

2020
7200
\$200.000

0.52487
02.00.00000000
7.665820



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria

Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-0000000358



20151308004P02795

NOTARÍA PÚBLICA DE VENEZUELA

NOTARÍA CLARITA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°	002-002-0000000358						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE JUNIO DEL 2015						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER	FOR JUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1307825826	ECUATORIANA	VENEZOLANA	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MACIAS VELAZQUEZ CECILIA	REPRESENTANDO	CEDULA	304904400	ECUATORIANA	COMPRADORA	SEÑOR JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, EN CALIDAD DE AGENTE OFICIOSA
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:							
		42297.00					

NOTARIO CESAR MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARÍA CLARITA DEL CANTÓN MANTA



CODIGO: 2015.13.08.04.P02795

COMPRVENTA OTORGA LA SEÑORA MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS; A FAVOR DEL SEÑOR JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA.

CUANTIA: USD \$ 42,207.06

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves dieciocho de junio del año dos mil quince, ante mi, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA" la señora **MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS**, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero siete ocho dos cinco ocho dos guión seis, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura como documento habilitante. La Vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR" el señor **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA**, de estado civil soltero, debidamente representado por la señora **JESSICA CECILIA MACIAS VELOZ**, en calidad de Agente Oficiosa, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero cuatro nueve cero cuatro cuatro cero guión cero, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sirvase usted incluir una de **COMPRAVENTA**, al tenor y contenido siguientes:

PRIMERA: COMPARECIENTES.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, la señora **MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS**, por sus propios derechos, a quien se le denominará "LA VENDEDORA"; y por otra parte, el señor **JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA**, debidamente representado por la señora **JESSICA CECILIA MACIAS VELOZ**, en calidad de Agente Oficiosa, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta y en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho

se requiere para esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara la Vendedora señora **MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS**, que es dueña y propietaria de dos bienes inmuebles que a continuación detalla: **Uno.-** Bien inmueble compuesto de un departamento, signado con el número **SEIS** del bloque **T** del Conjunto habitacional **Leonardo Da Vinci**, ubicado en la calle sin nombre del barrio **Las Cumbres** ingresando por la vía circunvalación del cantón **Manta**, Provincia de **Manabí**, el mismo que lo adquirí por compra que le hiciera al Fideicomiso Realizables **Uno Mp.**, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del



El veintiocho de abril del año dos mil seis, el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el diez de julio del año dos mil seis. Departamento T - Cuatro en la segunda planta alta que consta de sala - comedor, cocina, baño general, dormitorio uno, dormitorio dos y dormitorio tres, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cubierta perteneciente al mismo; POR ABAJO: Lindera con el departamento T - Cuatro; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común de patio en diez metros; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común de patio y área común de escalera en diez metros; POR EL ESTE: Lindera con el departamento T - Cinco en siete metros; POR EL OESTE: Lindera con el departamento S - Cinco en siete metros. Con un área neta de SETENTA METROS CUADRADOS, un área de terreno de CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS y una alícuota de cero coma cero cero ocho seis por ciento: y. **Dos.-** El inmueble consistente en el Estacionamiento, signado con el número CIENTO DIECINUEVE de la Edificación denominada ESTACIONAMIENTO Leonardo Da Vinci adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, localizado en la calle sin nombre Barrio Las Cumbres ingresando por la vía Circunvalación del Cantón Manta, compuesto de área para parquear vehículo, el mismo que lo adquirí por compra que le hiciera a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Tercera del cantón Manta, el diez de noviembre del año dos mil once, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el trece de diciembre del año dos mil once.- Estacionamiento ubicado en la planta baja única.

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



Abg. Eliseo Cedeno Menéndez
Notario Público Cuarta
Manta - Manabí

circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno del Estacionamiento; POR EL FRENTE: Lindera con el estacionamiento número Ciento dieciocho en seis metros ochenta y cinco centímetros; POR ATRÁS: Lindera con el estacionamiento número Ciento veinte en seis metros ochenta y cinco centímetros; POR LA DERECHA: Lindera con propiedad de la señora Mónica Mejía (vendedora) en dos metros cincuenta centímetros; POR LA IZQUIERDA: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros. Área neta: M2. 17,125, alícuota % 0,0253, Área de terreno: m2. 44.20, área común M2. 27,08, área total M2: 44.20. **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la señora MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS, por sus propios derechos, vende, cede y transfiere en perpetua enajenación sin reservarse derecho alguno para sí mismos al señor JOSE ALEJANDRO MACIAS SORNOZA, quien compra, adquiere a través de la señora JESSICA CECILIA MACIAS VELOZ, en calidad de Agente Oficiosa, los bienes inmuebles, descrito e individualizado en la cláusula segunda de los antecedentes, departamento signado con el número SEIS del bloque T del Conjunto habitacional Leonardo Da Vinci, ubicado en la calle sin nombre del barrio Las Cumbres ingresando por la vía circunvalación del cantón Manta; y, Estacionamiento, signado con el número CIENTO DIECINUEVE de la Edificación denominada ESTACIONAMIENTO Leonardo Da Vinci adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, localizado en la calle sin nombre Barrio Las Cumbres ingresando por la vía Circunvalación del Cantón Manta, con todas sus medidas y linderos sin reservarse



... para sí. **CUARTA: PRECIO.-** El precio que las partes lo consideran justo es de CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CÉNTAVOS, valor que el Comprador entrega a través de su Agente Oficiosa en este acto al Vendedor, quien declara haberlo recibido al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de estos bienes inmuebles se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la Compradora, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, la Vendedora se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a la portadora de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la

Elvira
Abg. Elvira Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JOFRE MACIAS CABAL. Matrícula número: Trece - Dos mil seis - Ciento cuarenta y cuatro del FORO DE ABOGADOS, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto **DOY FE.**



MERCEDES MARIA ESTHER PALMA MACIAS
C.C.No.- 130782582-6



JESSICA CECILIA MACIAS VELOZ
C.C.No.- 130490440-0



ARG. ELSYE CEDENO MENENDEZ
NOTARIA PUBLICA CUARTA - MANTA

Has



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000080001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléfono: 2811 479 / 2811 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000395187

6/18/2016 12:16							
OBSERVACIÓN							
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia TAPACHU							
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
1307825826	PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER	OPTO TO CONJUNTAR LEGUARIJO DA V	3-22-03-06-120	104.52	35553.61	176700	366167
VENDEDOR							
C.C./R.U.C.		NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES			
				CONCEPTO		VALOR	
				GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00	
				Impuesto Principal Compra-Venta		91.97	
				TOTAL A PAGAR		92.97	
				VALOR PAGADO		92.97	
				SALDO		0.00	

