0000062185

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf: 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Acta de Inscripción

Registro de : COMPRA VENTA
Número de Tomo:
Número de Inscripción: 2376
Número de Repertorio: 5532
Fecha de Repertorio: martes, 08 de agosto de 2017

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA
Folio Inicial: 0
Folio Final: 0
Periodo: 2017

1.- Fecha de Inscripción: martes, 08 de agosto de 2017 13:02

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	0501541627	GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	0102053873	ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO	CASADO(A)	MANABI	MANTA
VENDEDOR					
Natural	1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA
Nombre del Cantón: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 28 de junio de 2017
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Afiliado a la Cámara: ☐ Plazo :

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2061504005	01/09/2014 0:00:00	47649		VIVIENDA	Urbano

Linderos Registrales:

VIVIENDA 5 DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA, Consta de dos plantas se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño dos dormitorios, baño general, baño social y patio y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA 5 PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda POR EL SUR: Lindera con patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 3,13m, desde este punto hacia el norte con anguilo de 90° en 1,20m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m POR EL NORTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,00m POR EL ESTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,00m POR EL OESTE: Lindera con vivienda 6 en 4,80m. AREA: 32,56m2. ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 28,36 m2 AREA COMUN: 7,55m2 AREA TOTAL: 40,11m2 VIVIENDA 5 PLANTA ALTA.- POR ARRIBA. Lindera con cubierta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda POR EL SUR: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda, partiendo desde el este hacia el oeste en 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 0,50m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m. POR EL NORTE: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 2,87m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 0,40m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 3,13m POR EL ESTE: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda en 6,50m POR EL OESTE: Lindera con vivienda 6 en 6,40m AREA. 38,82m2 ALICUOTA: 0,0230% AREA DE TERRENO: 33,81 m2 AREA COMUN: 9,00m2 AREA TOTAL: 47,82m2 VIVIENDA 5 PATIO POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO; Lindera con terreno vivienda POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 7,00m POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en 7,00m POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en 9,50m POR EL OESTE: Lindera con patio posterior y frontal de la vivienda 6 y vivienda 5 partiendo desde el norte hacia el sur en 1,50m, desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 6,00m, desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 6,00m, desde este punto hacia el oeste con ángulo 270° en 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 1,20m desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 2,87m, desde este punto hacia el sur con ángulo 90° en 3,20m AREA. 33,94m2 ALICUOTA: 0,0201% AREA DE TERRENO: 29,56 m2 AREA COMUN: 7,87m2 AREA TOTAL: 41,81m2 SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

Compraventa de Vivienda Cinco (5) del Conjunto Habitacional Santa María, ubicado actualmente Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros.

Registro de :	COMPRA VENTA	**Naturaleza Acto:**	COMPRAVENTA
Número de Tomo:		**Folio Inicial:**	0
Número de Inscripción:	**2376**	**Folio Final:**	0
Número de Repertorio:	**5532**	**Periodo:**	2017
Fecha de Repertorio:	martes, 08 de agosto de 2017		

Lo Certifico: **DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

Registrador de la Propiedad

NOT02 UNO .00

0000062186

Factura: 001-002-000028018

20171308002P01322

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20171308002P01322

ACTO O CONTRATO:
COMPRAVENTA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE JUNIO DEL 2017, (8:45)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CARDENAS ANDRADE TATIANA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1303661712	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0102053873	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
Natural	GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0501541627	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

BJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	41963.84

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

0000062187

NOTARÍA PUBLICA

NOTARÌA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELEFONOS: 0994257214 - 052622583

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones ECUADOR

FACTURA NUMERO: 001-002-000028018

CODIGO NUMERICO: 20171308002.P01322

COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA CINCO (5) DEL CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA": OTORGA LA SEÑORA TATIANA CARDENAS ANDRADE A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES JULIO GENARO ULLOA ESPINOZA Y ZOILA SILANI GALLARDO CARRERA.-

CUANTIA: $. 41.963,84

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintiocho de junio del año dos mil diecisiete, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte la señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, quien dice ser de estado civil casada, domiciliada en esta ciudad de Manta; con número de cédula uno tres cero tres seis seis uno siete uno guión dos, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará como **"LA VENDEDORA"**; y, por otra parte el señor **JULIO GENARO ULLOA ESPINOZA**, portador de la cédula de ciudadanía número cero uno cero dos cero cinco tres ocho siete guión tres; y, la señora **ZOILA SILANI GALLARDO CARRERA**, portadora de la cédula de ciudadanía número cero cinco cero uno cinco cuatro uno seis dos guión siete; domiciliados en el Cantòn Pedernales y de tránsito por esta ciudad; quienes declaran ser casados entre sì; ambos por sus propios

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaria Pública Segunda

derechos y a quienes se les denominará simplemente como **"LOS COMPRADORES".-** Además los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, sin parentesco entre las partes y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, para lo cual me autorizan y me facultan a obtener información de la misma en el Sistema del Registro Civil de Identidad y Cedulación y proceder a descargarlas para que queden agregadas a esta escritura como habilitante, doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted señora Notaria insertar una de **COMPRAVENTA,** contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, por una parte la señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE,** quien dice ser de estado civil casada, con número de cèdula uno tres cero tres seis seis uno siete uno guiòn dos, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará como **"LA VENDEDORA"**; y,

