

3035002070

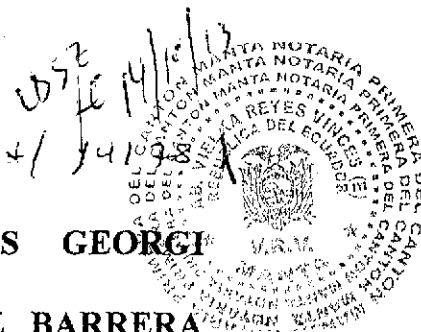
NUMERO : 2013-13-08-01-P03425 +/ 14198

COMPRAVENTA; OTORGAN LOS CONYUGES **GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR Y BETCY BEATRIZ BARRERA MARCILLO**; A FAVOR DE LA SEÑORA **KARINA CAMELIA PALMA GARCIA**.-

CUANTIA : USD \$ 21.052,67

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día once de Junio del dos mil trece, ante mí, **ABOGADA VIELKA REYES VINCES**, Notaria Público Primera Encargada del cantón Manta, comparece y declara, por una parte, los cónyuges **GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR Y BETCY BEATRIZ BARRERA MARCILLO**, de estado civil casados entre si, en calidad de VENDEDORES, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura .- Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad; y, por otra parte, la señora **KARINA CAMELIA PALMA GARCIA**, de estado civil soltera, en calidad de COMPRADORA, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura .- La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el

Sello
10/15/13



Notaria Pública
VIELKA REYES VINCES
Cantón Manta, Provincia de Manabí, Ecuador

texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar en y autorizar una de Compraventa de un bien raíz, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA : OTORGANTES.-** Intervienen y suscriben el presente contrato, por una parte los cónyuges **GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR Y BETCY BEATRIZ BARRERA MARCILLO**, a quienes para efectos de este contrato, se los llamará simplemente "VENDEDORES"; y, por otra parte la señora **KARINA CAMELIA PALMA GARCIA** a quien para los efectos de este contrato, se lo llamará simplemente "COMPRADORA". Los contratantes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en este cantón Manta, con capacidad legal suficiente, cual en derecho se requiere para ejecutar esta clase de actos. - **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Con fecha veintiséis de Noviembre del dos mil doce consta inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta la escritura publica de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta con fecha veintinueve de Octubre del dos mil doce, en la cual costa que la señora YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO dio en venta a l señor GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR. Un inmueble que consiste en la casa numero DIECIOCHO de la manzana C, DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA. Ubicado en la vía a san Juan de Manta, Barrio 15 de Septiembre parroquia tarqui del cantón Manta. La misma que consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes.- **VIVIENDA 18-C: PLANTA BAJA.-** Compuesto Sala- Comedor- Cocina- Estudio - ½ baño- escalera de acceso a la planta alta y con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma vivienda; Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación; Por el Norte: Lindera con la planta baja de la vivienda 17-C en ocho metros; Por EL Sur: Lindera con la planta baja de la vivienda 19-C en seis metros cincuenta centímetros; Por el Este: Lindera con el patio posterior.

(lavandería) de la misma vivienda en seis metros; Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en dos metros noventa y cinco centímetros. Luego gira hacia el Oeste en un metro cincuenta centímetros y luego gira hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros linderando con el patio frontal (garaje y jardín) de la misma vivienda.- **VIVIENDA 18- C: PLANTA ALTA.-** Compuesta de dormitorio Master con baño privado y balcón, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general y sala de televisión, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos; Por Arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con planta baja y patio frontal de la misma vivienda; Por el Norte: Lindera con la planta alta de la vivienda 17- C en ocho metros sesenta centímetros; Por el Sur: Lindera con la planta alta de la vivienda 19-C en siete metros cincuenta centímetros; Por el Este: Lindera con el vacío del patio posterior (lavandería) de la misma vivienda en seis metros; Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en dos metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el Oeste en un metro diez centímetros, y luego gira hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros, lindando con el vacío del patio frontal (garaje y jardín) de la misma vivienda. **VIVIENDA 18-C PATIO FRONTAL.-** Compuesto de garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos; Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación; Por el Norte: Lindera con el patio frontal (garaje y jardín) de la vivienda 17-C en tres metros; Por el Sur: Lindera con el patio frontal (garaje y jardín) de la vivienda 19-C en cuatro metros cincuenta centímetros; Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en dos metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el Oeste en un metro cincuenta centímetros y luego gira hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros, lindando con la planta baja de la misma vivienda; Por el Oeste: Lindera con calle pública C en seis metros.- **VIVIENDA 18-C PATIO POSTERIOR.-** Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos; Por Arriba: Lindera con espacio aéreo; Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación; Por el Norte: Lindera



