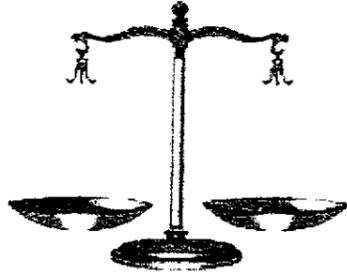


Sello
11/11/2013
018
11/11/2013



ESCRITURA

DE: COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.-

OTORGADA POR: LOS CONYUGES SEÑOR RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA Y SEÑORA ALICIA JANETH SANTOS MORA.-

A FAVOR DE: LA SEÑORITA CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS.-

Nº 2013.13.08.01.P05932

COPIA: PRIMERA

CUANTIA: \$ 65.079,84

MANTA: 18 DE NOVIEMBRE DEL 2013

NÚMERO: 2013.13.08.01.P05932

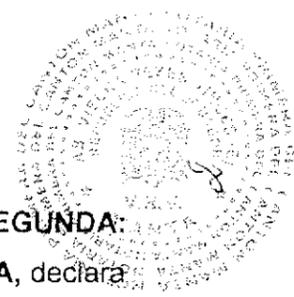
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES CONSISTENTES EN SUITE C7, BODEGA N° 08 y ESTACIONAMIENTO N° 15 DEL EDIFICIO SANTORINI, UBICADO EN ESTA CIUDAD DE MANTA.- OTORGADA POR LOS CONYUGES SEÑOR RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA Y SEÑORA ALICIA JANETH SANTOS MORA A FAVOR DE LA SEÑORITA CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS.-

CUANTÍA: USD \$ 65.079,84

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes dieciocho de Noviembre del año dos mil trece, ante mí, **ABOGADA VIELKA REYES VINCES**, Notaria Pública Primera Encargada del Cantón Manta, comparecen: Por una parte los cónyuges señores **RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA**, quien declara ser ecuatoriano, mayor de edad, empleado privado, con domicilio esta ciudad de Manta, portador de su cédula de ciudadanía número: trece cero cero tres ocho tres ocho uno-cinco, y señora **ALICIA JANETH SANTOS MORA**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, empleada privada, con domicilio en esta ciudad de Manta, portadora de su cédula de ciudadanía número: trece cero uno cinco tres cinco tres cinco - cinco; casados entre sí, por sus propios derechos y por los de la sociedad conyugal que tienen formada entre sí, en calidad de "Vendedores"; y, por otra parte la señorita **CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil **soltera**, empleada privada, residente en el estado de Florida, Estados Unidos de Norteamérica, de tránsito por esta ciudad de Manta, portadora de su cédula de ciudadanía número: diecisiete cero seis cinco nueve nueve tres cinco-dos; por sus propios derechos; como "Compradora".- Manifiestan

Ab. Vielka Reyes Vincés
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

además los comparecientes no haber sufragado en las Elecciones Generales del diecisiete de febrero del dos mil trece conforme lo justifican la señora ALICIA JANETH SANTOS MORA y señorita CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS, con el certificado de sanción que me presentan, y el señor RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA, por ser de la Tercera Edad y de acuerdo a la Constitución de la República el voto es facultativo para él.- Los comparecientes son mayores de edad e idóneos, parientes en primer grado de consanguinidad vendedores con compradora, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas se adjuntan a este instrumento público.- Dichos otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura de Compraventa, la cual proceden a celebrarla de una manera libre y espontánea, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA:** Sírvase insertar en el Protocolo de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, una de Compraventa, que se contiene de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración, otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, por una parte, los cónyuges señores **RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA** y **ALICIA JANETH SANTOS MORA**, ecuatorianos, mayores de edad, empleados privados, con domicilio en esta ciudad de Manta; casados entre sí, por sus propios derechos y por los de la sociedad conyugal que tienen formada entre sí, a quienes en adelante se les denominará simplemente como "**Los Vendedores**"; y, por otra parte la señorita **CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, empleada privada, residente en el estado de Florida, Estados Unidos de Norteamérica, de tránsito por esta ciudad de Manta, por sus propios derechos; a quien en adelante se le denominará simplemente como "**La Compradora**". Los comparecientes con amplia capacidad civil y suficiente cual en derecho se requiere para la



legal intervención en esta clase de actos o contratos.- **SEGUNDA:**
ANTECEDENTES.- La señora **ALICIA JANETH SANTOS MORA**, declara que en su estado civil de casada con el señor **RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA**, adquirió por compra a la Asociación o Cuentas en Participación "EDIFICIO SANTORINI", representada en este acto por el señor Carlos Humberto Elizalde Meza en calidad de Apoderado Especial, mediante escritura Pública de compraventa otorgada ante el Notario Tercero del cantón Manta, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad de este mismo cantón el veinte de enero del dos mil nueve bajo el número doscientos cincuenta y tres en el registro de compraventas y anotada en el Repertorio General con el número cuatrocientos dieciocho en la misma fecha, los siguientes bienes inmuebles: la **SUITE C SIETE (C7)**, el **ESTACIONAMIENTO número QUINCE (15)** y la **BODEGA número OCHO (8)** del **EDIFICIO SANTORINI**, ubicado en el barrio el Murciélago del Cantón Manta, compra que la realizó como cuerpo cierto y que se hallan circunscritos dentro de los siguientes linderos y medidas que se detallan a continuación: **a) SUITE C SIETE (C7) del EDIFICIO SANTORINI.-** Suite ubicada en el Séptimo piso, compuesto de sala, comedor, cocina, dos baños, dos dormitorios y terraza, correspondiéndole la alícuota de uno punto cincuenta por ciento (1,50%), el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con suite C ocho (C8); **POR ABAJO:** lindera con suite C seis (C6); **POR EL NORTE:** lindera con vacío de área común de retiro en ocho metros; **POR EL SUR:** lindera con área común de circulación y departamento D siete, partiendo desde el Oeste hacia el Este, en tres coma sesenta y cinco metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en uno coma sesenta y cinco metros, desde este punto ángulo de noventa grados en cuatro punto treinta metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío área común de retiro y departamento D siete en trece coma ochenta metros; **POR EL OESTE:** Lindera con Suite B siete y ducto partiendo desde el Sur hacia el