EMISION: 6/18/2016 12:16 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
XAVIER ALCIVAR MACIAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Abg. Eliseo Cordero Mendoza
Notaría Pública del Cantón Manta
 Manta - Ecuador
 Dirección: Av. 4ta y 5ta - Tel: 2611-411 (2011-12)

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 1



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVANZO	CC-111001
Una parcela ubicada en COMPLEJO VENTA DE SOLARES Y CLUBES RECREATIVOS denominada en MANTAS de la parroquia TA-ACUÍ		3 22 01-001-20	104.50	5000.00	100%
VENDEDOR					
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCADAS Y ADICIONALES		
107825826	PALMA VACIAS MENDOZA S.A.S.	EPIC de COMERCIO E INDUSTRIAS	CONCEPTO		
			Impuesto sobre plusvalía		
			Impuesto de Retención de Ganancia		
			TOTAL A PAGAR		
			VALOR PAGADO		
			SALDO		
			0.00		
ADQUIRENTE					
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			
175182640	VACIAS SORNOZA JOSE ALVARADO S.A.				

FECHA: 01/05/2015 12:14 XAVIER ALCIVAR VACIAS
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 00072435



**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios **URBANO**
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en **SOLAR Y CONSTRUCCION**
pertenece a **ALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER**
ubicada **DPTO. T6 CONJ. HABIT. LEONARDO DA VINCI + ESTAC. Nº 119**
cuyo **AVALUO COMERCIAL PRESENTE** asciende a la cantidad
de **\$42207.06 CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE 06/100.**
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

MPARRAGA

Manta, de del 20

18 DE JUNIO DE 2015



[Firma]
Director Financiero Municipal

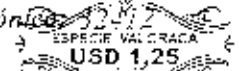


GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS
CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 3247



Fecha: 10 de octubre de 2015

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

El Predio de la Clave: 3-22-03-96-120

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

Área total del predio según escritura:

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

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307823836	PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3658,20
CONSTRUCCIÓN:	31895,60
	35553,80

Son: TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la ley que rige para el Bienio 2014-2015".

Abg. Elsy Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Ab. David Cedeno Ruperi
Director de Avalúos, Catastros y Registro

Impreso por: DELI CHAVEZ 10/06/2015 9:55:34



L

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS
CERTIFICADO DE AVALÚO**



Nº 124075

Fecha: 10 de junio de 2015

No. Electrónico: 12411



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

El Predio de la Clave: 3-22-03-34-051

Ubicado en: EST. LEONARDO DA VINCI # 119

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	17,13	M2
Área Comunal:	27,0800	M2
Área Terreno:	44,2000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307823826	PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1547,00
CONSTRUCCIÓN:	5106,26
	<u>6653,26</u>

Son: SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON VEINTISEIS CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

Ab. David Cedeno Rupert

Director de Avalúos, Catastros y Registro



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 0101582



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

PAZMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELADO

Fecha: 16 de junio de 2015
Firma: [Firma]



16-jun-15

Manta, . . . de

. . . de 20 . . .

VALIDO PARA LAS CLAVE

3220334051 EST. LEONARDO DA VINCI # 119

3220306120 DPTO. T6 CONJ. HAB. LEONARDO DA V

Manta, dieciséis de junio del dos mil quince

Graciela
Abg. Elsy Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

000063388

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: DPTO. T6 CONJ. HAB. LEONARDO DE V.
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO FAMELA
CAJA: 09/06/2015 16:04:06
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00
VALOR PAGADO: Cero, 00 de septiembre de 2015 CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

Ep. Chay



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747



COMPROBANTE DE PAGO

00006338

911

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: PALMA YACIAS BERNARDAS MARIA ESPINOZA
NOMBRES: EST. ERONARDO DA VINCI # 119
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 09/06/2015 16:03:33
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00
VALIDO HASTA: 09/06/2015		
CERTIFICADO DE SOLVENCIA		



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



46478



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 46478: EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 03 de junio de 2014
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Inmueble compuesto de un departamento signado con el número seis del bloque 1 del conjunto habitacional Leonardo Da Vinci ubicado en la calle sin nombre del barrio Las cumbres ingresando por la vía circunvalación del cantón Manta- Provincia de Manabí ubicado en la segunda planta alta que consta de sala- comedor, cocina, baño general, dormitorio uno, dormitorio dos y dormitorio tres con los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con cubierta perteneciente al mismo POR ABAJO: Lindera con el departamento T- cuatro POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común de patio en diez metros POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común de patio y área común de escalera en diez metros POR EL ESTE: Lindera con el departamento T- cinco en siete metros POR EL OESTE: Lindera con el departamento S- cinco en siete metros con un área neta de setenta metros cuadrados un área de terreno de ciento cuatro metros cuadrados cincuenta y dos centímetros cuadrados y una alícuota de cero coma cero cero ocho seis por ciento. SOLVENCIA; EL PREDIO 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
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	684 03/07/2006	8.659
Compra Venta	Compraventa	1.462 03/07/2006	19.513
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	733 03/06/2014	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 46478



Página 1 de 1
Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

4 JUN 2015



Inscrito el : Lunes, 03 de julio de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 8.658 Folio Final: 8.684

Número de Inscripción: 83 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de abril de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y prohibición de enajenar

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000073827	Palma Macías Maria Esther	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1462	03-Jul-2006	19513	19517

2 / 1 Compraventa

Inscrito el : Lunes, 03 de julio de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 19.513 - Folio Final: 19.547

Número de Inscripción: 1.462 Número de Repertorio: 3.023

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de abril de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un bien inmueble compuesto de departamento signado con el numero seis del Bloque T del conjunto habitacional Leonardo Da Vinci circunvalacion del 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	13-07823836	Palma Macías Mercedes Maria Esther	Divorciado	Manta
Vendedor	80-0000000023554	Fideicomiso Realizables Uno Mp		Manta

3 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el : Lunes, 03 de junio de 2014

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

Número de Inscripción: 733 Número de Repertorio: 4.269

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de mayo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad
Manta-EP

09 JUN 2014



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	13-07825826	Palma Macías Mercedes María Esther	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	684	03-jul-2006	8659	8684

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1	Hipotecas y Gravámenes	2

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

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

Emitido a las: 10:43:36 del martes, 09 de junio de 2015

A petición de:

María Palma Macías

Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendoza
131013711-0

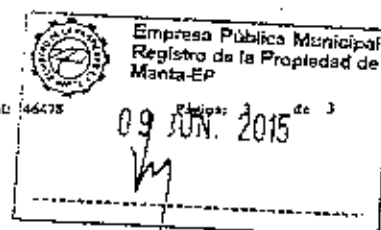


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de



30355



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 30355

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 26 de agosto de 2011
Parroquia: Parquí
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