49410
NOTARIA (E)
MANTAS

con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 17-C en dos metros; Por el Sur: Lindera con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 19-C en dos metros ; Por el Este: Lindera con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 11-C en seis metros; Por el Oeste: Lindera con la planta baja de la misma vivienda en seis metros.- **LA VIVIENDA 18-C.**- Tiene una área total NETA (m2) ciento veintiséis punto trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados.- **ALICUOTA.**- uno punto dos uno siete por ciento. Área de terreno Ciento quince punto quinientos cincuenta y un metros cuadrados. AREA COMUN: Treinta y seis punto cuatrocientos cuatro metros cuadrados y AREA TOTAL ciento sesenta y dos punto setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados. Encontrándose libre de todo gravamen.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público los "VENEDORES", dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la COMPRADORA el inmueble, descrito e individualizado en la cláusula segunda de este contrato con las mismas medidas, linderos y ubicación.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio del terreno que se vende, descrito en la cláusula segunda de este contrato, es el de \$ 21.052,67 que los vendedores declaran haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos de la compradora, sin que exista reclamo posterior, por este concepto.- **QUINTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.- **LAS DE ESTILO.** - Sírvasse señora Notaria anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento.- (Firmado) Abogada ROSITA ESPINAL MERO Matrícula número: 13-2009-95.- **FORO DE ABOGADOS DE MANABI.** Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. Leída que les fue esta escritura

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIALIZACION

CIUDADANIA No. 130872564 -5

BARRERA MARCILLO BETCY BEATRIZ

MANABI / TOSAGUA / TOSAGUA

15 FEBRERO 1978

003-0099 00099

MANABI / TOSAGUA

TOSAGUA 1978

[Signature]

ECUATORIANA ***** 6434414244

CASADO GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR

SECUNDARIA ESTUDIANTE

CALIXTO OMAR BARRERA M

HERNANDEZ JARMEN MARCELO

02/07/2009

02/07/2009

REN 0654275

[Signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

003

003-0252 1308725645

NUMERO DE CERTIFICADO CENIA

BARRERA MARCILLO BETCY BEATRIZ

MANABI

PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 1

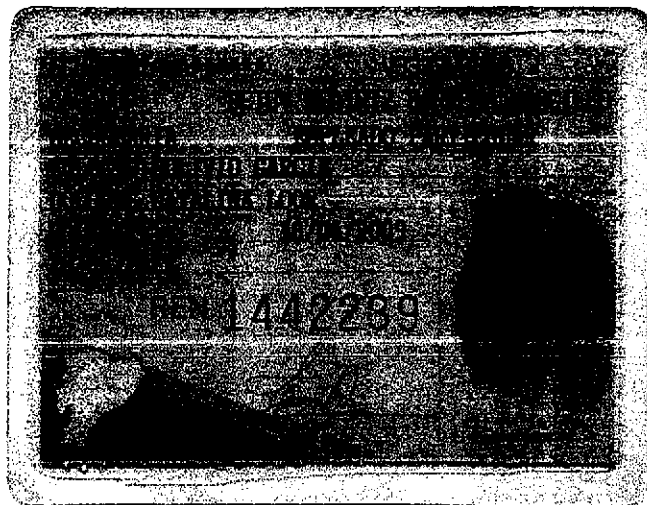
TOSAGUA

CANTON PARROQUIA

ZONA

[Signature]

1) PRESIDENTE DE LA COMISION



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

CITUDANIA 130754264-5

PALMA GARCIA KARINA CAMELIA

SEXO/GENERO
F

04 - OCTUBRE 1977

003 0001 01003 F

MAMBA/CIUDAD

GENE 1977



Karina Palma

ELIATURIANA***** **E394312222**

SEXO/GENERO **EMPLEADO**

003 0001 01003 F

MAMBA/CIUDAD **TRILSITA GARCIA S**

04 - OCTUBRE 1977 **27/01/2012**

REN 4247012



Karina Palma

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

076

076 - 0124 **1307542645**

NÚMERO DE CERTIFICADO **CÉDULA**

PALMA GARCIA KARINA CAMELIA

MAMBA **CIRCUNSCRIPCIÓN** **2**

PROVINCIA **MAMBA** **MAMBA - PE**

CANTÓN **ZONA**

Karina Palma

NOTARIA PRIMERA (E)
CANTÓN MAMBA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 103352

No. Certificación: 103352

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 23 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12930

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

El Predio de la Clave: 3-03-50-02-070

Ubicado en: VIV.18-C CONJ.HABIT.VILLA MARIA

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 126,36 M2

Área Comunal: 36,40 M2

Área Terreno: 115,55 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307091635	GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4044,25
CONSTRUCCIÓN:	17008,42
	<u>21052,67</u>

Son: VEINTIUN MIL CINCUENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín S.
Director de Avalúos, Catastros y Registros



210,53
63,16
273,69
14

Impreso por: MARIS REYES 23/05/2013 15:19:55



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
Emergencias Teléfono: RUC: 1360020070001

102

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

COMPROBANTE DE PAGO

0259801

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : 1307091635
NOMBRES : GARCIA LOOR GEORGI FABRICIO
RAZÓN SOCIAL: VIVEF-18-C CONJUNTO HAB. VILLA MARIA
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 259474
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 22/05/2013 12:39:11

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Martes, 20 de Agosto de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 83935

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 GARCIA LOOR GEORGE FABRICIO
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 11 de junio de 2013

M. Villalba
NOTARIA PRIMERA
CANTON MANTA

VALIDA PARA LA CLAVE
3035002070 VIV.18-C CONJ.HABIT.VILLA MARIA
Manta, once de junio del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 58092