Al. Tielba Rojas Viqueo
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

Norte en tres coma veinte metros, desde este punto ángulo de noventa grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma ochenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados en ocho coma diez metros. **Área Total: Ciento dos metros cuadrados.- b) ESTACIONAMIENTO NÚMERO QUINCE (15) del edificio SANTORINI:** Ubicado sobre el nivel menos seis metros, correspondiéndole la alícuota cero punto veinte por ciento (0.20%), y tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con estacionamiento cuarenta; **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** lindera con estacionamiento catorce en cinco coma cero ocho metros; **POR EL SUR:** lindera con área común de retiro en cinco coma cero ocho metros; **POR EL ESTE:** lindera con área común de circulación en dos coma setenta metros; y, **POR EL OESTE:** Lindera con Bodega cero ocho en dos coma setenta metros. **Área: Trece coma setenta y dos metros cuadrados (13,72m²);** y, **c) BODEGA NÚMERO OCHO (8) del Edificio SANTORINI:** Ubicada en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0.10%), con los siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con bodega treinta y uno; **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** lindera con bodega siete en dos coma cuarenta y un metros; **POR EL SUR:** lindera con retiro del edificio en dos coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento quince en dos coma sesenta y tres metros; y, **POR EL OESTE:** Lindera con propiedad particular en dos coma sesenta y tres metros. **Área: Seis coma cuarenta y seis metros cuadrados.-** A su vez la anterior vendedora Asociación o Cuentas en Participación "EDIFICIO SANTORINI", adquirió los lotes de terrenos en los que se construyó el Edificio, en la siguiente forma: 1.- Un lote de terreno adquirido por los señores Ingeniero Óscar Efrén Reyes Rodríguez y Arquitecto Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y

Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación "EDIFICIO SANTORINI", por compra a los cónyuges señores: Raúl Enrique Joniaux Anchundia y Gloria Edith Chávez Pico de Joniaux, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Tercero del Cantón Manta abogado Raúl González Melgar, de fecha veinticinco de octubre del dos mil seis e inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de noviembre del año dos mil seis, con el número dos mil seiscientos veinte en el Registro de compraventas y anotada en el Repertorio General con el número cinco mil seiscientos treinta y uno, con una superficie de: Mil noventa y cinco metros cuadrados.- 2.- El segundo lote de terreno con una superficie de ochocientos veintiocho metros cuadrados fue adquirido por compra a la Ilustre Municipalidad del Cantón Manta representada por el Señor Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño y Doctor Gonzalo Molina Menéndez, en calidad de Alcalde y Procurador Síndico Municipal respectivamente, por la Asociación o Cuentas en Participación "EDIFICIO SANTORINI" representada por el señor Carlos Alfredo Garcés, mediante escritura de Compraventa y Unificación de lotes de terrenos, la misma que fue autorizada ante el Notario Tercero del Cantón Manta, con fecha tres de abril del dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad de este mismo Cantón Manta el dieciocho de junio del dos mil ocho.- 3.- Que con la celebración de la escritura de unificación de los dos lotes de terrenos antes adquiridos, la Asociación o Cuentas en Participación "EDIFICIO SANTORINI", quedó como propietaria de un lote de terreno de un área total de Mil novecientos veintitrés metros cuadrados, cuyos linderos y medidas constan detallados en dicha escritura y en el cual la Propietaria antes mencionada, construyó un edificio de nueve pisos, con subsuelos, áreas sociales denominado "SANTORINI" el mismo que fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y aprobado por la Ilustre Municipalidad del Cantón Manta con fecha veintisiete de junio del dos mil ocho y posteriormente fue constituido mediante escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal ante la Notaria Pública Primera



Ab. Victoria Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTÓN MANTA

del Cantón Manta con fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta junto con los planos el nueve de septiembre del dos mil ocho, escritura en la que constan detallados sus alícuotas correspondientes, áreas netas y su respectivo Reglamento Interno de Copropietarios.-**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes antes expuestos, los Vendedores cónyuges señores **RAFAEL ENRIQUE RAMOS ZEA** y **ALICIA JANETH SANTOS MORA**, expresan que hoy tiene a bien dar en venta real y perpetua enajenación a favor de la compradora señorita **CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS**, los bienes consistentes en la **SUITE C SIETE (C7)**, el **ESTACIONAMIENTO número QUINCE (15)** y la **BODEGA número OCHO (8)** del **EDIFICIO SANTORINI**, conjuntamente con sus Alícuotas y bienes de uso común correspondientes a cada bien inmueble ubicado en el barrio el Murciélago del Cantón Manta y que fueron adquiridos mediante la escritura citada en la cláusula segunda de esta minuta; los cuales se hallan circunscritos dentro de los siguientes linderos y medidas que se detallan a continuación: a) **SUITE C SIETE (C7) del EDIFICIO SANTORINI.-** Suite ubicada en el Séptimo piso, compuesto de sala, comedor, cocina, dos baños, dos dormitorios y terraza, correspondiéndole la alícuota de uno punto cincuenta por ciento (1,50%), el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con suite C ocho (C8); **POR ABAJO:** lindera con suite C seis (C6); **POR EL NORTE:** lindera con vacío de área común de retiro en ocho metros; **POR EL SUR:** lindera con área común de circulación y departamento D siete, partiendo desde el Oeste hacia el Este, en tres coma sesenta y cinco metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en uno coma sesenta y cinco metros, desde este punto ángulo de noventa grados en cuatro punto treinta metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío área común de retiro y departamento D siete en trece coma ochenta metros; **POR EL OESTE:** Lindera con Suite B siete y ducto partiendo desde el Sur