El Inmueble consistente en el Estacionamiento signado con el número CIENTO DIECINUEVE de la Edificación denominada ESTACIONAMIENTO Leonardo Da Vinci adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci localizado en la calle sin nombre barrio Las Cumbres ingrasando por la Via Circunvalacion del Canton Manta, compuesto de area para parquear vehiculo y ubicado en la planta baja única. Este estacionamiento presenta los siguientes linderos y medidas, Por Arriba: Lindera con espacio aéreo Por Abajo: Lindera con terreno del Estacionamiento, Por el Frente: Lindera con el estacionamiento No. 118 en 6.85m, Por Atras, lindera con el estacionamiento No. 120 en 6.85m, Por la Derecha: Lindera con propiedad Sra. Monica Mejia (vendedora) en 2.50m, Por la Izquierda: Lindera con area comun de circulacion vehicular en 2.50m, Area Neta M2. 17,125, Alicuota % 0,0253, Area de Terreno m² 44,20, Area Comun M2. 27,08, Area total M2.44,20. SOLVENCIA. El inmueble descrito se encuentra libre de

g r a v a m e n t o s

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

	Acto	Número y Fecha de inscripción	Folio Inicial
Partición	Partición	1.884 16/07/2001	15.833
Compraventa	Compraventa	605 01/03/2006	7.699
Planos	Planos	19 08/08/2006	167
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 08/08/2006	890
Compraventa	Compraventa	3.448 12/12/2011	60.936

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 30355



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-Ecuador

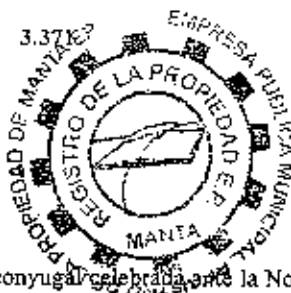
09 JUN 2015





Inscrito en Manta, el 12 de julio de 2001

Tomo: 15833 - Folio Inicial: 15.833 - Folio Final: 15.838
Número de Inscripción: 1.884 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de julio de 2001
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Partición de Inmueble dentro del Juicio de Liquidación de sociedad conyugal celebrada ante la Notaría Tercera de Manta, 10 de Marzo del 2000, inscrita el 12 de Julio del 2000. Sobre terreno ubicado en el sitio Las Cumbres de la parroquia Tarqui. Posteriormente rectificaron las medidas del terreno, según escritura celebrada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 5 de Julio del 2001, inscrita el 9 de Julio del 2001. A la Sra. Monica Mejia Gross, le corresponde un predio signado como literal C, que tiene una superficie total de Ciento treinta y seis mil doscientos treinta y nueve metros cuadrados. Y al Sr. Giovanni Aliatis le corresponde 2 lotes de terrenos signados como A y B.

Con fecha Junio 2 del 2000, se inscribió la Disolución de sociedad Conyugal, celebrada entre los Sres. Giovanni Celestino Aliatis Guidotti y Sra. Mónica Mejia Gross, dictada por el Juzgado 6to. De lo Civil de Manabí el 11 de

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00929690	Aliatis Guidotti Giovanni Celestino	Divorciado	Manta
Propietario	17-04547247	Mejia Gross Monica Alexandra	Divorciado	Manta

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 01 de marzo de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 7.699 - Folio Final: 7.711
Número de Inscripción: 605 Número de Repertorio: 1.040
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 30 de enero de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno ubicado en la calle sin nombre del Barrio Las Cumbres, parroquia Tarqui del Cantón Manta Sup. Mil setecientos cincuenta metros cuadrados. La Compradora representada por Sra. Econ. Jeannet

F a s c e

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

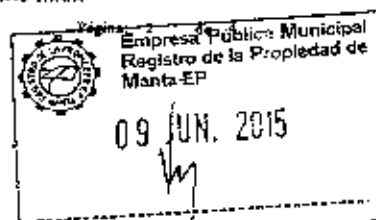
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000002997	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Vendedor	17-04547247	Mejia Gross Monica Alexandra	Casado(*)	Manta

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

Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:

Certificación impresa por: Mery

Ficha Registrada: 30055





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Compra Venta

1834

16-jul-2001

15833

15838



Inscrito el: martes, 08 de agosto de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 157 - Folio Final: 170
Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 3.684
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de julio de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos de la Edificación Estacionamientos Leonardo Da Vinci

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estrada Civil	Domicilio
Propietario	80-000000002997	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Urbanización	80-000000003718	Estacionamientos Leonardo Da Vinci		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	21	08-ago-2006	890	

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 08 de agosto de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 890 - Folio Final: 932
Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 3.683
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de julio de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución Propiedad Horizontal denominado Estacionamientos Leonardo Da Vinci, la Asociación Mutualista representado por la Sra. Econ. Jeannet Pascoe.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estrada Civil	Domicilio
Propietario	80-000000002997	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Urbanización	80-000000003718	Estacionamientos Leonardo Da Vinci		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compraventa	605	01-mar-2006	7699	

5 / 1 Compra Venta

Inscrito el: martes, 13 de diciembre de 2011

Tomo: 60 Folio Inicial: 60.936 - Folio Final: 160.962
Número de Inscripción: 3.448 Número de Repertorio: 7.251
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de noviembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Mayr

Ficha Registral: 2011





Observación:
COMPRVENTA de In (mueble consistente en el estacionamiento signado con el numero Ciento Diecinueve de la Edificación denominada Estacionamiento Leonardo Da Vinci, adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci localizado en la calle sin nombre Barrio Las Cumbres ingresando por la Via Circunvalacion del Canton Manta Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-07825826	Palma Macias Mercedes Maria Esther	Divorciado	Manta
Vendedor	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	08-ago-2006	890	932
Planos	19	08-ago-2006	167	170

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: 10:43:07 del martes, 09 de junio de 2015

A petición de:

Palma Macias
MD

Elaborado por: Maira Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

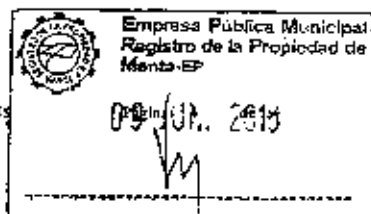


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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





CONDOMINIOS LEONARDO DA VINCI

Urbanización Residencial

Administración 2013-2015

CERTIFICADO DE EXPENSAS

El conjunto Habitacional " **Leonardo Da Vinci** ", representado por el señor **Alex Avila Garces** en su calidad de Presidente, tiene a bien certificar que la señora **Mercedes María Esther Palma Macías** del departamento número 6 del bloque T y estacionamiento No. 119 no tiene pendiente ningún tipo de expensas que liquidar hasta la fecha estando al día hasta Diciembre del 2015.