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Urbano
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR
ubicada VIV. 18 CONJ. HABIT. VILLA MARIA
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. C
de \$21052.67 VENTEUN MIL CINCUENTA Y DOS DOLARES CON 67/100 DOLARES cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA

Edg. G. G. G. G.
NOTARIA PRIMERA
CANTON MANTA

WPICO

11 JUNIO 2013

Manta, _____ de _____ del 20 _____

ING. ERIKA PA ZMIÑO

Erika Pa Zmiño





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel.: 2611-475 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000180130

6/11/2013 10:16

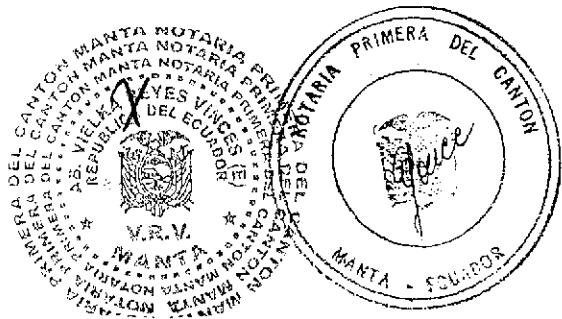
OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: compra venta terreno y construcción ubicada en MANTA de la parroquia S/E	3-03-50-02-070	115,55	21052,87	80076	180130

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1307091635	GARCIA LOOR GEORGI FABRICIO	VIV.18-C CONJ.HABIT.VILLA MARIA	Impuesto principal	210,53
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	273,69
1307542645	PALMA GARCIA KARINA CAMELIA	NA	VALOR PAGADO	273,69
			SALDO	0,00

EMISION: 6/11/2013 10:16 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

ROSARIO RIERA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



REGLAMENTO INTERNO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO HABITACIONAL
"VILLA MARIA"

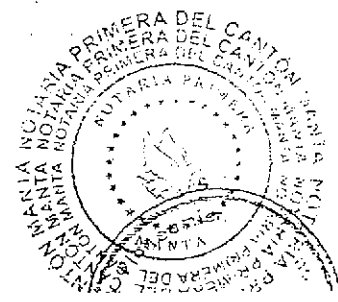
Al. Victoria
NOTARIA PRIMERA DEL
CANTON MANTA

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *14-12-1971*
Manta, *18* de *1971* 20 06

[Signature]
PLANEAMIENTO URBANO

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, *[Signature]*
Ordenanza a *[Signature]*





REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL
CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA"

CAPITULO I
DE LA URBANIZACION

Artículo 1.- El Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" denominación dada por los promotores CONSORCIO CONSTRUCTOR CAMINO REAL, un Conjunto Habitacional sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según declaratoria Municipal constante en la Escritura Pública autorizada por el Notario _____ del cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Manta el _____ de _____ de _____, la cual ha sido ratificada por los referidos Copropietarios.

El Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", está ubicado en la Manzana H de la Lotización Aliatis, ubicado en el sector las Cumbres, sobre la Vía San Juan de Manta, perteneciente a la Parroquia de Tarqui del Cantón Manta, lugar que se fija como domicilio de dicho conjunto.

Artículo 2.- El Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" consta de 77 LOTES edificables.

Artículo 3.- Este Conjunto Habitacional tiene un área de terreno de 9,496.45 m², total de lote vendible de 6,504.66 m² y área total comunitaria 2,991.79 m², con una vivienda totalmente construida de 91.92 m².

CAPITULO II
OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APPLICABLES, AMBITO DE
APLICACION

Artículo 4.- Este reglamento es obligatorio para todos los Copropietarios, arrendatarios, administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA"; así como para los usuarios del mismo en la parte que les compete. Todos y cada uno de los copropietarios, arrendatarios, Administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", así como los usuarios del mismo en la parte que le compete residentes, están en la obligación de conocer este reglamento por lo tanto su cumplimiento o inobservancia no excusa persona alguna.

Artículo 5.- En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley, Reglamento y Ordenanza de Propiedad Horizontal, y Art. 935 del código Civil, y en su falta las normas previstas en los reglamentos especiales que llegaren a expedir por parte de la Asamblea de Copropietarios, que es el máximo organismo.

Artículo 6.- El presente Reglamento establece los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios y las normas de administración, y conservación de los bienes comunes del Conjunto Habitacional "VILA MARIA", facultades de los órganos administrativos del mismo, y en general, todas las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" considerando como una urbanización que requiere preservación.

copropietario un espacio orgánico, cuyo funcionamiento se complementa racionalmente, conforme al plan preestablecido por el promotor.

CAPITULO III BIENES COMUNES

Artículo 7.- Se reputan bienes comunes del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", los determinados en la escritura de constitución de régimen de Propiedad Horizontal del mismo.

Artículo 8.- Los bienes comunes se clasifican en:

- a) Bienes comunes generales: que son para todos los propietarios del Conjunto Habitacional, y,
- b) Bienes comunes especiales: son los comunes a dos o más propietarios de la Urbanización.

Bienes comunes generales son los dominios indivisibles necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la Urbanización y permite a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble particular.