11 3-03-2011/18



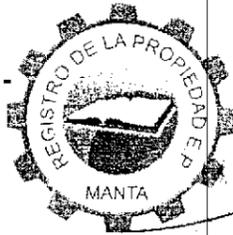
hacia el Norte en tres coma veinte metros, desde este punto ángulo de noventa grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma ochenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados en ocho coma diez metros. **Área Total: Ciento dos metros cuadrados.-**

b) ESTACIONAMIENTO NÚMERO QUINCE (15) del edificio SANTORINI: Ubicado sobre el nivel menos seis metros, correspondiéndole la alícuota cero punto veinte por ciento (0.20%), y tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con estacionamiento cuarenta; **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** lindera con estacionamiento catorce en cinco coma cero ocho metros; **POR EL SUR:** lindera con área común de retiro en cinco coma cero ocho metros; **POR EL ESTE:** lindera con área común de circulación en dos coma setenta metros; y, **POR EL OESTE:** Lindera con Bodega cero ocho en dos coma setenta metros. **Área: Trece coma setenta y dos metros cuadrados (13,72m²);** y, **c) BODEGA NÚMERO OCHO (8) del Edificio SANTORINI:** Ubicada en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0.10%), con los siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con bodega treinta y uno; **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** lindera con bodega siete en dos coma cuarenta y un metros; **POR EL SUR:** lindera con retiro del edificio en dos coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento quince en dos coma sesenta y tres metros; y, **POR EL OESTE:** Lindera con propiedad particular en dos coma sesenta y tres metros. **Área: Seis coma cuarenta y seis metros cuadrados,** debiendo entenderse que esas áreas deben estar comprendidas dentro de los mencionados linderos, no obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.- Por lo tanto, los Vendedores transfieren

Sol. Victoria Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

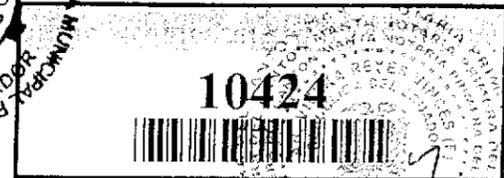
a la compradora el derecho de dominio, uso, goce y posesión en los bienes antes descritos, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bienes propios de los enajenantes les corresponda o pudiera corresponderles, sin reservarse derecho o cosa alguna en los bienes materia del contrato de compraventa.-

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Las partes VENDEDORA y COMPRADORA, de mutuo acuerdo fijan como justo precio de los bienes inmuebles, materia de venta la suma de **Sesenta y cinco mil setenta y nueve dólares ochenta y cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América (\$65.079,84)**, que los vendedores declaran tenerlos recibidos con anterioridad de manos de la Compradora en dinero en efectivo, por lo que declaran que no tienen nada que reclamar por este concepto.- **QUINTA: SANEAMIENTO.-** Los Vendedores, declaran que los bienes inmuebles materia del presente Contrato, se hallan libres de todo gravamen, limitación de dominio, embargo, secuestro, prohibición de enajenar, gravar o servidumbre, acción petitoria o posesoria, condición o modo y se obligan no obstante al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley. **SEXTA: DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN Y SOMETIMIENTO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La Compradora señorita **CINTHIA JANETH RAMOS SANTOS**, manifiesta que la compra que realiza mediante esta escritura de los bienes consistentes en la **SUITE C SIETE (C7)**, el **ESTACIONAMIENTO número QUINCE (15)** y la **BODEGA número OCHO (8)** del **EDIFICIO SANTORINI**, conjuntamente con sus Alícuotas y bienes de uso común correspondientes a cada bien inmueble, y en general a todos aquellos bienes considerados comunes por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y los que de manera especial constan detallados en el Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio que se encuentra incorporado en la Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio "SANTORINI" de fecha diecinueve de agosto del dos mil ocho, otorgada ante la



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10424.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

SUITE C SIETE, ubicado en el Séptimo Piso del Edificio Santorini, ubicado en esta Ciudad de Manta. Suite C 7, esta compuesto de sala, comedor, cocina , dos baños, dos dormitorios y terraza, correspondiéndole la alícuota uno punto cincuenta por ciento (1.50%) el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos : Por Arriba: lindera con Suite C ocho (C8). Por Abajo. lindera con Suite C seis (C6). Por el Norte: lindera con vacío área común de retiro en ocho metros. Por el Sur: Lindera con área común circulación y departamento D siete, partiendo desde el Oeste hacia el Este, en tres coma sesenta y cinco metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en uno coma sesenta y cinco metros, desde punto ángulo noventa grados en cuatro punto treinta metros. Por el Este: Lindera con vacío área común retiro y departamento D siete en trece coma ochenta metros. Por el Oeste: Lindera con Suite B siete y ducto partiendo desde el Sur hacia el Norte en tres coma veinte metros, desde este punto ángulo noventa grados en cero coma cuarenta metros; desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma ochenta metros , desde este punto ángulo de doscientos setenta grados en cero coma cuarenta metros, desde este punto angulo de noventa grados con ocho coma diez metros. Area total ciento dos metros cuadrados. SOLVENCIA: LA SUITE DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620 21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609 18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22 09/09/2008	908
Planos	Planos	27 09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	253 20/01/2009	4.146