Manta, 09 de Junio del 2015

Muy atentamente,

Alex Avila Garces
PRESIDENTE

Eloy Cedeño
Abg. Eloy Cedeño
Notaría Pública
Manta - Ecuador



ILUSTRE MUNICIPIO DE MANTA
COMISION DE PLANEAMIENTO URBANO

No.001-CPUM-LC
Manta, Enero 09 del 2004

Ingeniero
Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA
En su despacho.

17:38
09/01/04
Jorge Zambrano Cedeño

Señor Alcalde:

La Comisión de Planeamiento Urbano, en Sesión realizada el día viernes 9 de enero del 2004, trató los siguientes puntos, para conocimiento y resolución del Concejo:

1. APROBACION DEL "PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA POPULAR LEONARDO DA VINCI"

Analizado Informe de la Dirección de Planeamiento Urbano inmerso en oficio No. 001-CPUM-GAAG, sobre la aprobación del Proyecto Integral de Vivienda Leonardo Da Vinci, de propiedad de la Asociación de Ahorro y Crédito Vivienda, Mutualista Pichincha, la Comisión de Planeamiento Urbano resuelve:
"Sugerir al Concejo la aprobación del "PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA POPULAR LEONARDO DA VINCI", acogiendo oficio No.954-CPUM-GAAG, de la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante el cual se informa que ha cumplido con todas las especificaciones de las Ordenanzas de Urbanizaciones Vigentes."

2. APROBACION DEL NUEVO REDISEÑO DE LA URBANIZACION "LOS ALMENDROS"

Analizado Informe de la Dirección de Planeamiento Urbano inmerso en oficio No.008-CPUM-E-GAG, sobre la aprobación del Nuevo Rediseño de la Urbanización Los Almendros, representada por la Constructora Ladrillos y Armados "CONSOLIDAR", la Comisión de Planeamiento Urbano resuelve:
"Sugerir al Concejo la aprobación del Nuevo Rediseño de la Urbanización "Los Almendros", acogiendo oficio No.008-CPUM-E-GAG, de la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante el cual se informa que ha cumplido con todas las especificaciones de las Ordenanzas de Urbanizaciones Vigentes"

Particular que comunico a Usted para los fines pertinentes.

Atenidamente

Ing. Leonardo Cárdenas

PRESIDENTE COMISION DE PLANEAMIENTO URBANO

Para Concejo

MEL
NOTA: Que las precedentes reproducciones
en copias útiles, anveros
reproducen iguales sus
originales, Manta
JUN 2005

El Municipio de Manta
Certifico que es
una copia
de su original.

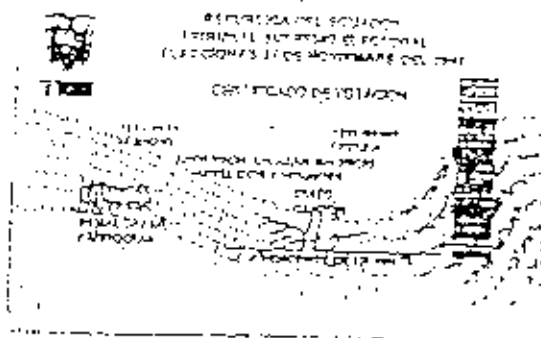
Manta, Enero 16/04
Ing. Leonardo Cárdenas

Dr. Jorge Zambrano Cedeño



NOTARIA PUBLICA CUARTA DEL CANTON NANTA
 Dr. Simón Zambrano Vaca
 1995
 04 239 2900
 RICHARD RAY VILLO
 MONTELEONE RODRIGUEZ 75
 11/11/1995
 1187749

(CONTINUA) 1187749
 1187749
 1187749
 1187749
 1187749
 1187749
 1187749



Dr. Simón Zambrano Vaca
 Notario Público Cuarto
 Montalvo - Manabí
 Abg. Elyse Cedeno Menéndez
 Notaria Pública Cuarta
 Montalvo - Manabí



Veinti mil cuatrocientos noventa

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

conforme

para voz

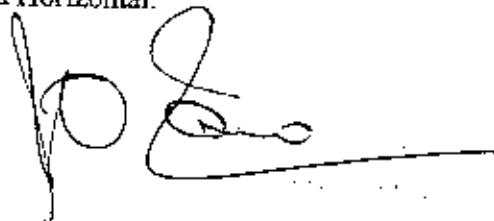
legales,

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 396-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 Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" Agencia Manta, propietario del "ESTACIONAMIENTO LEONARDO DA VINCI", ubicado adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, Barrio las Cumbres, Parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral 3220334000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

Se haga 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.

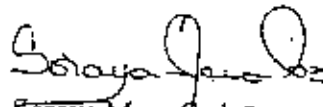
Manta, Junio 27 de 2006



Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Junio 26 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. 396-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 edificio denominado "ESTACIONAMIENTO LEONARDO DA VINCI" adyacente al Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci, Barrio Las Cumbres, Parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral 3220334000, de propiedad de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" Agencia Manta.

Manta, Junio 26 de 2006.



Soraya Mera Cedeño
SECRETARÍA MUNICIPAL



REGlamento INTERNO del CONJUNTO HABITACIONAL "LEONARDO DA VINCI"

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, publicadas en el Registro Oficial # 1089 de 11 de marzo de 1998 y en cumplimiento a la Disposición General Segunda del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, publicado en el Registro Oficial # 270 del 6 de Septiembre de 1999, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, en su calidad de constructor del Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci", elabora el Primer Reglamento Interno de Copropiedad con sujeción a los planos, especificaciones técnicas, detalles de fijación de las residencias, sus linderos, superficie y arcuaturas, que se hacen constar en la correspondiente documentación al tenor de los siguientes artículos:

Art. 1.- El Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci" se ha sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho proyecto, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- Este conjunto se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

Art. 3.- Finalidad.- El presente reglamento rige la administración, la conservación, las relaciones de convivencia armónica, social y de comprensión entre los copropietarios de los departamentos que integran el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci".

Art. 4.- A más de las disposiciones que se hacen constar en el presente reglamento interno, se aplicarán las disposiciones establecidas en el Reglamento General, con las modificaciones que se hicieran a futuro.

