



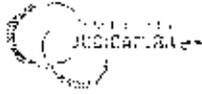
REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"



Factura: 002-002-000006745



20151308004P02690

NOTARÍA (A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HALDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Secretaría N°		20151308004P02690					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		15 DE JUNIO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SLEMAN KHEIR SIMON ELIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	047505095	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	COMPAÑIA SUNTASI LUIS ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1713858287	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		45000,00					

NOTARÍA (A) CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HALDREY

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

CODIGO: 20151308004902660

COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR;
A FAVOR DEL SEÑOR LUIS ALBERTO LOYA SUNTASI.

CUANTIA : USD \$ 46,031.34

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes quince de junio del año dos mil quince, ante mí, **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENEDORES", el señor **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, soltero, por sus propios derechos, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su pasaporte venezolano que corresponde a los número cero cuatro siete cinco cero cinco cero nueve seis, cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad venezolana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR", el señor **LUIS ALBERTO LOYA SUNTASI**, de estado civil casado con la señora **Veronica Rocio Chanataxi Ch.**, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cedula de ciudadanía número uno siete uno tres ocho cinco cinco nueve ocho guión siete, cuya copia fotostática agrego a esta escritura, como documento habilitante. El Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. 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 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 incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes

cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una el señor SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR, soltero, por sus propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos "VENDEDOR"; y, por otra parte, el señor **LUIS ALBERTO LOYA SUNTASI**, casado, por sus propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR".

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a).- El Vendedor manifiesta que es propietario de un bien inmueble de las siguientes características:

VIVIENDA 23-C: PLANTA BAJA: Compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,20 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur- Oeste hacia el Este en 3,03; desde este punto gira hacia el Sur en 1,09 m; luego gira hacia el Este en 2,18 m. lindera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor- Este hacia el Sur en 2,92 m; desde este punto continúa hacia el Sur en línea curva longitud de 2,45 m desde este punto sigue hacia el Sur en 0,05 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego gira hacia el Sur en 2,49 m, y lindera en sus cinco extensiones con patio General de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con Patio General de la vivienda 22-C en 6,63 m. **AREA TOTAL:** 42,41m². **VIVIENDA 23-C: PLANTA ALTA:** Compuesta de dormitorio máster con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda. POR EL NORTE: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 2,88 m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m; luego gira hacia el Este en 3,33 m. y lindera en sus tres extensiones con vacio hacia Patio General de la misma vivienda.

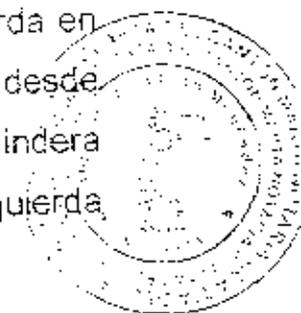
POR EL SUR: Partiendo del vértice Nor - Oeste hacia el Sur - Este en línea curva longitud de 0,81 m; desde este hacia el Este en 2,53 m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20 m; luego gira hacia el Sur-Este en línea curva longitud 0,64 m; continúa hacia el Este en 1,17 m; desde este punto gira línea curva hacia el Nor- Este en línea curva longitud 0,84 m; y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,42 m; desde este punto continúa hacia el Sur en línea curva longitud de 2,45 m; desde este punto sigue hacia el Sur en 1,45 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego gira hacia el Sur en 1,04 m. y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia Patio General de la Vivienda 22-C en 7,99 m. AREA TOTAL: 57,59 m². VIVIENDA 23-C; PATIO GENERAL: Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO; Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con Patios General de las Viviendas 21-C y 02-C en 8,00 m. POR EL SUR: Lindera con Avenida Principal en 8,00 m. POR EL ESTE: Lindera con patio general y Planta Baja de la vivienda 01- C en 13,85 m. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 4,02 m. y lindera con Patio General de la Vivienda 22-C; desde este punto gira hacia el Este en 6,20 m; luego gira hacia el Sur en 2,92 m; desde este punto continúa hacia el Sur en línea curva longitud 2,45 m; desde este punto hacia el Sur en 0,05 m; luego gira hacia el Oeste en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,49 m; luego gira hacia el Oeste en 2,18 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,09 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,03 m. y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este último punto gira hacia el Sur en 3,00 m. y lindera con patio General de la Vivienda 22-C. AREA TOTAL: 66,81 m². AREA NETA INDIVIDUAL: 166,81. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 109,22 AREA

Notario Público de Puerto Rico



CONSTRUIDA. 100,00 ALICUOTA: 0,3245% ALICUOTA% PB. + PA.: 0,1945 AREA COMUN PLANTA BAJA: m2 0,00 AREA DE TERRENO: 110,75m2 AREA TOTAL: 166,81m2.- b).- Bien inmueble adquirido de la siguiente manera: Con fecha treinta de octubre del dos mil diez, se encuentra inscrita escritura de Compraventa, en la que el vendedor conjuntamente con el señor Victor Munte Muentes y conyuge, compran al señor Simon Pinargote Veliz y cónyuge, mediante contrato realizado en la Notaria Cuarta El once de Octubre del dos mil diez.- c).- Con fecha tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos de la Urbanización Santa Maria, protocolizados en la Notaria Primera del cantón Manta, el doce de diciembre del dos mil once.- d).- El tres de mayo del dos mil doce, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de Entrega de áreas verdes y áreas en garantías, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el dos de abril del dos mil doce; en la que se procede a entregar áreas verdes y áreas en garantías.- Medidas y linderos; áreas en garantías: lote número tres de la manzana "D", de la urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás: dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número dos; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cuatro de la manzana "D" de la Urbanización "Santa María", Frente: dieciséis metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número tres; Costado Izquierdo: doce coma cincuenta metros y lote número cinco. Área total doscientos metros cuadrados. Lote número cinco de la manzana "D" de la Urbanización Santa Maria, Frente: diecisiete coma sesenta y siete metros y calle tres; Atrás, dieciséis metros y área verde dos; Costado Derecho: doce coma cincuenta metros y lote número cuatro; Costado izquierdo: doce coma cincuenta metros y área sobrante de la compañía vendedora