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



[Handwritten signature]

Sol. Nelsa Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

1 / **3 Compraventa**

Inscrito el : martes, 21 de noviembre de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.033
Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de octubre de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini. Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdova, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Raul Enrique	Casado	Manta

2 / **3 Compraventa y Unificación**

Inscrito el : miércoles, 18 de junio de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta; El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeno y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociacion Cuentas en Participacion Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle MI, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, del Cantón Manta, Sector Barbasquillo. La Asociacion Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	80-000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033

3 / **1 Propiedad Horizontal**

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008
Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santorini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18-jun-2008	22227	22272

4 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 366

Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 4.955

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Plano del Edificio Santorini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

5 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 20 de enero de 2009

Tomo: 7 Folio Inicial: 4.146 - Folio Final: 4.180

Número de Inscripción: 253 Número de Repertorio: 418

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa la SUITE C7, EL ESTACIONAMIENTO 15 Y LA BODEGA 8 DEL EDIFICIO SANTORINI

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00383815	Ramos Zea Rafael Enrique	Casado	Manta
Comprador	80-0000000076866	Santos Mora Alicia Janeth	Casado	Manta
Vendedor	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta



M. Victoria Reyes Vences
 NOTARIA PRIMERA (E.)
 CANTÓN MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 11:35:40 del jueves, 24 de octubre de 2013

A petición de: *Mag. María Elvira*

Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Pinzón*
 130635712-8



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
 Firma del Registrador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS



Nº 0107595

No. Certificación: 107595

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de octubre de 2013

No. Electrónico: 16373

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

El Predio de la Clave: 1-13-03-06-118

Ubicado en: SANTORINI SUITE C-7

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	102,00	M2
Área Comunal:	24,2700	M2
Área Terreno:	28,8700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301535355	SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	18765,50
CONSTRUCCIÓN:	39585,65
	<u>58351,15</u>

Son: CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON QUINCE 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]
Arq. Daniel Ferrn Sorhoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

- 20 Descob 3ra Edad

437,63
131,29

568,92
38,76

607,68

Impreso por: MARIS REYES 30/10/2013 14:08:48

[Firma]
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 Ruc: 1360000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000208686

10/31/2013 2:21

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON USUFRUCTO ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-13-03-06-118	28,87	58351,15	103664	208686

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.G./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
101833356	SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL	SANTORINI SUITE C-7	Impuesto principal	437,83
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	131,29
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	568,92
C.G./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	568,92
106989352	RAMOS SANTOS CINTHIA JANETH	ND	SALDO	0,00

EMISION: 10/31/2013 2:21 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERÍA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

10426



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10426:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA NUMERO OCHO (8) DEL EDIFICIO SANTORINI , ubicado en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0.10%) . con los siguientes linderos y medidas: Por Arriba: Lindera con Bodega treinta y uno. Por Abajo: lindera con terreno edificio. Por el Norte, lindera con Bodega siete en dos coma cuarenta y un metros. Por el Sur: Lindera con retiro edificio en dos coma cincuenta metros. Por el Este: Lindera con Estacionamiento quince en dos coma sesenta y tres metros. Por el oeste lindera con propiedad particular en dos coma sesenta y tres metros. Area: seis coma cuarenta y seis metros cuadrados.SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620 21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609 18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22 09/09/2008	908
Planos	Planos	27 09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	253 20/01/2009	4.146

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 21 de noviembre de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.033
Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de octubre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini. Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdova, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

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: <i>Lmt</i>		Ficha Registral: 10426	Página: 1 de 3



M. Victoria Reyes Viquez
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

Comprador	80-000000005056 Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi	Manta
Vendedor	13-00152731 Chavez Pico Gloria Edith	Casado Manta
Vendedor	09-02644111 Joniaux Anchundia Rauí Enrique	Casado Manta



2 / 3 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el : miércoles, 18 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
 Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociación Cuentas en Participación Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle MI, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, del Cantón Manta, Sector Barbasquillo. La Asociación Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	80-000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033

3 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
 Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santorini.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18-jun-2008	22227	22272



4 / 1 **Planos**

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 366
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 4.955
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Plano del Edificio Santorini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

5 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 20 de enero de 2009

Tomo: 7 Folio Inicial: 4.146 - Folio Final: 4.180

Número de Inscripción: 253 Número de Repertorio: 418

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa la SUITE C7, EL ESTACIONAMIENTO 15 Y LA BODEGA 8 DEL EDIFICIO SANTORINI

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00383815	Ramos Zea Rafael Enrique	Casado	Manta
Comprador	80-0000000079866	Santos Mora Alicia Janeth	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 11:35:05 del jueves, 24 de octubre de 2013

A petición de: *Mr. Freddy Chavez*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pulcay
130635712-8



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Ab. Verónica Paredes Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON/MANTA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0087617

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de SANTOS MORA ALICIA JANETH

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

Manta, 28 de Octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1130306118 SANTORINI SUITE C7
Manta, veinte y ocho de Octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Muñoz García
TESORERÍA MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0107594