CAPITULO 2

DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Art. 1.- El Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci se encuentra ubicado en el Sitio Las Cumbres, Vía de Circunvalación, en la parroquia Tarqui del cantón Manabí, el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El conjunto habitacional es un complejo residencial de interés social construido sobre un lote de terreno de 12,769.00 m². Está delimitado por un cerramiento natural en cuyo interior constan 21 bloques de tres pisos con 6 unidades de viviendas unifamiliares cada uno de ellos.

Los departamentos de los bloques B, F, G, H, I, L, M, N y T, constan de sala - comedor, cocina, dormitorio, dormitorio 2, dormitorio 3 y baño general, con un área de construcción de 70.00 m²; y, los departamentos de los bloques A, C, D, E, J, K, O, P, Q, R, S y U, tienen los mismos ambientes pero con un dormitorio menos, con un área de 49.00 m². Cuenta también con 68 estacionamientos particulares y con equipamiento comunitario que consta del guardería infantil, local comercial, dispensario médico, lavandería comunitaria, área administrativa y locales para el desarrollo de microempresas comunitarias, guardería, áreas verdes, áreas para cultivos naturales, tanque de reserva para agua potable, área de juegos infantiles y antejardines.



En los planos del conjunto habitacional, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de los bloques en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamiento, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del conjunto habitacional.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único sistema de régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 6. - BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño y las que separan un departamento de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan el departamento con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

La puerta principal de entrada al conjunto residencial, las calles interiores, las veredas, la casa comunal, la guardería, las áreas verdes y el cerramiento perimetral de todo el conjunto son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes, para efecto del presente reglamento y sujetos a la administración comunal, los indicados en el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal; todos los elementos y partes del conjunto residencial que no tienen carácter de bienes exclusivos; y, singularmente los siguientes, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento:

- El lote de terreno de 12,169.96 m2 sobre el cual se encuentra construido el conjunto habitacional;
- El equipamiento comunitario donde funciona la guardería infantil, tienda, dispensario médico, lavandería, talleres comunitarios;
- Los espacios verdes;
- Los accesos comunales al conjunto;
- La guardería;
- El área de juegos infantiles;
- El área de circulación interna; y,
- Las redes principales y tuberías de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y telefonía.

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

Art. 9. - ÁREAS COMUNES PRIVATIVAS.- Áreas comunales privativas son aquellos bienes que perteneciendo a la propiedad comunal del conjunto habitacional, permanecen bajo el cuidado de los copropietarios asignados para tal efecto.

Art. 10. - GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas

establecidas en el presente. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o negligencia del propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios están legalmente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, conpositarios, inquilinos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a las habitaciones que conforman las unidades.



CAPITULO 4

DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 11. - **Calidad de copropietarios.** - Gozan de la calidad de copropietarios todas las personas que cumpliendo con todos los requisitos legales y reglamentarios, así como las dispuestas en las ordenanzas municipales, hayan adquirido el derecho de copropiedad en el Conjunto Habitacional "Leonardo Da Vinci".

Art. 12. - **Derechos y obligaciones.** - A más de las determinadas en la el Art. 20 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, son derechos y obligaciones de los copropietarios los siguientes:

- a) Realizar las obras que estime conveniente en su casa de habitación en los términos y con las limitaciones constantes en este reglamento interno.
- b) Ejercer todos los derechos de dominio siempre que no produzcan perjuicios a los demás copropietarios, ni contradigan las limitaciones y obligaciones constantes en la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento Interno.
- c) Será de cuenta de todos los copropietarios a próroga de sus cuotas y en forma obligatoria, el mantenimiento, conservación del conjunto habitacional y la seguridad de sus moradores.
- d) Actuar con espíritu comunal, pretender la armonía entre copropietarios, respetar los derechos de los demás copropietarios, mantener mutua consideración, procurar no perturbar ni estorbar a los demás para que haya reciprocidad en su comportamiento.
- e) Velar por la seguridad del conjunto habitacional.
- f) Acatar las disposiciones de la Ley, de su Reglamento General, de las Ordenanzas Municipales, de este Reglamento Interno y más disposiciones que rigen la propiedad horizontal.
- g) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- h) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto habitacional, en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- i) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus residencias particulares y velar por la presentación y ornato de las mismas;
- j) Poner a conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios las quejas que tengan contra éstos o el Administrador;
- k) Presentar a la Asamblea cualquier solicitud tendiente a mejorar la convivencia social o a prosperar la parte material de la propiedad horizontal;
- l) No atentar contra la higiene, la moral, etc. con actos que escandalicen a los copropietarios y a sus allegados, así como atentar contra la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía comunitaria;
- m) Llevar a conocimiento de la Asamblea General su voluntad de enajenar o arrendar el inmueble de su propiedad, dando a conocer el nombre de la persona que va a adquirirlo o arrendarlo;
- n) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asigne como miembro de este organismo colegiado;
- o) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;



- p) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando éste lo considere necesario;
- q) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- r) Introducir una cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- s) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- t) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del conjunto. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- u) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- v) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 5

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

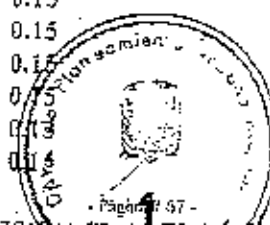
Departamento A-1	0.59
Departamento A-2	0.59
Departamento A-3	0.59
Departamento A-4	0.59
Departamento A-5	0.59
Departamento A-6	0.59
Departamento B-1	0.85
Departamento B-2	0.85
Departamento B-3	0.85
Departamento B-4	0.85
Departamento B-5	0.85
Departamento B-6	0.85
Departamento C-1	0.59
Departamento C-2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



Departamento D-3	0.59 --
Departamento D-4	0.59
Departamento D-5	0.59
Departamento D-6	0.59
Departamento D-7	0.59
Departamento D-8	0.59
Departamento D-9	0.59
Departamento D-10	0.59
Departamento E-1	0.59
Departamento E-2	0.85
Departamento E-3	0.85
Departamento E-4	0.85
Departamento E-5	0.85
Departamento E-6	0.85
Departamento G-1	0.85
Departamento G-2	0.85
Departamento G-3	0.85
Departamento G-4	0.85
Departamento G-5	0.85
Departamento G-6	0.85
Departamento H-1	0.85
Departamento H-2	0.85
Departamento H-3	0.85
Departamento H-4	0.85
Departamento H-5	0.85
Departamento H-6	0.85
Departamento I-1	0.85
Departamento I-2	0.85
Departamento I-3	0.85
Departamento I-4	0.85
Departamento I-5	0.85
Departamento I-6	0.85
Departamento J-1	0.59
Departamento J-2	0.59
Departamento J-3	0.59
Departamento J-4	0.59
Departamento J-5	0.59
Departamento J-6	0.59
Departamento K-1	0.59
Departamento K-2	0.59
Departamento K-3	0.59
Departamento K-4	0.59
Departamento K-5	0.59
Departamento K-6	0.85
Departamento L-1	0.85
Departamento L-2	0.85
Departamento L-3	0.85
Departamento L-4	0.85
Departamento L-5	0.85
Departamento L-6	0.85
Departamento M-1	0.85
Departamento M-2	0.85
Departamento M-3	0.85
Departamento M-4	0.85
Departamento M-5	0.85
Departamento M-6	0.85
Departamento N-1	0.85
Departamento N-2	0.85