(Jolcijos). Área total doscientos doce coma treinta y dos metros cuadrados. Área comunal uno: Frente: ochenta y nueve coma cincuenta y siete metros con calle dos; Atrás cuarenta y uno coma setenta y tres metros con área verde uno; Costado Derecho; cinco coma setenta y seis metros más nueve coma cero siete metros más cinco coma cincuenta y dos metros, área de protección; Costado izquierdo: veintiocho coma treinta y cuatro metros, con cancha de uso múltiple. Área total novecientos noventa y tres coma cuarenta y ocho metros cuadrados. Área comunal dos.- Frente. Diecinueve coma ciento cincuenta y cinco metros con calle dos; Atrás: diecinueve coma ciento cincuenta y cinco metros y área verde uno; Costado derecho; veintiocho coma treinta y cuatro metros y área comunal Uno, Costado izquierdo: veintiocho coma treinta y cuatro metros con avenida principal. Área total quinientos cuarenta y dos coma ochenta y seis metros cuadrados.- Área comunal tres, Frente: cinco punto treinta metros y calle uno; Atrás: cinco coma treinta metros y área de protección del acceso a la urbanización, costado derecho: doce coma cincuenta metros con lote número uno de la manzana A; costado izquierdo: doce coma cincuenta metros con avenida principal. Área total sesenta y seis coma veinticinco metros cuadrados.- Área verde uno, Frente: siete coma noventa y ocho metros con avenida principal; Atrás: seis coma cuarenta y cinco metros más diez coma cincuenta y cuatro metros más quince coma doce metros más ocho coma cuarenta metros y área de protección, Costado Derecho: cuarenta coma cincuenta y tres metros y área comunal; Costado izquierdo: (en línea curva), ocho coma veinte metros más doce coma ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros y área verde tres. Área total setecientos veintiocho coma sesenta y nueve metros cuadrados. Área verde dos.- Frente: inicia desde la derecha hacia la izquierda en dieciocho coma treinta y seis metros y lindera con la calle tres, desde este punto gira hacia atrás en doce coma cincuenta metros y lindera con el lote número cero uno D, desde este punto gira hacia la izquierda



en ochenta metros y lindera con los lotes números cero uno - D, cero dos - D, cero tres - D y cero cuatro - D y cero cinco - D, Atrás, (en línea curva) veintiséis coma ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma cuarenta metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma cincuenta metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde tres, Costado Derecho dos coma sesenta y nueve metros con avenida principal, Costado Izquierdo: catorce coma once metros y área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total: mil seiscientos treinta y siete coma sesenta y cuatro metros cuadrados. Área verde tres: Frente (en línea curva) veintiséis coma ochenta metros más veintiséis coma ochenta metros más siete coma cuarenta metros más siete coma cuarenta metros más veinticinco coma cincuenta metros más veinticinco coma cincuenta metros y área verde dos; Atrás: trece coma ochenta y nueve metros más cincuenta y siete coma cuarenta y dos metros más seis coma veinticuatro metros más cinco coma cero uno metros más veintitrés coma setenta y dos metros más dieciséis coma noventa y cuatro metros más nueve coma ochenta y cinco metros con área de protección; Costado Derecho: ocho coma veinte metros más (en línea curva) doce coma ochenta y nueve metros más dieciocho coma cero nueve metros con área verde uno; Costado izquierdo: veinticinco coma diez metros más veinticuatro coma cuarenta y dos metros con área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total tres mil dieciséis con noventa y siete metros cuadrados.- e).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce, en la que se realiza la constitución de Propiedad Horizontal de la Urbanización denominada "Santa María", ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta. Se compone de ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas,

contenidos patios particulares, siendo cincuenta y ocho de características individual y treinta de carácter dúplex, distribuidas de la siguiente manera: Manzana A: Lote número uno: Viviendas cero uno y cero dos; Lote número dos: Viviendas cero tres y cero cuatro; Lote número tres: viviendas cero cinco y cero seis; Lote número seis: viviendas once y dos. Manzana B: Lote número cero uno: viviendas cero uno y cero dos; Lote número cero dos: viviendas cero tres y cero cuatro; Lote número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis; lote número cero cuatro: viviendas cero siete y cero ocho; lote número cero cinco: viviendas cero nueve y diez; Lote número cero seis: viviendas once u dos; lote número cero siete: viviendas trece y catorce; lote número cero ocho: viviendas quince y dieciséis; lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho; lote número diez: viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas veintiuno y veintidós; lote número doce: viviendas veintitrés y veinticuatro. Manzana C: lote número cero uno: viviendas cero uno, veintidós y veintitrés; lote número cero dos: viviendas cero dos y cero tres; lote número cero tres: viviendas cero cuatro y cero cinco. Lote número cero cuatro: viviendas cero seis y cero siete; lote número cero cinco: viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero seis: viviendas diez y once. Lote número cero siete: viviendas doce y trece; lote número cero ocho: viviendas catorce y quince; lote número cero nueve: viviendas dieciséis y diecisiete; lote número diez: viviendas dieciocho y diecinueve; lote número once: viviendas veinte y veintiuno. Manzana E: lote número uno: viviendas cero uno y cero dos; lote número cero dos: viviendas cero tres y cero cuatro; lote número cero tres: viviendas cero cinco y cero seis; lote número cuatro: viviendas cero siete y cero ocho; lote número cero cinco: viviendas cero nueve y diez; lote número cero seis: viviendas once y doce; lote número cero siete: vivienda trece y catorce; lote número cero ocho: viviendas quince y dieciséis; lote número cero nueve: viviendas diecisiete y dieciocho; lote número diez: viviendas diecinueve y veinte; lote número once: viviendas veintiuno y veintidós;

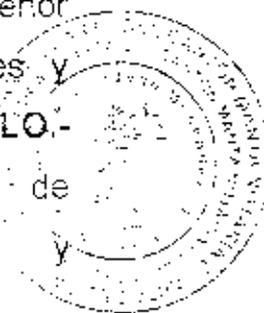
manzana F: lote número cero uno: viviendas cero uno, cero dos y cero tres; lote número cero dos: viviendas cero cuatro y cero cinco; lote número cero tres: viviendas cero seis y cero siete; lote número cero cuatro: viviendas cero ocho y cero nueve; lote número cero cinco: viviendas diez y once.- f).- Con fecha dieciocho de febrero del dos mil trece, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Constitución de Planos de la Urbanización denominada "Santa Maria", ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta, se compone de ochenta y ocho unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo cincuenta y ocho de características individual y treinta de carácter dúplex; protocolización celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil doce.- g) Con fecha nueve de septiembre del dos mil trece se encuentra inscrita escritura de Compraventa de Derechos de Copropiedad, en la cual el señor Victor Muentes Muentes y conyuge, venden sus derechos de co-propiedad al señor Simon Sleiman Kheir, contrato realizado en la Notaria Tercera de Manta el uno de agosto del dos mil trece.-

TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, LOS VENEDORES, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del Comprador, señor LUIS ALBERTO LOYA SUNTAS, quien compra, acepta y adquiere para sí el Bien inmueble signado como Vivienda VEINTITRES - C, ubicado en el lote número Uno, de la Manzana C, DE la Urbanización Santa Maria, de la parroquia Tarqui del cantón Manta.- El Vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo



que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de **CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR**, valor que el Comprador entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo 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 este bien inmueble se hace como cuerpo cierto 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 del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores, se obligan 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: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Sirvase usted Señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y

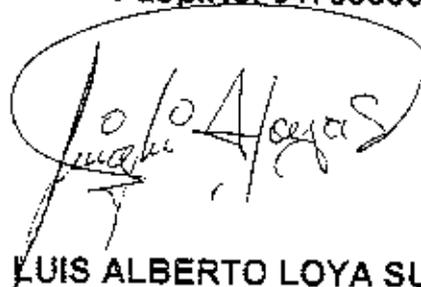
Notario: *[Firma]*



perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado MAIKEL VELEZ ZAMBRANO, matrícula número : tres mil trescientos noventa y ocho. Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR
Pasp.No. 047505096