No. Certificación: 107594

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de octubre de 2013

No. Electrónico: 16374

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

El Predio de la Clave: 1-13-03-06-030

Ubicado en: EDIF.SANTORINI BOD.08

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	6,46	M2
Área Comunal:	1,5400	M2
Área Terreno:	1,8300	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301535355	SANTOS MORA ALICIA JANETIY RAMOS RAFAEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1189,50
CONSTRUCCIÓN:	1056,00
	<u>2245,50</u>

Son: DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA 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]
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

16,84
5,05

21,89

[Firma]
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 Ruc: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000208688

10/31/2013 2:22

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON USUFRUCTO ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-13-03-05-030	1,83	2245,50	103666	209698

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
130535355	SANTOS MORA ALICIA JANETH RAMOS RAFAEL	EDIF.SANTORINI BOD.08	Impuesto principal	16,84
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	5,05
			TOTAL A PAGAR	21,89
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	21,89
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO	0,00
1706599352	RAMOS SANTOS CINTHIA JANETH	ND		

EMISION: 10/31/2013 2:21 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



10425



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10425.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO NUMERO QUINCE DEL EDIFICIO SANTORINI, ubicado sobre el nivel menos seis metros, correspondiéndole la alícuota cero punto veinte por ciento (0,20%) y tiene las siguientes medidas y linderos. Por Arriba Lindera con estacionamiento cuarenta. Por Abajo. Lindera con terreno Edificio. Por el Norte: lindera con Estacionamiento catorce en cinco coma cero ocho metros. Por el Sur: lindera con área común de retiro en cinco coma cero ocho metros. Por el Este: lindera con área común circulación en dos coma setenta metros. Por el Oeste: lindera con Bodega cero ocho en dos coma setenta metros. Area trece coma setenta y dos metros cuadrados (13,72m2). SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

L I B R E D E G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620 21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609 18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22 09/09/2008	908
Planos	Planes	27 09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	253 20/01/2009	4.146

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: martes, 21 de noviembre de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.033
Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de octubre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini. Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdova, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.



Ofi. Tercera Reyes Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Raul Enrique	Casado	Manta

2 / 3 Compraventa y Unificación

Inscrito el : miércoles, 18 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
 Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociación Cuentas en Participación Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle MI, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, del Cantón Manta, Sector Barbasquillo. La Asociación Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
 Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santorini.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18-jun-2008	22227	22272



4 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 09 de septiembre de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 366
Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 4.955
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Maná
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Plano del Edificio Santorini.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

5 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 20 de enero de 2009
Tomo: 7 Folio Inicial: 4.146 - Folio Final: 4.180
Número de Inscripción: 253 Número de Repertorio: 418
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de noviembre de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa la SUITE C7, EL ESTACIONAMIENTO 15 Y LA BODEGA 8 DEL EDIFICIO SANTORINI

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00383815	Ramos Zea Rafael Enrique	Casado	Manta
Comprador	80-0000000070866	Santos Mora Alicia Janeth	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta



Ab. Victoria Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA (E.)

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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



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

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

Emitido a las: 11:38:25 del jueves, 24 de octubre de 2013

A petición de: *Fridy Oliver*

Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Pinca*
130635712-8

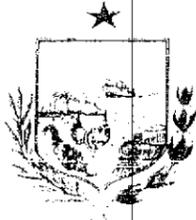


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0087616

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de SANTOS MORA ALICIA JANETH
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 28 de Octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1130306030 EDIF.SANTORINI 30D.08
Manta, veinte y ocho de Octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Pablo Rojas Garcia
Tesorero Municipal



M. Victoria Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA
USD: 1-25

Nº 0087621

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de SANTOS MORA ALICIA JANETH
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 28 de Octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1130306015 EDIF. SANTORINI EST. 15
Manta, veinte y ocho de Octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
[Firma]
Ing. Pablo Matias Garcia
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0107597

No. Certificación: 107597

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de octubre de 2013

No. Electrónico: 16375

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

El Predio de la Clave: 1-13-03-06-015

Ubicado en: EDIF. SANTORINI EST. 15

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,72	M2
Área Comunal:	3,2600	M2
Área Terreno:	3,8800	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1301535355	SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2522,00
CONSTRUCCIÓN:	1961,19
	<hr/>
	4483,19

Son: CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES CON DIECINUEVE 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.

Arq. Daniel Esteban Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

33,62
10,09

43,71

Impreso por: MARIS REYES 30/10/2013 14:27:08

Sra. María Reyes Vinco
NOTARIA PRIMERA (E.)



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000208689

10/31/2013 2:22

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-13-03-06-015	3,89	4483,19	103667	208689

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1301538365	SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL	EDIF. SANTORINI EST. 15	Impuesto principal	33,62
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	10,09
			TOTAL A PAGAR	43,71
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		43,71
1708599362	RAMOS SANTOS CINTHIA JANETH	ND	SALDO	0,00

EMISION: 10/31/2013 2:22 VERONICA HOYOS

\$ALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0060831

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL
ubicada en SANTORINI SUITE C-7 BODEGA 8, ESTACIONAMIENTO 15
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE - COMPRAVENTA
de \$65079.84 SESENTA Y CINCO MIL SETENTA Y NUEVE CON 84/100 DOLARES asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

Manta, de del 20
31 OCTUBRE 2013

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

Ab. Verónica Rojas Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 Ruc: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000208687

10/31/2013 2:21

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON SUFRUCTO DE SUITE C-7, BOD 08Y EST. 15 TOTAL DE \$65079.84 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-13-03-06-118	28,87	58351,15	103685	208687

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
301636355	SANTOS MORA ALICIA JANETH Y RAMOS RAFAEL	SANTORINI SUITE C-7	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	37,76
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	38,76
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	38,76
708693352	RAMOS SANTOS CINTHIA JANETH	ND	SALDO	0,00

EMISION: 10/31/2013 2:21 VERONICA HOYOS
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA



Manta, 28 de Octubre de 2013

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la **SRA. SANTOS MORA ALICIA JANETH** Cedula de Identidad **1301535355**, se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial **SICO**, Con el servicio **5136478** Y **5715438**, encontrándose al día en sus pagos, por tanto **NO** mantiene deuda con **CNEP EP**.