En esta calificación se encuentra por ejemplo: el terreno en que se ha constituido la Urbanización, las vías (aceras, calzada), áreas recreativas y comunales, instalaciones eléctricas, la acometida de agua potable, la fachada, etc.; y en general todos los bienes generales que se comprenden en la definición de los mismos que ha dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Bienes comunes especiales en cambio son por ejemplo: los muros de cerramiento.

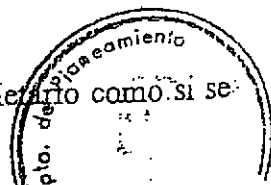
Artículo 9.- El derecho de cada copropietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional a la cuota de participación o alícuota y se encuentra fijada en el pliego de alícuotas de Conjunto Habitacional inserto en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes especiales será así especial de dicha cuota, pero a tal valor sólo tendrán derecho los dueños que sean comunes en dichos bienes comunes especiales; los derechos de cada copropietario sobre todos los bienes comunes generales o especiales, son inseparables del dominio, uso y goce respectivo del departamento.

En la transferencia, gravamen o embargo de un predio del Conjunto Habitacional, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, que se accede por la Ley.

Artículo 10.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, en proporción a la alícuota de cada copropietario.

Las cuotas de impuesto o tasas deberán ser cobradas a cada copropietario como si se tratase de predios aislados.



Artículo 11. - Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios, sin perjuicio a lo prescrito por la Ley, o a este reglamento.

Artículo 12. - Aunque un copropietario haya abandonando sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley.

CAPITULO IV DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, SANCIONES CUOTAS Y VOTOS

Artículo 13. - Cada copropietario exclusivo de un predio construido con vivienda, tiene derecho

- Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
- Servirse y gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.
- Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el predio con la vivienda, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son anexo a su propiedad exclusiva.
- Hacer toda clase de reparaciones o mejorar al interior de su vivienda, con condición de que no afecte en nada la Urbanización en su conjunto a otra propiedad exclusiva o a cualquiera de los bienes comunes generales o especiales, o atente con la comodidad de los demás copropietarios.
- Concurrir con voz y voto a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del Conjunto Habitacional de acuerdo al presente reglamento.
- Instalar antenas de radio o televisión, de conformidad con la resolución que al respecto dicte la asamblea de copropietarios, y de cuya ejecución se encargará el Administrador.

Artículo 14. - Cada Copropietario exclusivo de un predio con vivienda ya establecida, tendrá las siguientes obligaciones:

- Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
- Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alícuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración, conservación y reparación, que mediante planillas debidamente detalladas les entregará mensualmente el Administrador del Conjunto Habitacional.
- Contribuir con los gastos comunes que extraordinariamente se acuerde en la asamblea como también contribuir en el fondo de reserva en la forma prescrita en el capítulo de los fondos.
- Satisfacer el interés bancario (tasa activa vigente) dispuesto por la Ley en caso de mora en el incumplimiento de alguna de sus contribuciones pecuniarias.
- Pagar obligatoriamente cualquier valor que por concepto de multa le imponga la Asamblea de Copropietarios.
- Cubrir oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su vivienda o departamento o que gravan toda la Urbanización.

- g) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o incurrir en sus acciones o omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la moral o las buenas costumbres o que atente contra la seguridad y solidez del conjunto.
- h) Destinar el lote urbanizado de su propiedad únicamente para los fines y uso establecido en la escritura de compraventa y este Reglamento.
- i) Conservar y mantener su departamento tanto en su parte interior como exterior en buen orden y con la debida presentación y aseo que requiera.
- j) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto y la arquitectura de la vivienda y cuidar de que sus arrendatarios según el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación.
- k) Hacer de conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este Reglamento para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del Copropietario y del ocupante a cualquier título.
- l) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta de los copropietarios del Conjunto Habitacional.
- m) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y obras de los bienes comunes generales o especiales permitiendo para estos menesteres el acceso del Administrador o de las personas que deban cumplir con el trabajo.
- n) Reparar inmediatamente a su costa los desperfectos o deterioros que por su culpa o del ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.
- o) Permitir en cualquier tiempo la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales, previa autorización del propietario.
- p) Estar al día en todas sus obligaciones económicas para con la administración del Conjunto Habitacional antes de enajenar o gravar su propiedad.
- q) Comunicar por escrito al Administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos.
- r) Llevar con la mayor cordialidad sus relaciones con los demás copropietarios.
- s) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días y deberá entregar la llave de aquel a la persona de su confianza que pueda ser encontrado con facilidad, dando aviso de la entrega al administrador, con el fin de que se pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendio, accidente, daño de instalaciones etc.

Artículo 15.- Queda prohibido a los copropietarios de los predios del Conjunto Habitacional:

- a) Realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes, aún cuando se redunden en beneficio o interés de todos sin que antes exista autorización expresa de la Asamblea. Si obtuviera autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios a ser prorrateada de su respectiva cuota.
- b) Destinar los predios con la vivienda, a otros fines que los permitidos, a la buena costumbre, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores, etc.
- c) Efectuar modificaciones a las fachadas en su forma y color sin previo acuerdo y aprobación de la Junta de Copropietarios.
- d) Establecer en su propiedad salones, discotecas, tiendas o dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
- e) Tener en su inmueble animales que puedan ser peligrosos para los ocupantes del Conjunto Habitacional o para el público en general.
- f) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturbar a los

- g) Hacer uso de los bienes comunes en el Conjunto Habitacional para fines diferentes a aquellos que estén destinados.
- h) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libres de los bienes comunes, así como también como ocuparlos con objeto de cualquier naturaleza.
- i) Efectuar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del Conjunto Habitacional.
- j) Instalar amplificadores de sonido que causen molestias a los demás ocupantes del Conjunto Habitacional.
- k) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Conjunto Habitacional sin la correspondiente aprobación de la Asamblea.
- l) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Conjunto Habitacional ropa, alfombras, etc., o sacudir el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
- m) Utilizar al portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de orden doméstico o personal.
- n) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.