LUIS ALBERTO LOYA SUNTASI
C.C.No. 171385598-7



Abg. Elsy Cedeno Menendez
NOTARIA PUBLICA CUARTA DE MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantua
 RUC: 130000980001
 Dirección: Av. de la Piedad, Tel: 714141341-172

TÍTULO DE CRÉDITO No. 001.2010.047

2010/016 a 92



Observación	Código Catastral	APFA	AVALLIO	CONTROL	TÍTULO DE
Una escritura pública de compra, venta, intercompraventa y constitución de usufructo, inscrita en el Libro de la Oficina del Registro del Cantón Mantua.	1262426705	1300	4000,00	100000	000000

VENDEDOR		DIRECCIÓN		AL OBRAS Y ADICIONALES	
C. C. RUC	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	UBICACIÓN	CONCEPTO	VALOR	VALOR
02700098	S. FIAN Y CIA. S.A. DE C.A.	URB. SANTA MARÍA VZ. C.11.05 VIA 25 de Julio (C.11.05)	IMPORTE PROYECTADO	4000,00	4000,00
	ADQUIRENTE		Junta de Inversión en el Cantón de Mantua		78000
11300584	LOVA SUÑIVAS LUIS ALBERTO	DIRECCIÓN	IMPORTE A PAGAR	10000,00	10000,00
			VALOR PAGANDO	99000,00	99000,00
			VALOR PAGANDO	0,00	0,00

EMISION: 2010/016 a 92 MARIA JOSE RAMONA MERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR PAGOS ANTERIORES DE Ley

(Handwritten signature)



Secretaría Pública Cantón
 Mantua - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 136000980001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 261449 / 2011477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000360940

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTROL	TITULO N°
Una reserva pública de COOPERA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia EL OY ALFARO		3-26-26 25.003	170.75	46031.34	180062	309946

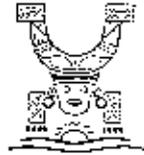
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES	VALOR
047506095	SCHEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	UBD. SANTA MARIA MZ. C LT 01 VIV 234C (PRE-PATIO/FV)	CONCEPTO GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00
			Impuesto Predial Compro. Venta	9.43
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	10.43
171355987	LOVA SINTAS LUIS ALBERTO	SN	VALOR PAGADO	10.43
			SALDO	0.00

EMISIÓN: 7/10/2015 9:01 MARIA JOSE ZAMORA MERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

(Handwritten signature)



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0099078



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

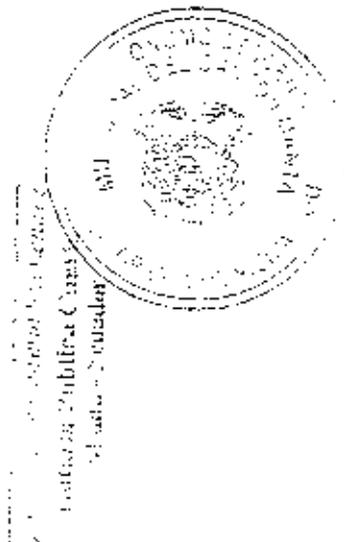
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

SLEIMAN KHIER SIMON ELIAS

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

Manta, 25 de febrero de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
3262825003 URB. SANTA MARIA MZ- C LT 01 VIV.23-C (PB-PATIO-PA)
Manta, veintey cinco de febrero del 2015



Handwritten signature and stamp of the official.

Handwritten text: 'REVISADO AL DEPTO DE REGISTRO EN CANTON MANTA' and 'Firma y Sello del Tesorero Municipal'.





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1:25

Nº 57615

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisada SOLA CONSTRUCCION en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en perteneciente a

ubicada SLEIMAN KHEIR SIMÓN ELIAS

cuyo URB. SANTA MARIA MZ- C LT- GI VIV- 23- C (PBT+PATIO+PA) asciende a la cantidad

de AVALUO COMERCIAL PRESENTE

\$46031.34 CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN DOLARES 34/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

WP

Manta, 25 DE FEBRERO de 2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. María Florencia I. SANCHEZ DE GARCERAN

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

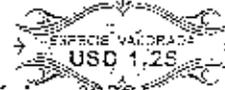


DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 12970

Nº 0120907

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 2920

Fecha: 23 de febrero de 2015

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: 3-26-28-25-003

Ubicado en: URB. SANTA MARIA MZ- CLT 01 777.23-C (PB-PATIO-PA)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 166,31 M2

Área Terreno: 119,7500 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

12301099

SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1993,50
CONSTRUCCIÓN:	44037,84
	<u>46031,34</u>

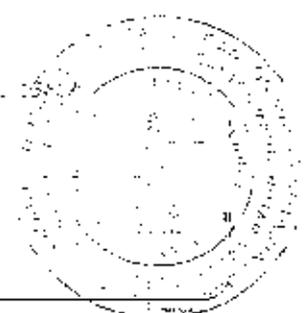
Son: CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y UN DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo 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 fija parámetros al Banno 2014-2015"

Abg. David Cedeño Ruzpenti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS PEREZ 17 02 2015 11:05:17

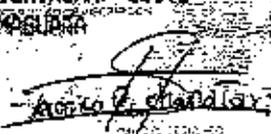


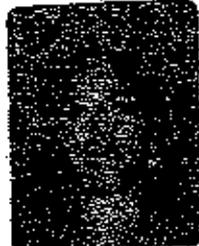
12301099
50370
10
603

Abg. David Cedeño Ruzpenti
Director de Avalúos, Catastros y Registros
15 2015 - Manta


 REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION PERSONAL

IDENTIFICACION CIUDADANIA = 171171695-9
 CHANATAXI CHACIGUANO VERONICA ROCIO
 PICHINCHA/QUITO/AMAGUARA
 05 DICIEMBRE 1976
 DNI 001-0097 0097 F
 PICHINCHA/QUITO
 AMAGUARA 1976


 Veronica Rocio Chaciguano Chanataxi



ECUATORIANA *****
 CASADO
 PRIMARIA
 JOSE ENRIQUE CHANATAXI
 CRUZ ELENA CHACIGUANO
 RORINAWA
 13/05/2008
 13/05/2020

YB333VE242
 LOIS ALBERTO LOYA SINTAS
 OBRERO

REN 2781559



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

005
 CERTIFICADO DE VOTACION
 SECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

005 - 0238
 NUMERO DE CERTIFICADO
 CHANATAXI CHACIGUANO VERONICA
 ROCIO

1711716959
 CEDULA

PICHINCHA PROVINCIA QUITO CANTON	CIRCUNSCRIPCION AMAGUARA	0 1 ZONA
---	-----------------------------	----------------


 PRESIDENTE DE LA JURIA

CIDADADANIA 171385598-7

LOYA SUNTASI LUIS ALBERTO
 PICHINCHA/QUITO/AMAGUANA
 07 AGOSTO 1976
 COT 0885 00285 M
 PICHINCHA/QUITO
 AMAGUANA 1976

Luis Suntasi



ECUADORIANAAAA CASADO VERONICA ROCIO CARRIATA EN
 SECUNDARIA DEFERRO
 SEGUNDO BALTAZAR LOYA
 ROSA MARIA SONTASI
 QUITO 30/01/2008
 QUITO 30/01/2008