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

Atentamente,

Doris Montufar Lino
DORIS MONTUFAR LINO
ATENCIÓN AL CLIENTE

CINEL EP.
ATENCIÓN AL CLIENTE

M. Victoria Rojas Vinces
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA



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

0027936

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC: 1361333333	: ALICIA JANETH SANTOS MORA	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES :		AVALUO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	EDIF. SANTORINI EST.15 - SUITE 07	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN :			

REGISTRO DE PAGO		DESCRIPCIÓN	VALOR
Nº PAGO:	275215	VALOR	3.00
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L		
FECHA DE PAGO:	29/10/2013 13:18:26		
ÁREA DE SELLO			
		TOTAL A PAGAR	3.00
VALIDO HASTA: Lunes, 27 de Enero de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA			

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

BANCO NACIONAL DE FOMENTO 05/12/2013
9 09:30:07 76 0 mrsalazar 7617
N-UN 40 DEPTO. CUENTA CORRIENTE 298642023
Nro.de Cta: 0-04005049-8
Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABÍ

Referencia: 12445833
Efectivo: 4.51
Total Deposito: 4.51
Cantidad Cheque:

BANCO NACIONAL DE FOMENTO
SUCURSAL MANTA
2837 - 6 DIC 2013
Sr. Rodolfo Salazar Sánchez
RECAUDADOR - PAGADOR

ORIGINAL CLIENTE



EDIFICIO SANTORINI

R.U.C. 1391756887001
Dirección: Calle M-1, Ave. 24
Correo electrónico: edif.santorini@gmail.com
Teléfono: 2629631

PROPIEDAD HORIZONTAL

CERTIFICACION DE EXPENSAS

En base al informe No. 288-DPUM-NICS P.H.# 17-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, la suscrita Alcaldesa de Manta, **8 de noviembre de 2013** a lo solicitado por el Atp. Carlos Alfredo Garcés Pastor, Representante de la ASOCIACION DE CUENTAS EN PARTICIPACION EDIFICIO SANTORINI, propietaria del predio de clave catastral # H30306000, ubicado en la calle M-1 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "SANTORINI".

Por medio de la presente, en mi calidad de Administradora del Edificio "SANTORINI", tengo a bien CERTIFICAR que el señora **ALICIA SANTOS** es propietaria del departamento 7C, bodega #8 y parqueaderos #15 del Edificio mencionado y se encuentra al día en el pago de sus alcuotas y consumo de agua.

Manta, Junio 27 de 2008
Es todo lo que puedo CERTIFICAR en honor a la verdad.

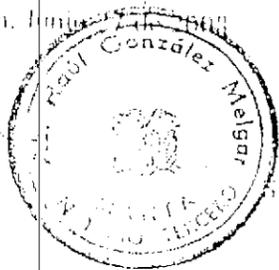
Atentamente

[Firma]
Ab. Maren Chávez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA - E.C.

EDIFICIO "SANTORINI"
[Firma]

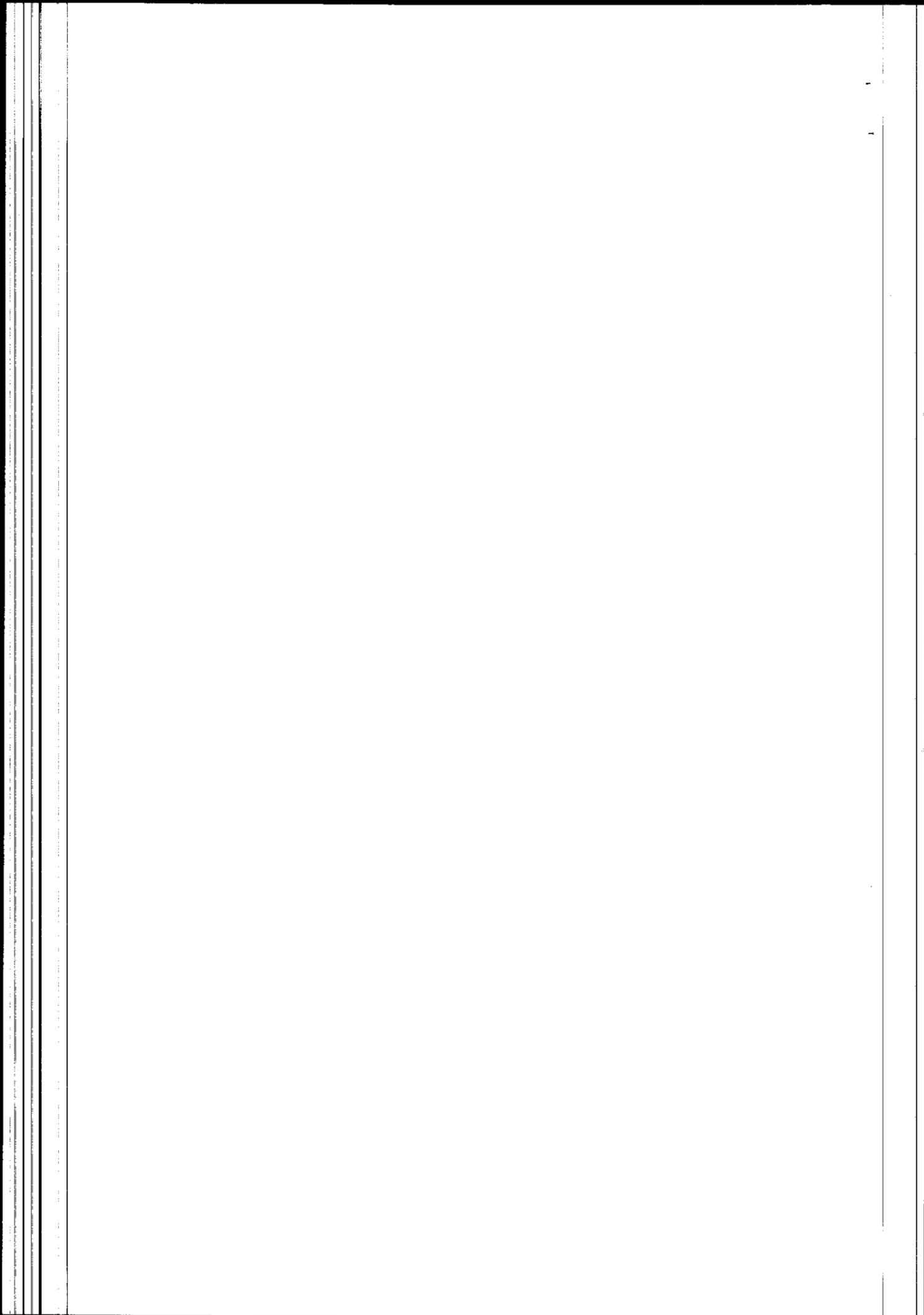
En fecha de junio 27 de 2008, la señora Alcaldesa de Manta Enc. Ab. Maren **ADMINISTRACION** María Auxiliadora Pico C en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 288-DPUM-NICS P.H.# 017-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "SANTORINI", ubicado en la calle M-1 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # H30306000 de propiedad de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini representada por el Atp. Carlos Alfredo Garcés Pastor.