Artículo 16.- El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o la infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será sancionado con una multa del 25% de 1 S.M.V. a 1 S.M.V. que será impuesto al correspondiente dueño por la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicio a la acción judicial que diera lugar al cumplimiento infracción según el caso.

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa; deberá ser oído el copropietario al cual se le impone la multa, previa citación personal por el Administrador o Directorio.

La multa en cuestión será impuesta por la mayoría de votos de los copropietarios presentes en la Asamblea que ordene la imposición de la expresada multa que será inapelable, tal sanción será aplicable a partir del día de la respectiva sanción, cualquier copropietario podrá denunciar el incumplimiento a la infracción a que se refiere este artículo, al igual que el Administrador.

El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de Reserva del Conjunto Habitacional.

CAPITULO V

CUADRO DE ALICUOTAS O CUOTAS Y VOTOS

Artículo 17.- Las alicuotas o porcentajes para el cálculo de las expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de Asamblea de acuerdo con el valor de la alicuota y cuyo detalle se anexa como cuadro único.

CAPITULO VI DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Conjunto Habitacional.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.
- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Conjunto Habitacional. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en su propiedad, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio al Conjunto Habitacional o la respectiva propiedad.
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Conjunto Habitacional y sus copropietarios.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Portoviejo, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, lo que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación.

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurran la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contravenciones a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

- a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
- b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- c) La construcción de toda obra que modifique la estructura existente, o que produzca aumentos en sentido vertical y horizontal, o que modifique la fachada, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Conjunto Habitacional y previo el respectivo permiso municipal.
- d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Conjunto Habitacional, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Conjunto Habitacional; y,
- e) Cualquier otro caso establecido por la Ley a los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto Habitacional, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurran, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y tendrá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurran a la reunión o voten en contra, salvo los casos expresamente

que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto Habitacional, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.

Artículo 29.- Las actas de la ASAMBLEA serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

CAPITULO VI DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 30.- El Presidente y el Secretario de la Asamblea, los vocales del Directorio y el Administrador deberán ser nombrados en la reunión que celebre la Asamblea ordinaria en el mes de _____, durarán un año en sus funciones, es esta sesión se presentará el presupuesto elaborado por el Administrador.

EL DIRECTORIO

Artículo 31.- El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente y Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma GRATUITA. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo será reemplazado por el que designe la Asamblea. Es el órgano consultivo del Administrador.

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
- c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.
- e) Dar a conocer a las personas e instituciones que les incumba el cambio del propietario y destino comercial originalmente atribuido a los inmuebles por el promotor.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador cuando lo amerite su cuantía.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios y en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a las ordinarias de la Administración del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA". Ejercer con delegación de la Asamblea los contactos, compra de bienes, materiales, equipos, etc., que fuera a celebrar el Administrador y que excediesen del 50% del Presupuesto Mensual cuando no estuvieren previsto al presupuesto anual y no fueren indispensables urgentemente para la seguridad y funcionamiento cabal de la

- 
- h) Autorizar la venta de los bienes muebles que se tengan en Copropiedad Horizontal y que por su estado no cumplan con la finalidad para lo cual fueron adquiridos y en su menester su reposición.
 - i) Intervenir por los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la intervención del Administrador, tratar de darle soluciones conforme a las normas de equidad y justicia.
 - j) Planificar y ordenar toda clase de campaña promocional y publicitaria dirigida a lograr mayor éxito de la copropiedad.
 - k) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Conjunto Habitacional, en ocasiones especiales.
 - l) Planificar y ordenar la decoración especial que se realizaren y determinar el horario de apertura, cierres e iluminación de las distintas dependencias del Conjunto Habitacional y los días de servicio al público.
 - m) Delegar parte de sus atribuciones al Administrador para el cumplimiento de un cometido.
 - n) Imponer a los copropietarios o tenedores de los locales a cualquier título las sanciones previstas en este reglamento.
 - o) Todas las demás que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de conformidad con este reglamento lo que expidiere la asamblea.
 - p) Hacer cumplir el pago de las aportaciones en la oficina del Administrador.
 - q) Exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento y de las disciplinas que tengan que ver con las disposiciones que se emitiera para la correcta administración, conservación y mantenimiento del Conjunto Habitacional demandando cortésmente a quien le corresponda la adecuada atención a sus solicitudes.