0698859



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL DE ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
 SECCIONES REGIONALES 13-FEB-09

016

016 - 0148 1713855987

NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
 LOYA SUNTASI LUIS ALBERTO

PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 1
 PROVINIA AMAGUANA 1
 CANTON PARROQUIA ZONA

[Signature]

13 FEBRUARIO DE LA JUDICIAL

Comisión Electoral
 Calle 10 de Agosto





Manta, Abril 21 de 2015

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que el Sr. Simón Elías Sleiman Kheir de pasaporte No 047505096, posee una vivienda signada con el No 23 de la Manzana C, la cual se encuentra al día en todos los pagos de alcuotas ordinarias y extraordinarias.

El interesado podrá hacer uso del presente certificado como mejor le convenga a sus intereses.

Atentamente.



Verónica Mendoza

Administradora de la Urbanización Santa María

**REGLAMENTO INTERNO
CONSIDERANDO:**

Que, mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaria Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores Victor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Khair adquirieron un terreno de 23.103,28m² ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

Que, previo las instancias respectivas, mediante Resolución No. 004-ALC-M-JEB-2011 de noviembre 29 de 2011, obtuvieron por parte de la Municipalidad de Manta la aprobación del Proyecto de Fraccionamiento a implantarse en el terreno anteriormente descrito para la implementación del Proyecto de Urbanización "Santa María".

Que, con la escritura autorizada por la Notaria Primera de Manta el 12 de diciembre de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 03 de mayo de 2012 se procedió a Protocolizar los Planos y Entrega de Áreas Verdes y Áreas en Garantías de la Urbanización "Santa María".

Que mediante Certificado Municipal No. 339 - 1235 - 27881 de julio 02 de 2012 se obtiene Permiso de Construcción y Aprobación de Planos para todas las Viviendas de Dos Plantas que conforman la Urbanización "Santa María".

Que, Encontrándose la Urbanización "Santa María" en un estado individual debidamente protocolizado acorde al plano presentado y al cuadro general para sus áreas verdes y dejadas en garantías, área para calles, así como también para las manzanas y dentro de las mismas, los lotes libres de gravamen que la conforman, y conociendo que en gran cantidad de ellos, se implantan viviendas dúplex, es necesario expedir el presente REGLAMENTO INTERNO de copropiedad que regirá para cada uno de los lotes que intervienen en la presente DECLARATORIA, los mismos, serán detallados a continuación; con la finalidad de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación de las 88 viviendas, distribuidas de la siguiente manera acorde a la asignación de manzana y lote:

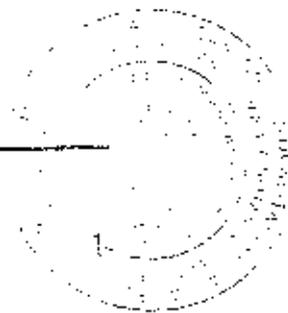
MANZANA A:

Lote No. 01: Viviendas 01 y 02

Lote No. 02: Viviendas 03 y 04

Lote No. 03: Viviendas 05 y 06

Lote No. 08: Viviendas 11 y 12





MANZANA B:

- Lote No. 01: Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02: Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03: Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04: Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05: Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06: Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07: Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08: Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09: Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10: Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11: Viviendas 21 y 22
- Lote No. 12: Viviendas 23 y 24

MANZANA C:

- Lote No. 01: Viviendas 01, 22 y 23
- Lote No. 02: Viviendas 02 y 03
- Lote No. 03: Viviendas 04 y 05
- Lote No. 04: Viviendas 06 y 07
- Lote No. 05: Viviendas 08 y 09
- Lote No. 06: Viviendas 10 y 11
- Lote No. 07: Viviendas 12 y 13
- Lote No. 08: Viviendas 14 y 15
- Lote No. 09: Viviendas 16 y 17
- Lote No. 10: Viviendas 18 y 19
- Lote No. 11: Viviendas 20 y 21

MANZANA E:

- Lote No. 01: Viviendas 01 y 02
- Lote No. 02: Viviendas 03 y 04
- Lote No. 03: Viviendas 05 y 06
- Lote No. 04: Viviendas 07 y 08
- Lote No. 05: Viviendas 09 y 10
- Lote No. 06: Viviendas 11 y 12
- Lote No. 07: Viviendas 13 y 14
- Lote No. 08: Viviendas 15 y 16
- Lote No. 09: Viviendas 17 y 18
- Lote No. 10: Viviendas 19 y 20
- Lote No. 11: Viviendas 21 y 22

MANZANA F:

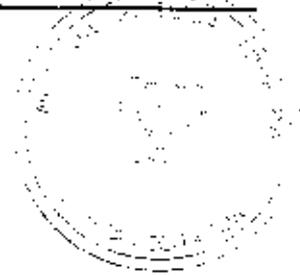
Lote No. 01: Viviendas 01, 02 y 03

Lote No. 02: Viviendas 04 y 05

Lote No. 03: Viviendas 06 y 07

Lote No. 04: Viviendas 08 y 09

Lote No. 05: Viviendas 10 y 11



CAPITULO I

DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES.

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, se rige por lo determinado en la Ley del Régimen de Propiedad Horizontal, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, Código Civil y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribuciones de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que convenga a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la Urbanización, a los trabajadores dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas de la Urbanización.



URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Kheir



Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal de la Urbanización.

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO.- El proyecto que rige para el presente REGLAMENTO INTERNO corresponde para 88 unidades de viviendas de dos plantas, conteniendo patios particulares de la Urbanización Santa María, siendo 58 de características individual y 30 de carácter dúplex, distribuidas acorde a la asignación de manzana y lote detallado en la parte inicial de este mismo documento, las mismas, presentan las siguientes características en su construcción:

88 VIVIENDAS DE DOS PLANTAS	
Estructura:	Hormigón armado
Entrepiso:	Losa de Hormigón armado de 20cm
Escaleras:	Hormigón armado – Madera
Paredes:	Ladrillo maleta y/o Bloques de piedra pómez
Pisos:	Cerámica tipo económico
Instalaciones eléctricas y sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Losa de Hormigón armado de 20cm
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	En MDF (pre-pintadas en las habitaciones y baños) y/o Madera / Metálicas en los accesos y patios.
Revestimiento:	Cerámica en cocina y baños
Piezas Sanitarias:	EDESA blanca tipo económico

CAPITULO II
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo las viviendas y patios particulares, frontales y posteriores, pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María.