Manta, Junio 27 de 2008



[Firma]
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

[Firma]
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA





RÉGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTORINI INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "SANTORINI", está compuesto de solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Murciélago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, la planta baja y 9 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO SANTORINI"

CAPITULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores,



M. Victoria Rojas Vinas
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANTA

EDIFICIO SANTORINI

dependientes, funcionarios o colaboradores, guardanes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SANTORINI.- El "EDIFICIO SANTORINI" está compuesto por un cuerpo principal de nueve pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos ocupadas como aparcamiento de vehículos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene dos ascensores japoneses marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

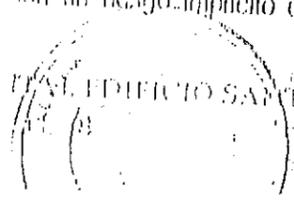
Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SANTORINI".

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

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

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o inflamables, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTORINI



EDIFICIO SANTORINI

hecho
forzar

- de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento Interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el uso o la salubridad del Edificio;
 - d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento Interno.
 - g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
 - h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.

l. 17.
forzar
sente
ulrave
Order
las la
Ecur
l. 18.
propie
bre t
gulent

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k)
- l)
- m)
- n)

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio SANTORINI", las áreas de circulación exterior, rellenos, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de áreas acondicionadas, circulación de sótano, y áreas verdes, y el ingreso a los cuartos técnicos se lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SANTORINI"

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatarío, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SANTORINI", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el

EDIFICIO SANTORINI



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

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

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio SANTORINI", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Maná, si ello fuere necesario.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contraviene lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI
PAG. 49



Ab. Victor Reyes Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTÓN MANÁ

derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

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



Ab. Verónica Reyes Vincos
NOTARIA PRIMERA (E.)
SANTON MANTA

EDIFICIO SANTORINI

- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio, es decir, en la Avenida M1.

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

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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PA 5352

EDIFICIO SANTORINI



calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Uruguay, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

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

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

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

CAPITULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

M. Victoria Rojas Vinces
NOTARIA PRIMERA (E.)
GANTÓN MANTA



EDIFICIO SANTORINI

- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o usufructo que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá

EDIFICIO SANTORINI

tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.



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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de consejeros y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes e imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos



M. F. Vices Vices
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTUA

no,
sus
se
las
es
jo
u
il
a
l

EDIFICIO SANTORINI

programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

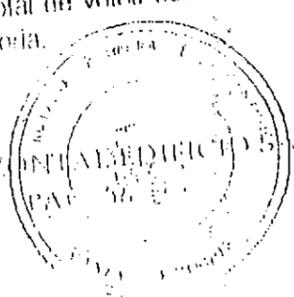
Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI



EDIFICIO SANTORINI



los y
de las
dentro
y con

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en o

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble considerado declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros.



Sra. Nelly Reyes Torres
NOTARIA PRIMERA (E.)
MANTÓN MANTA

EDIFICIO SANTORINI

elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

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

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

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

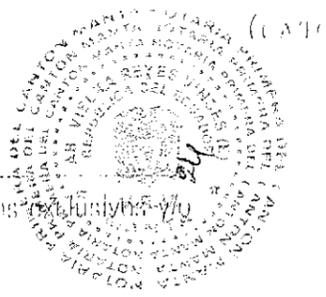
Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio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

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

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

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en

EDIFICIO SANTORINI



general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes comunes del Edificio.