Departamento A-3	0.85
Departamento A-4	0.85
Departamento A-5	0.85
Departamento A-6	0.85
Departamento O-1	0.59
Departamento O-2	0.59
Departamento O-3	0.59
Departamento O-4	0.59
Departamento O-5	0.59
Departamento O-6	0.59
Departamento P-1	0.59
Departamento P-2	0.59
Departamento P-3	0.59
Departamento P-4	0.59
Departamento P-5	0.59
Departamento P-6	0.59
Departamento Q-1	0.59
Departamento Q-2	0.59
Departamento Q-3	0.59
Departamento Q-4	0.59
Departamento Q-5	0.59
Departamento Q-6	0.59
Departamento R-1	0.59
Departamento R-2	0.59
Departamento R-3	0.59
Departamento R-4	0.59
Departamento R-5	0.59
Departamento R-6	0.59
Departamento S-1	0.59
Departamento S-2	0.59
Departamento S-3	0.59
Departamento S-4	0.59
Departamento S-5	0.59
Departamento S-6	0.59
Departamento T-1	0.85
Departamento T-2	0.85
Departamento T-3	0.85
Departamento T-4	0.85
Departamento T-5	0.85
Departamento T-6	0.85
Departamento U-1	0.59
Departamento U-2	0.59
Departamento U-3	0.59
Departamento U-4	0.59
Departamento U-5	0.59
Departamento U-6	0.59
Estacionamiento 1	0.15
Estacionamiento 2	0.15
Estacionamiento 3	0.15
Estacionamiento 4	0.15
Estacionamiento 5	0.15
Estacionamiento 6	0.15
Estacionamiento 7	0.15
Estacionamiento 8	0.15
Estacionamiento 9	0.15
Estacionamiento 10	0.15
Estacionamiento 11	0.15
Estacionamiento 12	0.15
Estacionamiento 13	0.15
Estacionamiento 14	0.15

Dr. C. A. Ambrosio Vinales
 Ingeniero Civil
 Manta - Manabí



Estacionamiento 1	0.15
Estacionamiento 2	0.15
Estacionamiento 3	0.15
Estacionamiento 4	0.15
Estacionamiento 5	0.16
Estacionamiento 6	0.16
Estacionamiento 7	0.16
Estacionamiento 8	0.16
Estacionamiento 9	0.16
Estacionamiento 10	0.16
Estacionamiento 11	0.16
Estacionamiento 12	0.16
Estacionamiento 13	0.16
Estacionamiento 14	0.16
Estacionamiento 15	0.16
Estacionamiento 16	0.16
Estacionamiento 17	0.16
Estacionamiento 18	0.16
Estacionamiento 19	0.16
Estacionamiento 20	0.16
Estacionamiento 21	0.16
Estacionamiento 22	0.16
Estacionamiento 23	0.16
Estacionamiento 24	0.16
Estacionamiento 25	0.16
Estacionamiento 26	0.16
Estacionamiento 27	0.16
Estacionamiento 28	0.16
Estacionamiento 29	0.16
Estacionamiento 30	0.16
Estacionamiento 31	0.16
Estacionamiento 32	0.16
Estacionamiento 33	0.16
Estacionamiento 34	0.15
Estacionamiento 35	0.15
Estacionamiento 36	0.15
Estacionamiento 37	0.15
Estacionamiento 38	0.15
Estacionamiento 39	0.15
Estacionamiento 40	0.15
Estacionamiento 41	0.15
Estacionamiento 42	0.15
Estacionamiento 43	0.15
Estacionamiento 44	0.15
Estacionamiento 45	0.15
Estacionamiento 46	0.15
Estacionamiento 47	0.15
Estacionamiento 48	0.15
Estacionamiento 49	0.15
Estacionamiento 50	0.15
Estacionamiento 51	0.15
Estacionamiento 52	0.15
Estacionamiento 53	0.15
Estacionamiento 54	0.15
Estacionamiento 55	0.15
Estacionamiento 56	0.15
Estacionamiento 57	0.15
Estacionamiento 58	0.15
Estacionamiento 59	0.15
Estacionamiento 60	0.15
Estacionamiento 61	0.15
Estacionamiento 62	0.15
Estacionamiento 63	0.15
Estacionamiento 64	0.15
Estacionamiento 65	0.15
Estacionamiento 66	0.15
Estacionamiento 67	0.15
Estacionamiento 68	0.15

TOTAL

105.00

Declaro que los datos
presentados son verídicos
y correctos.
Firma: _____
Nombre: _____
Cargo: _____



CAPITULO 6

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 14. - Esta prohibición a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del conjunto.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del mismo.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del conjunto, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto habitacional.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Establecer en los departamentos lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del conjunto habitacional, y en general desarrollar actividades distintas del destino específico de los mismos que es el de vivienda en los bloques, expendio de víveres en los locales comerciales, reuniones sociales en la casa comunal y guardería infantil y centro médico en los locales destinados para tal efecto. En todo caso si la actividad a que se destine a la vivienda es legal, para su instalación se requerirá de la autorización de la Asamblea General de Copropietarios. En caso de incurrir en esta prohibición, el Administrador está facultado para iniciar las acciones legales pertinentes, hasta lograr que se dé el destino específico original a la residencia.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a las demás copropietarios o bienes comunales. Se prohíbe expresamente la existencia de animales domésticos ambulantes en el conjunto habitacional. Los animales podrán transitar por las áreas comunes solamente con correa y en compañía de sus propietarios o de las personas encargadas de su cuidado. Las heces de los animales deberán ser inmediatamente retiradas por sus propietarios.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes de cada edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del conjunto.
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada unidad de vivienda.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los edificios, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el conjunto habitacional.
- o) Colgar ropa, albornos, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los edificios.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

- 7) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- 8) Los propietarios de departamentos o respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la sede del edificio al administrador, en la que además se determinará su cumplimiento con los deberes establecidos en los literales a) y b) del Art. 12 de este reglamento.