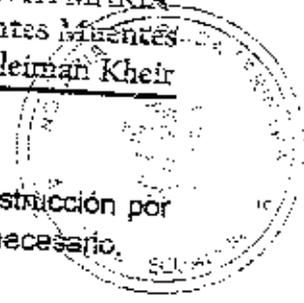
Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una vivienda, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto que indique el reglamento. Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial ni artesanal, restaurantes, cafeterías, ebanisterías, licorerías, sala de juegos u otro uso o designación que no sea la vivienda sea esta vacacional o permanente.

Art. 8.- DERECHOS y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos para cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, podrán usar sus unidades de viviendas y patios de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento y de este Reglamento Interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de la vivienda.

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

Art. 10.- MODIFICACIONES DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o la salubridad de la edificación particular y de cada uno de los lotes especificados de la Urbanización Santa María, y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno; y.



- b. Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

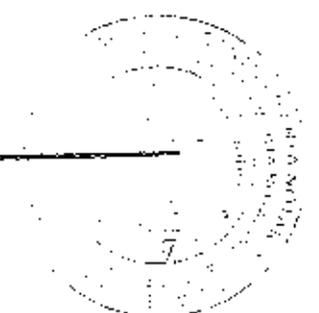
Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios, usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a. Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada una de las viviendas o parqueos, haciéndose responsable de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otros bienes exclusivos;
- b. Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c. Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- d. Los copropietarios podrán ingresar a la Urbanización únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alícuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario de en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
- e. Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentre al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
- f. Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
- g. Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la administración de la Urbanización.
- h. Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la Ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales.
- i. Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alícuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistema de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.

- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alicuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o servicios comunes.
- k. Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán, en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
- l. En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración retener los valores que les corresponda pagar.

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

- a. Realizar obra sobre los bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente Reglamento interno.
- b. Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente Reglamento Interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el Art. 8 del presente reglamento interno.
- c. Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir la vivienda así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la Urbanización.
- d. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieren o distorsionen las ondas radiadas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- e. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- f. Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al presente Reglamento Interno.





CAPITULO III
DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios de la Urbanización Santa María, las áreas de circulación exterior calles y aceras, áreas verdes de los mismos que se encuentren delimitados en los planos que fueron protocolizados en la escritura autorizada por la Notaría Primera de Manta el 12 de diciembre de 2011 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 03 de mayo de 2012.

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor, anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Urbanización Santa María, y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

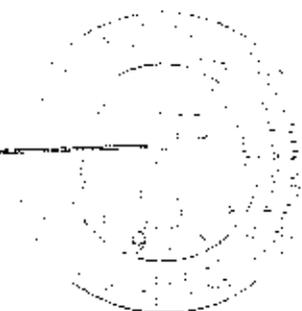
Los bienes comunes de la Urbanización Santa María, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación esta establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de copropietarios.

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS y USUARIOS. Esta es prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Urbanización Santa María, respecto a los bienes comunes lo siguiente:

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





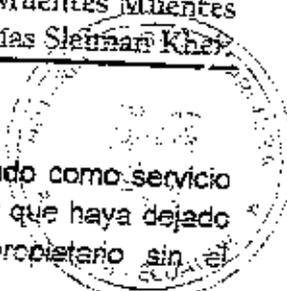
- i. El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios y;
- m. Utilizar los bienes comunes de la Urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que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

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

- a. En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b. La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parreros, propiedades vecinas o terrenos.
- c. Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por este únicamente.
- d. Se deberán cuidar que el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no molesten a los vecinos.

DE LA SEGURIDAD

- a. La seguridad de la Urbanización Santa María, esta bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contrataran los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b. Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cedula y se anotara la placa del vehículo en el que ingrese.
- c. Los guardias de seguridad solicitaran a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicara con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trate de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se le solicitara adicionalmente una identificación.
- d. Los empleados domésticos deberán entregar su cedula de ciudadanía para poder ingresar a la Urbanización, la misma que será devuelta a la salida.

- 
- i. Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo, no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
 - m. El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
 - n. Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a. Dentro de la Urbanización se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b. Las veredas y pateras de las áreas infantiles del conjunto residencial no son zona de parqueo para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c. Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes están destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d. Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionare será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e. Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.
- f. Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- g. Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionaran sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejara en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h. Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credenciales o licencia de manejo.
- i. Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
- j. Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización mas tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS AREAS VERDES

- a. Los jardines y parques del conjunto constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los copropietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.
- b. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afectan directa o indirectamente las aceras, bordillos o instalaciones subterráneas del conjunto.
- c. Las áreas verdes no son zonas de parques, para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d. Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e. En caso de que alguno de los árboles o palmeras y/o mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.
- f. Las plantas sembradas por los promotores en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si estas se murieran deberán ser remplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

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

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese a la Urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS y AREAS DE INGRESOS.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garajes, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones.

Los choferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc., de igual manera queda prohibido a los empleados

domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento y pintura de las calles serán ordenados por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito o alarmas en los parqueos.

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

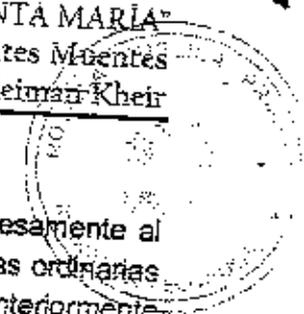
Art. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial de la Urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen y deben ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la Urbanización. Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la Urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardia, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrara los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a mas de lo correspondiente a gastos de cobranzas extrajudicial y judicial que ocasionen.

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de estos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones



adquiriente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente Reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la Urbanización, previa celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del Reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia.

- i. Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j. Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador de la Urbanización. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k. Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y;
- l. Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento y en el presente Reglamento interno.

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

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

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

CAPITULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizara y aprobara con la votación de mas de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

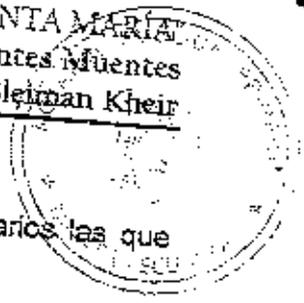
Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados de la Urbanización, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes y su seguro

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de viviendas declarado en propiedad horizontal.

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocara a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordaran los ajustes requeridos y se



fijaran las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fija la Asamblea de copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en la Urbanización y no se destinaran para cubrir expensas ordinarias.

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

Art. 36.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reservas para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como por accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de material y elemento como la pintura recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubierta y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

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

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

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

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

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

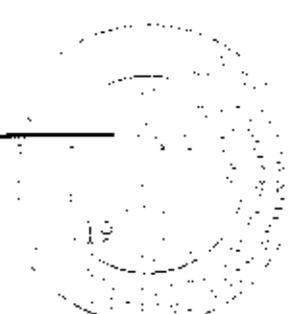
Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos de la Urbanización.