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

copropietarios

elaborar las cuentas anuales

elaborar los planes de obra

preparar los presupuestos

o para la administración

su función principal

de la

de

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

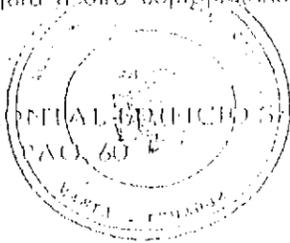
Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se restablezca lo más conveniente;

Victoria Reyes Flores
NOTARIA PRIMERA (E.)



EDIFICIO SANTORINI

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. En los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

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

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

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

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

EDIFICIO SANIORINI



mba
il y
a a
da
il y
ta
la
a
o
a

- costa del copropietario, arrendatario o usuario, causando a los mismos.
- b) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producido de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - c) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - d) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patrimoniales derivadas de los contratos que celebre;
 - e) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - f) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir proula y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
 - g) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - h) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticíclicos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
 - i) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
 - j) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
 - k) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
 - l) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
 - m) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANIORINI
FAC. 62

Ab. Victoria Rojas Vences
NOTARIA PRIMERA (E.)
BUENOS AIRES

EDIFICIO SANTORINI

- l) Puesta a disposición expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrata en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

EDIFICIO SANTORINI

CAPITULO X
PROMOCION Y PUBLICIDAD

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio SANTORINI, celebrada el

Manta, Junio 27 del 2008


CARLOS GARCÉS
RESPONSABLE TÉCNICO



MUNICIPALIDAD DE MANTA
OFICIO: PLANEACION URBANA

Expediente a ...
Fecha: 27 de Junio del 2008

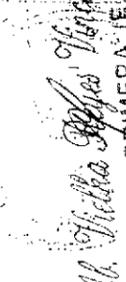
DIRECTOR PLANEACION URBANA

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Elementos Técnicos, Asesoría
Urbanística y Ambiental

REVISABLE
Fecha: Junio 27 del 2008



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI


NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
SECRETARÍA DE INTERIORES
REGISTRO CIVIL

CIUDADANIA 130038381-5

RAMOS ZEA RAFAEL ENRIQUE
GUAYAS/GUAYACUIL/CARBO /CONCEPCION/
24 OCTUBRE 1941
005- 0234 07412 M
GUAYAS/ GUAYACUIL
CARBO /CONCEPCION/ 4941

Rafael Zea



ECUATORIANA***** V4444V4222

CASADO ALICIA SANTOS

SECUNDARIA EMPLEADO
NAPOLEON RAMOS MANCERO
EDRINA ESTAUROFILA ZEA SANTANA
MARTA 03/02/2011
0370272023
REN 3575937




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN

No. 130153535-5



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
SANTOS MORA
ALICIA JANETH
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1953-09-19
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL CASADA
 RAFAEL
 RAMOS



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
 EMPLEADO E11331222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANTOS JONIAUX JAIME
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MORA REINA ANGELA GLADYS
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-11-21
 FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-11-21




REPUBLICA DEL ECUADOR

3247866

M. Victoria Rojas Vinces
 NOTARIA PRIMERA (E.)
 CANTON MANITA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
 N. 170659935-2



CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 RAMOS SANTOS
 CINTHIA JANETH
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO: 1978-05-31
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: F
 ESTADO CIVIL: SOLTERA



V2343V2122

INSTRUCCIÓN BÁSICA
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 RAMOS ZEA RAFAEL ENRIQUE
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 SANTOS MORA ALICIA JANETH
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANTA
 2013-11-21
 FECHA DE EXPIRACIÓN
 2023-11-21

Cynthia Ramos

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN

Elecciones 17 de Febrero del 2013
 170659935-2 204 0086
 RAMOS SANTOS CINTHIA JANETH
 MANABI MANTA
 MANTA MANTA PEDRO FERMIN
 CALIFICACION Manta 56,20 CAGPIP 8 T4 USD 69,20
 DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI 5010111
 3247865 10/07/2013 17:11:03

Notaria Pública Primera del Cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el nueve de septiembre del dos mil ocho, y que la Compradora declara conocer y se obliga a respetar y cumplir. Por lo que de manera expresa declara que se somete a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y al Reglamento Interno de Copropiedad de dicho Edificio.-**SÉPTIMA: ACEPTACION.**- Los comparecientes declaran que aceptan y expresan que están conformes con el contenido del presente contrato que otorgan mediante esta escritura, por convenir a sus respectivos intereses.- **OCTAVA: GASTOS POR CUENTAS DE LOS VENDEDORES.**- Todos los gastos que genere el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, tales como impuestos de Alcabalas, tasas, derechos Notariales y de Registro, correrán por cuenta de los Vendedores, por así haberlo convenido entre las partes Vendedora y Compradora al momento de la negociación.-**NOVENA: AUTORIZACIÓN.**- Los Vendedores autorizan a la Compradora para que por sí o por interpuesta persona, solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.-**DÉCIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Se agregan como documentos habilitantes los siguientes: Certificado de Expensas, Copia fotostática de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SANTORINI", Copia fotostática del Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio "SANTORINI"; y, demás documentos habilitantes.-**LA DE ESTILO:** Usted señora Notaria, sírvase agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es el deseo de los contratantes.- Minuta firmada por el Doctor Abel Alava Rivera, Matrícula del Colegio de Abogados del Guayas número dos mil noventa y dos.-Hasta aquí la minuta que los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta inserta.- Minuta y documentos habilitantes que quedan elevados a escritura pública con todo el valor legal.- Se



ESTAS
RUBRICADAS
POR MI
Abel Alava Rivera
Notario

Abel Alava Rivera
NOTARIA PRIMERA (E.)
CANTON MANTA