CAPITULO 7

DE LAS SANCIONES

Art. 15. - Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

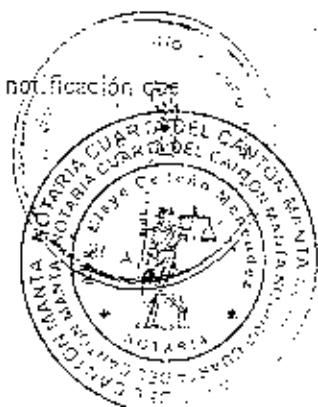
- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infrinjan las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiera lugar y podrá ordenar ino uso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto habitacional, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 16. - El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al conjunto habitacional y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 17. - Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión.

Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

Este documento pertenece al Sr. [Nombre] y no debe ser prestado a terceros.



CAPITULO 8

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 18. - Son normas notables a la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" las establecidas en el Art. 33 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia. Los órganos de la administración del conjunto residencial son: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 19. - **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del conjunto habitacional así como las relaciones de los dueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

El Directorio de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" estará integrado por un Presidente de la Asamblea, un Vicepresidente, cuatro Vocales Principales con sus respectivos suplentes, un Administrador - Secretario y un Tesorero. La asamblea estará presidida por el Presidente y a falta de éste, por el Vicepresidente, o por el primer vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20. - **SESIONES.**- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, en los últimos días del mes de enero de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos el 30% de los copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera, se hará por petición del administrador o del 30 % de los copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 21. - **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 22. - **QUÓRUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del conjunto habitacional. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

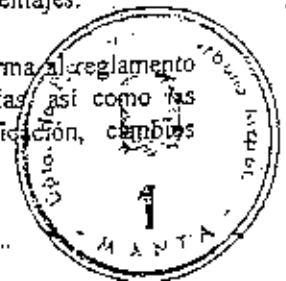
Art. 23. - **REPRESENTACIÓN.**- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 24. - **DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 25. - **DERECHO DE VOTO.**- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcuota) sobre los bienes comunes del conjunto habitacional y se estará en sujeción con el artículo 34 e inciso final del artículo 39 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 26. - **VOTACIONES.**- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes.

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





ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- b) Autorizar al administrador y al administrador del conjunto habitacional y fijar la cuota de mantenimiento de los bienes comunes para los trabajos de reparación, mantenimiento del inmueble y los bienes comunes, en tanto que excedan de cincuenta dólares, como también para la conservación de los bienes comunes.
- c) Nombrar las comisiones permanentes y ocasionales que fueren necesarias.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes o en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto habitacional.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieron la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto habitacional.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto habitacional.
- m) De ser considerado necesario, la Asamblea General exigirá al tesorero y al administrador, una caución cuyo monto deberá determinarse de común acuerdo.
- n) Reglamentar los pagos de agua y energía eléctrica en los bienes comunes, así como de guardería y mantenimiento de jardines.
- o) La Asamblea de Copropietarios podrá adoptar resoluciones por simple mayoría de los concurrentes a la respectiva asamblea, sobre las siguientes materias: gastos comunes, modificación de anteriores resoluciones, presupuestos, reparaciones y quejas en general de los copropietarios.

Los actos de las asambleas generales serán redactados y aprobados en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

El Presidente
Dr. Eliseo Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
cantón de Leonor da Vinci
El Secretario
Dr. Eliseo Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta
cantón de Leonor da Vinci

CAPITULO 9

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL TESORERO

Art. 29. - El Directorio de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Habitacional "Leonor da Vinci" estará integrado por un Presidente de la Asamblea, un Vicepresidente, cuatro Vocales y dos suplentes; un Administrador - Secretario; y un Tesorero. La asamblea estará presidida por el Presidente y a falta de éste, por el Vicepresidente, o por el primer vocal o siguientes por orden de jerarquía. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.



Art. 30. - **DEL DIRECTORIO.**- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 31. - Para ser presidente, vicepresidente, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto habitacional y estar al día en las cuotas que se hayan establecido; los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del presidente, actuará el vicepresidente, el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o varios a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 32. - **DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.**- El Presidente de la Asamblea será designado cada año por la Asamblea General de Condómino mediante el sistema de voto secreto de la mayoría de copropietarios, el mismo que podrá ser reelegido y deberá ser cualquier copropietario, siendo este el encargado de que se hagan realidad todas las resoluciones de la Asamblea General.

A más de lo puntualizado en el Art. 58 del Reglamento General de la Ley de propiedad horizontal, son deberes y atribuciones del Presidente:

- Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
- Vigilar y controlar los labores del Administrador y velar por la armonía entre los copropietarios, entre estos y el Administrador.
- Recibir de cualquier copropietario y por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación, mantenimiento y convivencia del conjunto habitacional en general y dará a conocer el particular al Secretarios de la Asamblea para resolver.
- Velar por la armonía entre los copropietarios, resolviendo sus conflictos y controversias acorde con el procedimiento determinado en el Art. 63 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Expedir y protocolizar los documentos y actuaciones que necesitan el cumplimiento de este requisito y realizar todas las gestiones administrativas o judiciales que fueren necesarias para la validez y aplicación del presente reglamento. Es el representante legal para todos los efectos judiciales y extrajudiciales.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 33. - **DEL VICEPRESIDENTE.**- El Vicepresidente subrogará al Presidente en sus facultades, sea por ausencia temporal o definitiva.

En caso de renuncia, abandono, excusa o muerte del Presidente, el Vicepresidente lo sucederá hasta culminar el periodo para el cual fueron elegidos.

Art. 34. - **DE LOS VOCALES.**- Los Vocales subrogarán al Vicepresidente en orden ascendente, sea por ausencia temporal o definitiva de éste. En caso de renuncia, abandono, excusa o muerte de un vocal, le sucederá el siguiente vocal en orden ascendente hasta culminar el periodo para el cual fueron elegidos; la vocalía del último vocal suplente será cubierta por un vocal elegido para el efecto.

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

Art. 35. - **DEL SECRETARIO.**- El secretario es un auxiliar de la Asamblea General con voz y voto, designado del seno de la misma; como Secretario de la Asamblea actúa el Administrador, en falta de éste se estará sujeto a lo que indica el Art. 35 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. Será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

Es obligación del Secretario llevar una relación exacta de los asuntos que han sido tratados en la Asamblea, mediante la elaboración de actas y con este fin llevará un libro especial de actas y cada una será firmada por el Presidente y el Secretario. Será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

Sus funciones serán: llevar la correspondencia de la Asamblea General, tener al día el archivo de las resoluciones, disponer con la familia oportuna el día de las sesiones y el orden del día, dar de conocer a los propietarios y por escrito, comunicar por escrito a los copropietarios las resoluciones que se adopten, expedir el correspondiente boletín que para el efecto se colocará en un lugar visible, y cumplir con todas las comisiones que le encargare el directorio del conjunto residencial.