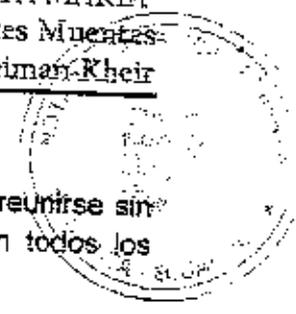
En caso de que el Presidente o Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo por lo menos del 40% del total de votos de la Urbanización en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuara mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de la reunión, en la que constara el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso de que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuara con cualquiera que fuera el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.





- Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.
- Art. 44.- QUÓRUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad de la Urbanización declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.
- A efecto de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.
El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con las firmas o representación de cada asistente a la misma.
- Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.
- Art. 45.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.
- Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.
- Art. 47.- VOTACIÓN.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.
- Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en Originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal.

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

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

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

Ing. César Celso Alarcón
Notario de Santo Domingo
D.R. 1980





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

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designara su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

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

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

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

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

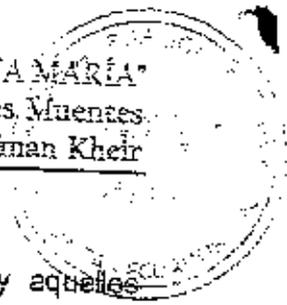
Art. 58.- **VOTACION Y DECISIONES.**- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

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

Art. 60.- **RESOLUCIONES.**- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes de la Urbanización.

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

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



- h. Resolver cualquier cuestión inherente a la administración y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

Art. 63.- ATRIBUCIONES y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a. Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b. Ejercer el voto en las reuniones de la asamblea General y en las del Directorio General y cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo.
- c. En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designara provisionalmente su reemplazo o delegara a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo mas conveniente;
- d. Previa autorización de la Asamblea General, contratara una póliza de seguro contra incendio, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes los contratara a favor de los copropietarios; y,
- e. Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento Interno.

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

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

- h. Resolver cualquier cuestión inherente a la administración y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

Art. 63.- ATRIBUCIONES y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General:

- a. Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b. Ejercer el voto en las reuniones de la asamblea General y en las del Directorio General y cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo.
- c. En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designara provisionalmente su reemplazo o delegara a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo mas conveniente;
- d. Previa autorización de la Asamblea General, contratara una póliza de seguro contra incendio, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes los contratara a favor de los copropietarios; y,
- e. Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento Interno.

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

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

- a. Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficiencia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b. Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c. Presentar a la asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que esto señale, las cuentas, balances proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d. Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
- e. Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este Reglamento Interno;
- f. Al cesar sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g. Ordenar las reparaciones de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenara la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros. La reposición de dichos daños se realizara a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h. Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresaran al Fondo Común de Reserva;
- i. Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido o

- s. Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes inmuebles constituidos o declarados en propiedad horizontal.
- t. Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratara las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes.
- u. Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual de la Urbanización;
- y. Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades de la Urbanización.
- w. Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso de dominio;
- x. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente Reglamento Interno, así como las resoluciones de los Órganos de la Administración de la Urbanización.

Art. 56.- REPRESENTACION LEGAL.- la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la Urbanización "SANTA MARIA", la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en la Urbanización serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS

Art. 68.- SOLUCIONES DE CONFLICTOS.- cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios de la Urbanización podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal breve y sumario, que se ventilara ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de

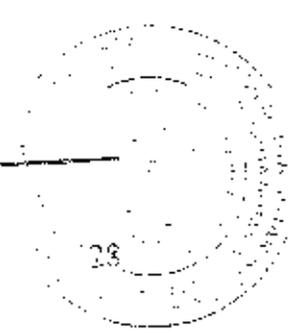
utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes de la Urbanización declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial N° 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**CAPITULO X
DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD**

Art. 69.- PROMOCION y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción de cada uno de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

Técnico Responsable
Arq. Fabián Campos C.
Reg. Prof. C.A.E. - M - 365

Arq. C. Torres





41175

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 41175.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 12 de julio de 2013
Parroquia: Eloy Alfaro

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



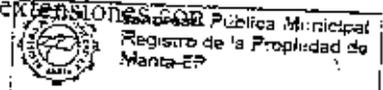
LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 23-C: Consta de planta baja, planta alta y patio que presentan las siguientes

c a r a c t e r í s t i c a s :

VIVIENDA 23-C: PLANTA BAJA: Compuesta de porche, hall, sala, comedor, cocina, medio baño y una bodega exterior que funcionan debajo de la escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con patio general de la misma vivienda en 6,20 m. POR EL SUR: Partiendo del vértice Sur- Oeste hacia el Este en 3,03 m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,09 m; luego gira hacia el Este en 2,18 m. lintera en sus tres extensiones con Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor- Este hacia el Sur en 2,92 m; desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud de 2,45 m desde este punto sigue hacia el Sur en 0,05 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego gira hacia el Sur en 2,49 m. y lintera en sus cinco extensiones con patio General de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con Patio General de la vivienda 22-C en 6,63 m. AREA TOTAL: 42,41 m².

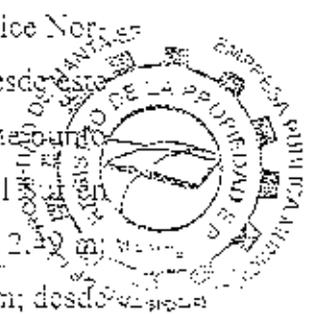
VIVIENDA 23-C: PLANTA ALTA: Compuesta de dormitorio máster con baño privado y salida hacia un balcón, y dos dormitorios que comparten un baño general, con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta de losa de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda. POR EL NORTE: Partiendo del vértice Nor-Oeste hacia el Este en 2,88 m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m; luego gira hacia el Este en 3,33 m. y lintera en sus tres extensiones con



08 JUL 2015



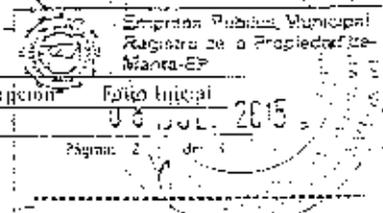
vacio hacia Patio General de la misma vivienda. POR EL SUR: Partiendo del vértice Nor- Oeste hacia el Sur- Este en línea curva longitud de 0,81 m; desde este hacia el Este en 2,53 m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,20 m; luego gira hacia el Sur- Este en línea curva longitud 3,64 m; continua hacia el Este en 1,17 m; desde este punto gira línea curva hacia el Nor- Este en línea curva longitud 0,84 m; y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. POR EL ESTE: Partiendo del vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,42 m; desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud de 2,45 m. desde este punto sigue hacia el Sur en 1,45 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00 m; luego gira hacia el Sur en 1,04 m. y lindera en sus cinco extensiones con vacío hacia el Patio General de la misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia Patio General de la Vivienda 22-C en 7,99 m. AREA TOTAL: 57,59 m2. VIVIENDA 23-C; PATIO GENERAL: Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con Patios General de las Viviendas 21-C y 02-C en 8,00 m. POR EL SUR: Lindera con Avenida Principal en 8,00 m. POR EL ESTE: Lindera con patio general y Planta Baja de la vivienda 01- C en 13,65 m. POR EL OESTE: Partiendo del vértice Nor- Oeste hacia el Sur en 4,02 m. y lindera con Patio General de la Vivienda 22-C; desde este punto gira hacia el Este en 6,20 m. luego gira hacia el Sur en 2,92 m; desde este punto continua hacia el Sur en línea curva longitud 2,45 m; desde este punto hacia el Este en 0,05 m; luego gira hacia el Oeste en 1,00 m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,39 m; luego gira hacia el Oeste en 3,13 m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,09 m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,03 m. y lindera en todas sus extensiones con planta baja de la misma vivienda; desde este último punto gira hacia el Sur en 3,00 m. y lindera con patio General de la Vivienda 22-C. AREA TOTAL: 66,81 m2. AREA NETA INDIVIDUAL: 166,81. SUPERFICIE GENERAL DEL TERRENO: 109,22 AREA CONSTRUIDA: 100,00 ALICUOTA: 0,3245% ALICUOTA% PB - PA: 0,1945 AREA COMEN PLANTA BAJA: m2 0,00 AREA DE TERRENO: 110,75m2 AREA TOTAL: 166,81m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE



C R A V A M E

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Numero y fecha de inscripción	Folio Inicial
			06 JUL 2015





Compra Venta	Compraventa	2.728	21/09/2009	45.046
Compra Venta	Compraventa	2.657	30/10/2010	48.744
Planos	Planos	17	03/05/2012	330
Planos	Planos	18	03/05/2012	354
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	6	18/02/2013	219
Planos	Planos	9	18/02/2013	120
Compra Venta	Compraventa Derecho de Copropied	2.760	09/09/2013	55.106

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. Compraventa

Inscrito el: **lunes, 21 de septiembre de 2009**

Tomo: **76** Folio Inicial: **45.046** - Folio Final: **45.060**

Número de Inscripción: **2.728** Número de Repertorio: **5.452**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 01 de septiembre de 2009**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo número dos de la Vía a Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con una superficie total de (23.103,28 m²).

El Señor Enrique Amado Bermeo Giler, interviene por sus propios derechos y además como Apoderado de su Esposa Señora Martha Elena Vélez Bermeo.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-06654722	Bermeo Giler Tanya Monserrate	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-07264042	Bermeo Giler Enrique Amado	Casado	Manta
Vendedor	13-08310315	Vélez Bermeo Martha Elena	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2179	28-jul-2009	35403	

2. Compraventa

Inscrito el: **sábado, 30 de octubre de 2010**

Tomo: **73** Folio Inicial: **48.744** - Folio Final: **48.757**

Número de Inscripción: **2.657** Número de Repertorio: **6.056**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 11 de octubre de 2010**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Quienes compra adquiere y aceptar para sí el lote de terreno ubicado en el Sector Nueva Esperanza Tramo Dos de la Vía Circunvalación de la Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta, con una area total de veintitres mil ciento tres metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

09 JUL de 2015



Con fecha 30 de Noviembre del 2011, se recibió un oficio n. 1616-SM-SMC, de fechado noviembre 29 del 2011, mediante el cual aprueba el Proyecto de Inseccionamiento a implementarse en terrenos identificados con la clave catastral 3210215000, ubicado en el sector Nueva Esperanza ramo II de la Vía Circunvalación de la parroquia Elroy Alfaro del Cantón Manta, de propiedad de los señores Víctor Muentes Muentes y Simon Sleiman Kheir, para la implementación del Proyecto de Urbanización SANTA MARIA, con fecha agosto 22 del 2011, mediante memorando No. 635-DM-LRG, la procedaria Síndica Municipal emite criterio jurídico al respecto en los siguientes términos, con los antecedentes anotados y de conformidad con los fundamentos constitucionales y más norma expuesta, que la propuesta de Garantía de los lotes No. 3, 4 y 5, de la manzana D, es procedente por cuanto se encuentra enmarcados dentro de los parámetros para la misma tal como lo indican los informes de las Direcciones Municipales garantizado las obras de urbanismo obras de urbanismos obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura, garantía que deberán protocolizarse a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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
Comprador	13-019-17179	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Comprador	30-00000000-45629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta
Vendedor	13-066534722	Bermou Giler Tanya Monserrate	Casado	Manta
Vendedor	13-06704436	Piargote Veliz Simon Manuel	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2728	21-sep-2009	43046	43060

1.7.1 Planos

Inscrito el 17 jueves, 03 de mayo de 2012

Tomo: 1 Folia Inicial: 330 - Folia Final: 353
 Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 2.419
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de diciembre de 2011

Escritura Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

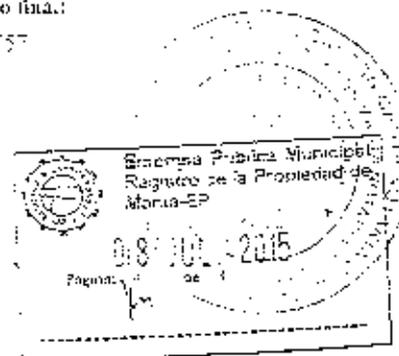
PLANOS DE LA URBANIZACION SANTA MARIA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	30-000000060475	Muentes Muentes Victor	Soltero	Manta
Propietario	30-000000060475	Sleiman Kheir Simon	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2857	30-oct-2010	48744	48757





4 / 3 Planos

Inscrito el: jueves, 03 de mayo de 2012
 Tomo: 1 Folio Inicial: 354 - Folio Final: 362
 Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio: 2.420
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

