA declara que sobre el inmueble objeto de esta compraventa, no pesa embargo, prohibición de enajenar, ni gravamen alguno que impida su venta, conforme se desprende del certificado del Registro de la Propiedad del cantón Manta que se incorporan a esta escritura; sin embargo de lo cual, se obliga al saneamiento de Ley, de acuerdo con los términos del Código Civil.- **OCTAVA: DECLARACIONES.-** a) El COMPRADOR, por así convenir a sus intereses, expresamente manifiesta que deja sin efecto alguno el contrato de reserva de compra que en su momento suscribió con Fideval AS. Administradora de Fondos y Fideicomisos, puesto que es consciente que el inmueble objeto de esta compraventa fue restituida a la VENDEDORA, conforme consta en la cláusula de antecedentes de este instrumento; b) E COMPRADOR manifiesta su conformidad con el precio, condiciones y características de la casa que adquiere a la VENDEDORA, por cuanto se han cumplido a cabalidad con todas y cada una de las convenciones que constaban en el contrato de reserva de compra, señalado en el literal anterior de esta cláusula; y, c) La COMPRADORA declara bajo juramento que los valores con los que ha cancelado el inmueble objeto de este contrato, provienen de actividades lícitas, y no tienen origen o procedencia ilícita, y en especial de la producción, tráfico y comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.- **NOVENA: CONTROVERSAS.-** En caso de que surjan controversias por razón u ocasión del presente contrato, las partes harán sus mejores esfuerzos por solucionarla; en caso contrario, expresamente renuncian fuero, domicilio y vecindad y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al juicio y trámite Yermal Sumario.- **DECIMA: ACEPTACIÓN.-** Las partes aceptan las estipulaciones constantes en este instrumento, por estar hecho de acuerdo a sus recíprocos intereses. Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este contrato..- (Firmado)
DR. SANTIAGO PALACIOS CISNEROS Matrícula número: (3.625).-
COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA.- Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto.
DOY FE .-


JOSE TRANQUILINO ANDRADE VERA
C.C.No.- 130551899-3