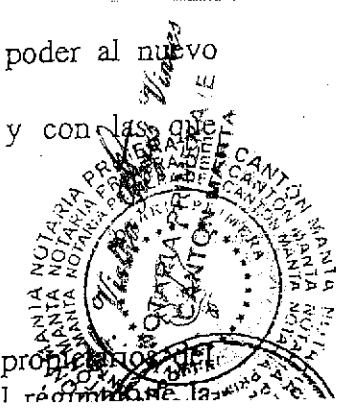
DEL SECRETARIO

Artículo 33.- El secretario deberá reunir los mismos requisitos del Presidente de la Asamblea. Durará un año en sus funciones, pero podrá ser indefinidamente reelegido, y su actuación será gratuita. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará un ad-Doc que designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo, se nombrará a otro copropietario para que determine el período.

Artículo 34.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Redactar las Actas y firmarlas en unión del Directorio y de los vocales, debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas.
- b) Conferir copias de las actas al Administrador, tan pronto sea posible, para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea. También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicitaren.
- c) Entregar el libro de actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que lo suceda en este cargo.
- d) Cumplir con las demás atribuciones inherentes a sus cargos y con las que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la asamblea.

DEL ADMINISTRADOR



Artículo 35.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" en cuanto se refiere al reglamento de la misma.

- intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por a ley y los reglamentos.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación hacer realizar las reparaciones que fueren menester, responderá hasta la culpa levísima.
 - c) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y del Directorio.
 - d) Depositar los fondos de este Conjunto Habitacional en un banco que indique la asamblea.
 - e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
 - f) Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.
 - g) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.
 - h) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "Copropietarios del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA".
 - i) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la Ley en los Reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
 - j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo previa aprobación del Directorio.
 - k) Conservar en orden los títulos del Conjunto Habitacional, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este Conjunto Habitacional.
 - l) Llevar libros de inventario, los demás libros de contabilidad y un libro en que estén registrados a todos los copropietarios del Conjunto Habitacional, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los inmuebles.
 - m) Cumplir las otras funciones que le establezcan el Directorio de la Asamblea.

Artículo 36.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

Artículo 37.- El Administrador deberá informar en la inmediata sesión de la asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios.

CAPITULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38.- Los casos relacionados con el régimen de este Conjunto Habitacional y que no tuvieren un procedimiento determinado, se los tramitarán en juicio verbal sumario por el Administrador, ante uno de los Jueces provinciales con sede en Manta.

Artículo 39.- El régimen de la Propiedad Horizontal, para el Conjunto Habitacional "VILLA MARIA", está integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de copropietarios

del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" y por Ordenanzas de Propiedad Horizontal.

Artículo 40.- Los propietarios de los inmuebles, o sus arrendatarios y toda persona (empleados de los ocupantes, clientes, visitantes) que usen el Conjunto Habitacional de cualquier manera, estarán sujetos al régimen de propiedad horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 41.- Ningún copropietario podrá negarse al pago de gastos, multas, daños, perjuicio, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial de los bienes comunes.

Artículo 42.- Para el caso en que se requiera la unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto Habitacional, también se tomarán en cuenta los votos de aquellos aunque estén suspendidos del derecho de voz y voto.

Artículo 43.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal para que los representantes en todo lo relacionado con la administración, la propiedad, etc.

Artículo 44.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Artículo 45.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes la Asamblea de los Copropietarios determinará la formación de un fondo de Administración el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alcótuas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

Artículo 46.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o de multa de indemnizaciones de que trate este reglamento causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario privado. Esta multa por mora se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización sin que al efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

Artículo 47.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 48.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del Conjunto Habitacional por parte de un copropietario y la copropiedad tuviese que hacer gastos ordinarios que sean los bienes comunes, sean causado en las zonas separadas o en el pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsable se cobrará estos gastos ocasionados más un recargo del 20%, salvo que la asamblea por

Artículo 49.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la Ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del condominio, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.
2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.
3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta.
4. La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales de los intereses respectivos a juicios de la asamblea.

Artículo 50.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas:

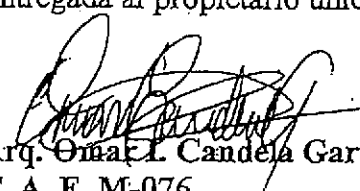
1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador; cuando exceda de los doce meses de mora será pasado a órdenes de la asamblea.

CAPITULO VIII EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 51.- El régimen de la propiedad horizontal, para el Conjunto Habitacional "VILLA MARIA" se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por destrucción total del Conjunto Habitacional.
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del Conjunto Habitacional.
- c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este Conjunto Habitacional.

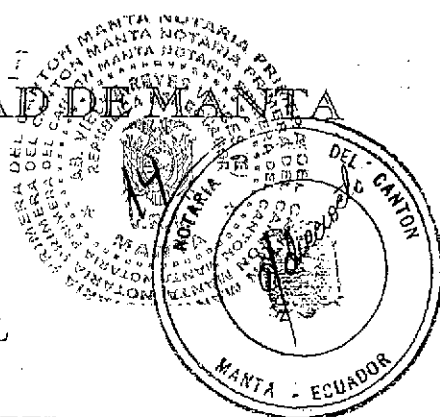
Artículo 52.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial de Conjunto Habitacional será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Conjunto Habitacional.