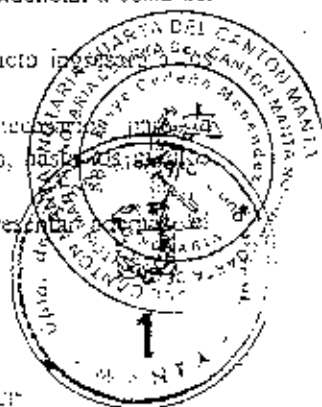
Art. 36. - **TESORERO**- El tesorero será elegido cada año de entre los copropietarios y podrá ser reelegido indefinidamente, con sus funciones:

- * Recibir las Administraciones de cuentas canceladas por los copropietarios
- * Depositar los valores recaudados en una cuenta abierta para el efecto en la Mutualista Pichincha a nombre del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci"
- * Custodiar los bienes encomendados a su cargo.
- * Llevar y presentar las cuentas a la Asamblea General de Copropietarios, de los valores encomendados a su custodia. Al cesar en sus funciones, efectuar las cuentas y realizar la entrega - recepción de los bienes que hubieran estado a su cargo.

Art. 37. - **DEL ADMINISTRADOR**- El administrador será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

Art. 38. - **LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Actuar con sujeción a la Ley de Propiedad Horizontal y al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en lo determinado en el Art. 60 del mismo.
- b) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Residencial "Leonardo Da Vinci" en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, recargos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- c) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- d) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del presidente del directorio.
- e) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación o informes sobre la administración a su cargo con el informe del tesorero.
- f) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- g) Entre los valores a recaudar, se incluye el de consumo de agua potable, para lo cual deberá tomar lectura a cada uno de los medidores individuales y establecer el monto de consumo de los mismos, para proceder al pago de consumo del agua a la empresa.
- h) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- i) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- j) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- k) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto, hasta los límites señalados por la asamblea.
- l) Informar puntualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar el presupuesto para el año próximo.



- m) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- n) Conservar en orden los títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto residencial.
- o) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el conjunto residencial, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial de la misma. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- p) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo disponga el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- q) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del conjunto residencial.
- r) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto residencial, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- s) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- t) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- u) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del conjunto.
- v) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- w) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- x) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- y) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- z) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

CAPITULO 10

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 39. - Los hijos de los copropietarios del conjunto habitacional "Leonardo Da Vinci" tienen preferencia para acceder al servicio de guardería infantil.

Art. 40. - Las cuotas para gastos de administración, conservación, guardiana y reparaciones necesarias de los bienes comunes serán fijadas de conformidad con el Art. 9, inciso segundo del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 41. - Se establece la obligación de crear un fondo de reserva para las reparaciones de los bienes comunales, para los gastos urgentes e imprevistos de fuerza mayor, así como para los gastos planificados que deberán realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos como pintura, reparaciones, etc. Este fondo se logrará con las cuotas mensuales que se fijen para el efecto y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes económicos voluntarios.

Art. 42. - Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes a su valor serán inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva propiedad y ningún copropietario podrá pedir la división de aquellas partes que constituyen bienes comunes.

Art. 43. - Para la protección de las ventanas, sobre todo las de los departamentos ubicados en planta baja, el Mutualista Pichincha proporcionará el diseño a fin de lograr uniformizar todo el conjunto. Deberán ser instalados necesariamente en la parte interior de los ambientes.



Art. 44. - El costo de alfilerías para efectos del presente reglamento, queda determinado en la aprobación municipal de la reglamentación de propiedad horizontal.

Art. 45. - El propietario de un inmueble sobre uno de los departamentos del conjunto habitacional, al momento de otorgar este instrumento, justificar ante el presidente de la Asamblea, estar al día en el pago de los impuestos comunes de la administración, mantenimiento y reparación del inmueble.

Para el cumplimiento de este requisito, el Notario exigirá el documento pertinente, que lo agregará a la escritura como documento habilitante. Sin este requisito, no se podrá otorgar la escritura correspondiente.

Art. 46. - Vigencia del presente Reglamento Interno: Una vez aprobada la declaratoria de propiedad horizontal y el presente reglamento interno por el Municipio de Manta, entrarán en vigencia y se agregarán a las escrituras públicas de compraventa de cada departamento del conjunto habitacional como documentos habilitantes.

Art. 47. - Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

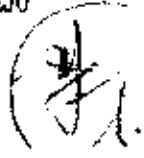

ARDO ANGÉLICA LÓPEZ MERO
C.A.E. M-374




Abg. Elsy Cepeda Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí - Ecuador




 CIDADANIA 130782582-6
 PALMA MACIAS MERCEDES MARIA ESTHER
 MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO
 20 SEPTIEMBRE 1974
 005- 0152 0119 F
 MANABI/ PORTOVIEJO
 PORTOVIEJO 1974

ECUATORIANA***** E3333/1242
 DIVORCADO
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 VALNER GARFIEL PALMA CECILIO
 MARIA ESTHER MACIAS MASTARREDA
 MANA 15/11/2019
 15/11/2019




052
 052 - 0155 1307825826
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 PALMA MACIAS MERCEDES MARIA
 ESTHER
 MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
 PROVINCIA ANDRES DE VERA 1
 PORTOVIEJO PARROQUIA 1
 CANTON ZONA 1
 (1) PRESIDENTE DE LA JUNTA





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

175130645-5

CÉDULA DE
CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
MACIAS SORNOZA
JOSE ALEJANDRO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINACHA
CUESTO
FECHA DE NACIMIENTO 18-06-28
NACIONALIDAD BOLIVARIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PRESENCIA Y DOMINACIÓN ESTUDIANTE

V232197222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACIAS MONTERO DECA PULTON BURGONO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SORNOZA MOLINA MARIA BENEDICTA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO
2014-06-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-06-08

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
ABG. ELSY CEDEÑO MENÉNDEZ

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
CÉDULA NACIONAL 28-FEB-2014

018

018 - 0208

1751306455

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN CÉDULA
MACIAS SORNOZA JOSE ALEJANDRO

PROVINCIA
QUITO
CANTÓN

DECLARACIÓN DE
KENDU

1
ZONA

[Signature]
LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA

[Signature]
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



ESTAS 25 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA. CONFORME CON SU
ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO
AL QUE ME REMITO A PETICION DE PARTE INTERESADA.
CONFIERO ESTE **PRIMER** TESTIMONIO, ENTREGADO EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. CODIGO:
2015.13.08.04.P02795. DOY FE.-



Elsy Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