ENTREGA DE AREAS VERDES Y AREAS EN GARANTIAS.- MEDIDAS Y LINDEROS; AREAS EN GARANTIAS. LOTE NO. 03, DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION "SANTA MARIA. Frente; 16,00m- calle 3. Atrás; 16,00m - Área verde 2. Costado Derecho; 12,50m lote No. 02. Costado Izquierdo; 12,50m, lote No. 04. Área Total; 200,00m². LOTE NO. 4 DE LA MANZANA " D " DE LA URBANIZACION "SANTA MARIA". Frente. 16,00m calle 3. ATRAS, 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m. Lote No. 03. Costado Izquierdo; 12,50m. Lote No. 05. AREA TOTAL; 200,00 m², LOTE NO. 5. - DE LA MANZANA " D ", DE LA URBANIZACION SANTA MARIA. Frente; 17,67m. Calle 3. ATRAS; 16,00m Área Verde 2. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 04. Costado Izquierdo; 12,50m Área sobrante de la Compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 212,32m². AREA COMUNAL 1. Frente; 89,57m- calle 1. ATRAS, 41,73m Área verde 1. COSTADO DERECHO; 5,76 m + 9,07 m +5,52m - Área de protección. Costado Izquierdo; 28,34 m. cancha de uso múltiple. Área Total; 993,48 m². AREA COMUNAL 2.-Frente; 19,155m- calle 2. Atrás; 19,155m - Área verde 1. Costado Derecho; 28,34 m. Área comunal 1. Costado Izquierdo; 28,34 m, Avenida principal. Área total; 542,86 m². AREA COMUNAL 3. Frente; 5,30m - calle 1. Atrás; 5,30 m - área de protección del acceso a la urbanización. Costado Derecho; 12,50m Lote No. 1 de la manzana A. Costado Izquierdo; 12,50 m - Avenida principal. Área Total; 66, 25m². AREA VERDE 1. Frente, 7,98m. Avenida principal. Atrás, 6,45m+10,54m+15,12m+8,40m. Área de protección. Costado Derecho; 40,55 m - Área Comunal. Costado Izquierdo; (en línea curva); 8,20 m+12,89m+18,09m- Área verde 3. Área Total; 728,69m². AREA VERDE 2.- Frente; inicia desde la derecha hacia la izquierda en 18,36m y lindera con la calle 3, desde este punto gira hacia atrás en 12,50m y lindera con el Lote No. 01 D, desde este punto gira hacia la izquierda en 80,00m y lindera con los lotes No. 01-D, 02, D, 03, D, 04 D y 05 D. Atrás, (en línea curva) 26,80 m +26,80m+ 7,40m +7,40m +25,50m+25,50m - área verde 3. Costado Derecho; 2,69m. Avenida principal. Costado Izquierdo; 14,11m, área sobrante de la compañía vendedora (Jolcijos). Área total; 1, 637,64m². AREA VERDE 3.- FRENTE, (en línea curva). 26,80m +26,80+7,40m-7,40m-25,50m+25,50m Área verde 2. ATRAS: 13,89m +57,42m+6,24m+5,01m+23,72m-16,94m+9,85m Área de protección. Costado Derecho: 8,20m+ (en línea curva) 13,89m+18, 09m Área verde 1. Costado izquierdo; 25,10m-24,42m Área sobrante de la Compañía vendedora (J o l c i j o s) . AREA TOTAL; 3 . 0 1 6 : 9 7 M 2 .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005054	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000045629	Steiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2657	30-oct-2010	48744	48750

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 41175

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

11-8 JUL 2015
Página 3 de 2015



Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: Jueves, 18 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 219 Folio Final: 576
Número de Inscripción: 6 Número de Repertorio: 1.277
Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera
Nombre del Cantón: Manabí
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012
Escritura/Juicio-Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA" Ubicada en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manabí. Se compone de 88 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo 58 de características individuales y 30 de carácter duplex, distribuidas de la siguiente manera: MANZANA A. Lote No. 1: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12; MANZANA B. Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06; Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12; Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18; Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22; Lote No. 12: Viviendas 23 y 24; MANZANA C. Lote No. 01: Viviendas 01, 02 y 03; Lote No. 02: Viviendas 04 y 05; Lote No. 03: Viviendas 06 y 07; Lote No. 04: Viviendas 08 y 09; Lote No. 05: Viviendas 10 y 11; Lote No. 06: Viviendas 12 y 13; Lote No. 07: Viviendas 14 y 15; Lote No. 08: Viviendas 16 y 17; Lote No. 09: Viviendas 18 y 19; Lote No. 10: Viviendas 20 y 21; MANZANA D. Lote No. 01: Viviendas 01 y 02; Lote No. 02: Viviendas 03 y 04; Lote No. 03: Viviendas 05 y 06; Lote No. 04: Viviendas 07 y 08; Lote No. 05: Viviendas 09 y 10; Lote No. 06: Viviendas 11 y 12; Lote No. 07: Viviendas 13 y 14; Lote No. 08: Viviendas 15 y 16; Lote No. 09: Viviendas 17 y 18; Lote No. 10: Viviendas 19 y 20; Lote No. 11: Viviendas 21 y 22; MANZANA E. Lote No. 01: Viviendas 01, 02 y 03; Lote No. 02: Viviendas 04 y 05; Lote No. 03: Viviendas 06 y 07; Lote No. 04: Viviendas 08 y 09; Lote No. 05: Viviendas 10 y 11.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	89-0000000005654	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manabí
Propietario	89-0000000043629	Sleiman Khair Simon Elias	Soltero	Manabí

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

Libro:	Nº Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Planes	17	03-may-2012	350	353
Planes	18	03-may-2012	354	362

Cantón de Manabí, 18 de febrero de 2013

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Manabí-EP

03 JUL 2013

Página: 1 de 1



6 / 3 Planos

Inscrito el : Lunes, 18 de febrero de 2013
 Tomo: 1 Folio Inicial: 120 - Folio Final: 133
 Número de Inscripción: 9 | Número de Repertorio: 1.278
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de noviembre de 2012
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DE LA URBANIZACION DENOMINADA "SANTA MARIA". Ubicado en el Sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación, Parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta. Se compone de 38 unidades de viviendas de dos plantas, contenidos patios particulares, siendo 58 de características individual y 30 de carácter duplex.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005054	Muentes Muentes Victor Cipriano	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	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	6	18-feb-2013	219	376

7 / 3 Compraventa Derecho de Copropiedad

Inscrito el : Lunes, 09 de septiembre de 2013
 Tomo: 133 Folio Inicial: 55.106 - Folio Final: 55.428
 Número de Inscripción: 2.760 | Número de Repertorio: 6.507
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 de agosto de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

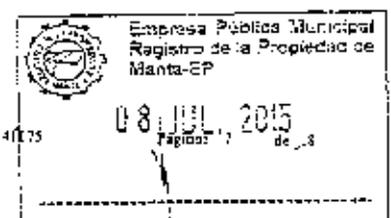
COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.- El cien por ciento que le corresponde por ser copropietario.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000045629	Sleiman Kheir Simon Elias	Soltero	Manta
Vendedor	13-02260227	Cañarte Espinoza Lesbia Evangelista	Casado	Manta
Vendedor	13-01047179	Muentes Muentes Victor Cipriano	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	6	18-feb-2013	219	376





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

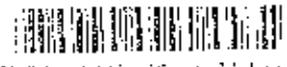
Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	3		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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.

Emisido a las: 11:04:14 del miércoles, 08 de julio de 2015

A petición de: *Abg. Jaime Celis*



Validez del Certificado 30 días, excepto que se diere un traspaso de dominio o se inscribiera un gravamen.

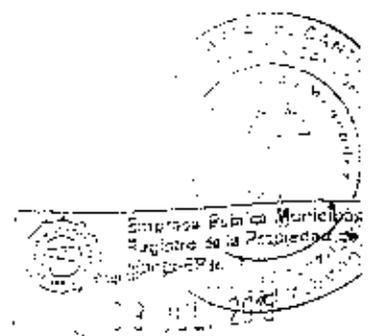


Elaborado por: *Maria Asunción Cedeno Chavez*
ID: 0699882-2

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Abg. J. Ayala Cordero Mendez



ESTAS 2 FOLIAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Eisy Cedeño Méndez *Ej*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- - CODIGO: 2015.13.08.004.P02690.- DOY
FE.- *Ej*

Eisy Cedeño Méndez
Abg. Eisy Cedeño Méndez
Notaria Pública Cuarta
Manabí - Ecuador