Arq. Omar L. Candela García
C. A. E. M-076





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA



PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No.397-DPUM-GAG, de Junio 26 de 2006, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Yesica Andrea Bravo Jutinico, propietaria del Conjunto Habitacional "VILLA MARÍA", ubicado en la Vía San Juan de Manta, Barrio 15 de Septiembre, Parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral # 3035002000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Manta, Junio 27 de 2006

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Junio 27 de 2006, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 397-DPUM-GAG, de junio 26 de 2006, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "VILLA MARÍA" ubicado en la Vía San Juan de Manta, Barrio 15 de Septiembre, Parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral # 3035002000, propiedad de la Sra. Yesica Andrea Bravo Jutinico.

Manta, Junio 27 de 2006.

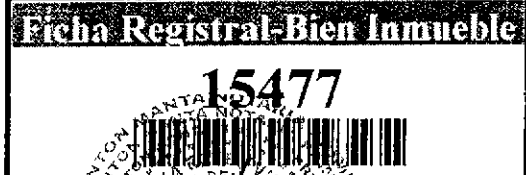
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL





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 15477.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 02 de julio de 2009*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Un inmueble que consiste en la casa numero DIECIOCHO de la manzana C, DEL
CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA. Ubicado en la vía San Juan de Manta ,
Barrio 15 de Septiembre Parroquia Tarquí del cantón Manta .Consta de planta baja,
planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes
ambientes: VIVIENDA 18-C: PLANTA BAJA.- Compuesta Sala - Comedor - Cocina-
Estudio - ½ baño- escalera de acceso a la planta alta, y con las siguientes medidas y
linderos: Por arriba: Lindera con la planta alta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera
con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con la planta baja de la vivienda 17-C
en ocho metros. Por el Sur: Lindera con la planta baja de la vivienda 19-C en seis
metros cincuenta centímetros. Por el Este: Lindera con el patio posterior (lavandería) de
la misma vivienda en seis metros. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el
Norte en dos metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el Oeste en un metro
cincuenta centímetros y luego gira hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros,
linderando con el patio frontal (garaje y Jardín) de la misma Vivienda.VIVIENDA 18-C:
PLANTA ALTA.- Compuesta de dormitorio Master con baño privado y balcón,
dormitorio 1, dormitorio 2, baño general y sala de televisión, la misma que tiene las
siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda. Por
abajo: Lindera con planta baja y patio frontal de la misma vivienda. Por el Norte: Lindera
con la planta alta de la vivienda 17-C en ocho metros sesenta centímetros. Por el Sur:
Lindera con la planta alta de la vivienda 19-C en siete metros cincuenta centímetros. Por
el Este: Lindera con el vacío del patio posterior (lavandería) de la misma vivienda en seis
metros. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en dos metros noventa
y cinco centímetros, luego gira hacia el Oeste en un metro diez centímetros, y luego gira
hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros, lindando con el vacío del patio
frontal (garaje y Jardín) de la misma Vivienda.VIVIENDA 18-C: PATIO FRONTAL

Certificación impresa por: *Laut*

Ficha Registral: 15477

Página: 1 de 5

Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con el patio frontal (garaje y jardín) de la vivienda 17-C en tres metros. Por el Sur: Lindera con el patio frontal (garaje y jardín) de la vivienda 19-C en cuatro metros cincuenta centímetros. Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en dos metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el Oeste en un metro cincuenta centímetros y luego gira hacia el Norte en tres metros cero cinco centímetros, lindando con la planta baja de la misma Vivienda. Por el Oeste: Lindera con calle pública C en seis metros. VIVIENDA 18-C: PATIO POSTERIOR.- Incluye una lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 17-C en dos metros. Por el Sur: Lindera con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 19-C en dos metros. Por el Este: Lindera con el patio posterior (lavandería) de la vivienda 11-C en seis metros. Por el Oeste: Lindera con la planta baja de la misma Vivienda en seis metros. LA VIVIENDA 18-C.- Tiene un área total de NETA (m2): Ciento veintiseis punto trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados. ALICUOTA : uno punto dos uno siete por ciento. AREA DE TERRENO. Ciento quince punto quinientos cincuenta y un metros cuadrados. AREA COMUN: treinta y seis punto cuatrocientos cuatro metros cuadrados y AREA TOTAL ciento sesenta y dos punto setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	1.789	28/06/2000	10.935
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	142	14/01/2005	2.103
Planos	Planos	16	25/07/2006	159
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17	25/07/2006	696
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	3.318	26/11/2012	63.124

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarios

Inscrito el : miércoles, 28 de junio de 2000

Tomo: 1 Folio Inicial: 10.935 - Folio Final: 10.953

Número de Inscripción: 1.789 Número de Repertorio: 3.307

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 07 de abril de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. Filomena Guidotti Lange, en su calidad de conyuge sobreviviente y con derecho al cincuenta por ciento de los gananciales son dueños y propietarios de dos predios ubicados en las afueras de esta Ciudad de Manta (sector de las Cumbres) de la Parroquia urbana de Tarqui. CLAUSULA ACLARATORIA: Los vendedores y propietarios del cincuenta por ciento de los derechos y acciones sobre en los dos bienes inmuebles descritos en la cláusula segunda declaran que como no existen más condueños, herederos ni interesados por ningún concepto en los dos bienes inmuebles descritos, la compradora Sra. Filomena Guidotti Lange, en su calidad de dueña del otro cincuenta por ciento de los referidos inmuebles, como sus gananciales, pasa a ser dueña y propietaria de la totalidad de los lotes de terrenos descritos en la cláusula tercera de esta minuta que se eleva a escritura pública, tanto de la Lotización Cinco de Junio, como del segundo bien inmueble descrito, pasando en consecuencia la compradora a ser dueña absoluta de dichos inmuebles, como cuerpo cierto, cuyos linderos y medidas se encuentran debidamente determinados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000000455	Aliatis Poggi Juan Eduardo	(Ninguno)	Manta
Comprador	13-00427497	Guidotti Lange Filomena	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000002297	Aliatis Chevez Jose Eliecer	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-04060724	Aliatis Guidotti Carla Maria	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02000433	Aliatis Guidotti Celia Raquel	Soltero	Manta
Vendedor	13-00929690	Aliatis Guidotti Giovanni Celestino	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02198526	Aliatis Guidotti Luigi Arturo	Soltero	Manta
Vendedor	13-02385719	Aliatis Guidotti Renzo Francesco	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03768699	Aliatis Guidotti Rosa Lina	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02288186	Aliatis Montesdeoca Romulo Celestino	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03134207	Aliatis Montesdeoca Rosario Gina	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00164512	Aliatis Pico Maria Anunziata	Soltero	Manta
Vendedor	13-01074722	Aliatis Salmon Maria Amarilis	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-05015313	Aliatis Zavala Ezio Jose	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	30	10-may-1948	14	15

2 / 3 Compraventa de Derechos y Acciones

Inscrito el : viernes, 14 de enero de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.103 - Folio Final: 2.112

Número de Inscripción: 142 Número de Repertorio: 241

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de diciembre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES. Ubicado en el Barrio 5 de Junio y Camino a las Chacras, Manta, Lotización Aliatis, Manzana "H" Parroquia Manta, Cantón Manta. Area total: 9.963,00 m².

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-19017954	Bravo Jutínico Yesica Andrea	Soltero	Manta
Vendedor	13-00427497	Guidotti Lange Filomena	Soltero	Manta

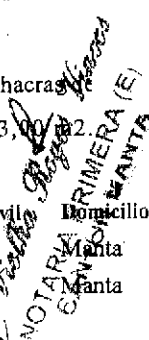
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1789	28-jun-2000	10935	10953

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 15477

Página: 3 de 5



3 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 25 de julio de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 159 - Folio Final: 160

Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 3.410

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de julio de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL. Lote de terreno urbano signado como la Manzana " H " de la Lotización Aliatis, ubicado en el sector las Cumbres sobre la Vía San Juan de manta, perteneciente a la Parroquia Tarqui del cantón

M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	17	25-jul-2006	696	776



4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 25 de julio de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 696 - Folio Final: 776

Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 3.409

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de julio de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA". Lote de terreno urbano signado como la Manzana " H " de la Lotización Aliatis, ubicado en el sector las Cumbres sobre la Vía San Juan de manta, perteneciente a la Parroquia Tarqui del cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	142	14-ene-2005	2103	2112



5 / 3 Compraventa de Derechos y Acciones

Inscrito el : lunes, 26 de noviembre de 2012

Tomo: 143 Folio Inicial: 63.124 - Folio Final: 63.143

Número de Inscripción: 3.318 Número de Repertorio: 7.284

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 de octubre de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES. El Sr. Georgi Fabricio Garcia Loo, casado con la Sra. Betsy Beatriz Barrera Marcillo.

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

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 15477

Página: 4 de 5



Calidad Comprador Vendedor
Cédula o R.U.C. 13-07091635 17-19017954
Nombre y/o Razón Social Garcia Loor Georgi Fabricio Bravo Jutinico Yesica Andrea

Estado Civil Domicilio

Estado Civil Domicilio

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: 13:08:24 del viernes, 10 de mayo de 2013

A petición de: Karina Palmar

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



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



Abg. Jaime E. Delgado Intrago
Firma del Registrador

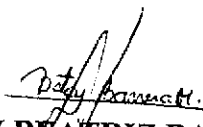
El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Notaria Primera (E)
CANTON MANTA

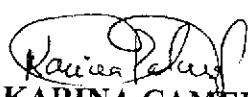
pública a los comparecientes de principio a fin en alta y clara voz
la aprueban y firman conmigo la Notaria en unidad de acto Doy fe

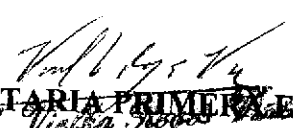

GEORGI FABRICIO GARCIA LOOR
C.C.NO. 130709163-5




BETCY BEATRIZ BARRERA MARCILLO
C.C.NO.130872564-5

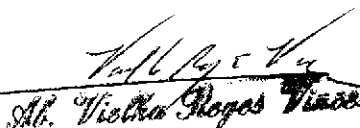



KARINA CAMELIA PALMA GARCIA
C.C.NO. 130754264-5


NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA



SE OTORGO ANTE MI ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y
FIRMO EN MANTA LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-


NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA



ESTAS 12 FOJAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Victor Reyes Vinas