Abg. Patricia Mendoza Jaramillo
Notaría Pública Segunda

NOTARÍA PÚBLICA 2

0000062188

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELEFONOS: 0994257214 - 0942622583

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

por otra parte el señor **JULIO GENARO ULLOA ESPINOZA**, portador de la cédula de ciudadanía número cero uno cero dos cero cinco tres ocho siete guión tres; y, la señora **ZOILA SILANI GALLARDO CARRERA**, portadora de la cédula de ciudadanía número cero cinco cero uno cinco cuatro uno seis dos guiòn siete; quienes declaran ser casados entre sì; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como **"LOS COMPRADORES".- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** Con fecha dieciséis de enero del año dos mil trece, bajo el número doscientos doce se encuentra inscrita la escritura pública de PARTICION EXTRAJUDICIAL celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el día seis de noviembre del año dos mil doce, en la que consta que los herederos del causante señor Ramiro Cárdenas Albuja, se repartieron los bienes dejados por su padre, correspondiéndole a la heredera TATIANA CARDENAS ANDRADE, el siguiente bien: Lote con clave catastral número 2-06-15-04-000, ubicado en el sitio Los Esteros de la parroquia Tarqui (actualmente parroquia Los Esteros) del cantón Manta, compuesto de un solar y construcción de dos plantas de hormigón armado circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **FRENTE:** treinta y cinco metros y calle pública; **ATRÁS:** cuarenta y cinco metros y propiedad de la señora Cevallos María Julia y

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

señor Nottbohn Edelman Hans; **COSTADO DERECHO:** veinte metros, desde este punto gira hacia el costado derecho con diez metros y propiedad de la señora Anchundia Anchundia Rosa y señor Espinoza Bailón Vicente Emilio y desde este punto hacia parte posterior con dieciséis metros cuarenta centímetros y propiedad de Héctor Sánchez Recalde; **COSTADO IZQUIERDO:** treinta y siete metros ochenta centímetros y callejón planificado. Con un área total de UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS; **b)** Su propietaria, **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, constituyó dicho lote de terreno en PROPIEDAD HORIZONTAL, esta construcción se la realizó de conformidad con los planos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA y permiso de construcción concedido por el mismo departamento, con fecha seis de julio del año dos mil once, el Alcalde de Manta, señor Ingeniero Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Cantón Manta, mediante Resolución No.025-ALC-M-JEB-2011, resuelve aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal y los planos del Conjunto Habitacional "SANTA MARIA" ubicada actualmente en el Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, con la clave catastral No.2061504000, escritura de CONSTITUCON DE PROPIEDAD HORIZONTAL celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta en fecha dos de mayo del

NOTARÍA PUBLICA

0000062189

NOTARÌA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELEFONOS: 0994257214 - 0522583

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

dos mil trece è inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintiocho de junio del dos mil trece. Por haberse cumplido fiel y cabalmente los requisitos exigidos por las disposiciones de ley y ordenanzas Municipales respectivas, a fin de que su propietaria pueda emprender las conjuntas ventas de las alícuotas por el sistema antes mencionado, todo de conformidad con la descripción general del Conjunto Habitacional y las especificaciones particulares de cada uno de los departamentos, locales y áreas comunes; y **c)** Posteriormente los Cónyuges Tatiana Cárdenas Andrade y Miguel Angel Andrade Vélez, por sus propios derechos tienen a bien convenir mediante capitulaciones Matrimoniales, el bien Inmueble y sus mejoras ubicado actualmente en el barrio la Fiorita de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta detallado en la cláusula de antecedente NO INGRESARA al haber de la Sociedad Conyugal que tienen formada entre ellos, por cuanto el bien Inmueble detallado, ha sido adquirido como producto de una herencia de la señora Tatiana Cárdenas Andrade, CAPITULACIONES MATRIMONIALES celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta en fecha cuatro de Septiembre del dos mil catorce è inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha cinco de Septiembre del dos mil catorce, por lo tanto el inmueble que antecede no pasa

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

a formar parte de la sociedad conyugal.- De este CONJUNTO HABITACIONAL forma parte LA VIVIENDA CINCO (5), que consta de dos plantas y se ha planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social y patio y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA 5 PLANTA BAJA. POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL SUR:** Lindera con patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados (90°) en un metro veinte centímetros (1,20m), desde este punto hacia el oeste con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m). **POR EL NORTE:** Lindera con patio de la misma vivienda en seis metros (6,00m). **POR EL ESTE:** Lindera con patio de la misma vivienda en seis metros (6,00m). **POR EL OESTE:** Lindera con vivienda seis (6) en cuatro metros ochenta centímetros (4,80m). **AREA:** TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (32,56m2). **ALICUOTA:** cero coma cero uno nueve tres por ciento (0,0193%). **AREA DE TERRENO:** VEINTIOCHO METROS CUADRADOS TREINTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (28,36m2). **AREA COMUN:** SIETE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO

Abg. Patricia Espinosa Briones
Notaría Pública Segunda

CENTIMETROS CUADRADOS (7,55m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA METROS CUADRADOS ONCE CENTIMETROS CUADRADOS (40,11m2). **VIVIENDA 5 PLANTA ALTA: POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con planta baja de la misma vivienda. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda, partiendo desde el este hacia el oeste en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados (90°) en cero metro cincuenta centímetros (0,50m), desde este punto hacia el oeste con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m). **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m), desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en cero coma cuarenta metros (0,40m), desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados (90°) en tres metros trece centímetros (3,13m). **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda en seis metros cincuenta centímetros (6,50m). **POR EL OESTE:** Lindera con vivienda seis (6) en seis metros cuarenta centímetros (6,40m). **AREA:** TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (38,82m2). **ALICUOTA:** 0,0230% **AREA DE TERRENO:** TREINTA Y TRES METROS

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - Ecuador

CUADRADOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (33,81 m2). **AREA COMUN:** NUEVE METROS CUADRADOS (9,00m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (47,82m2). **VIVIENDA 5 PATIO: POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL SUR:** Lindera con área común circulación en siete metros (7,00m). **POR EL NORTE:** Lindera con propiedad particular en siete metros (7,00m). **POR EL ESTE:** Lindera con propiedad particular en nueve metros cincuenta centímetros (9,50m). **POR EL OESTE:** Lindera con patio posterior y frontal de la vivienda seis (6) y vivienda cinco (5) partiendo desde el norte hacia el sur en un metro cincuenta centímetros (1,50m), desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados (90°) en seis metros (6,00m), desde este punto hacia el sur con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en seis metros (6,00m), desde este punto hacia el oeste con ángulo doscientos setenta grados (270°) en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en un metro veinte centímetros (1,20m) desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados (90°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m), desde este punto hacia el sur con ángulo noventa grados (90°) en tres metros veinte centímetros (3,20m). **AREA:** TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS

Abg. Patricia Martínez Briones
Notaría Pública Segunda

(33,94m2). **ALICUOTA:** 0,0201%. **AREA DE TERRENO:** VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CETIMETROS CUADRADOS (29,56 m2). **AREA COMUN:** SIETE METROS CUADRADOS OCHENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS (7,87m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS OCHENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (41,81m2).- Inmueble descrito que se encuentra libre de gravamen tal como consta en el certificado del señor registrador de la propiedad que se adjunta.- **TERCERA: COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos en la cláusula segunda, la vendedora señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, manifiesta que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores **JULIO GENARO ULLOA ESPINOZA Y ZOILA SILANI GALLARDO CARRERA**, la **VIVIENDA CINCO (5) DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA**, descrita anteriormente, ubicado actualmente en el Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, que consta de dos plantas y se ha planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social y patio y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA 5 PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda; **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda; **POR EL SUR:** Lindera con patio de la misma vivienda

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

partiendo desde el este hacia el oeste en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados (90°) en un metro veinte centímetros (1,20m), desde este punto hacia el oeste con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m); **POR EL NORTE:** Lindera con patio de la misma vivienda en seis metros (6,00m); **POR EL ESTE:** Lindera con patio de la misma vivienda en seis metros (6,00m); **POR EL OESTE:** Lindera con vivienda seis (6) en cuatro metros ochenta centímetros (4,80m). **AREA:** TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (32,56m2). **ALICUOTA:** cero coma cero uno nueve tres por ciento (0,0193%). **AREA DE TERRENO:** VEINTIOCHO METROS CUADRADOS TREINTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (28,36m2). **AREA COMUN:** SIETE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (7,55m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA METROS CUADRADOS ONCE CENTIMETROS CUADRADOS (40,11m2). **VIVIENDA 5 PLANTA ALTA.- POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con planta baja de la misma vivienda. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda, partiendo desde el este hacia el oeste en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de noventa grados (90°) en cero metro cincuenta centímetros (0,50m), desde este punto hacia el oeste con

Abg. Patricia Herrera Bolones
Notaría Pública Segunda

ángulo de doscientos setenta grados (270°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m). **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m), desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en cero coma cuarenta metros (0,40m), desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados (90°) en tres metros trece centímetros (3,13m). **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia patio de la misma vivienda en seis metros cincuenta centímetros (6,50m). **POR EL OESTE:** Lindera con vivienda seis (6) en seis metros cuarenta centímetros (6,40m). **AREA:** TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (38,82m2). **ALICUOTA:** 0,0230% **AREA DE TERRENO:** TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (33,81 m2). **AREA COMUN:** NUEVE METROS CUADRADOS (9,00m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (47,82m2). **VIVIENDA 5 PATIO: POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo POR ABAJO; Lindera con terreno vivienda. **POR EL SUR:** Lindera con área común circulación en siete metros (7,00m). **POR EL NORTE:** Lindera con propiedad particular en siete metros (7,00m). **POR EL ESTE:** Lindera con propiedad particular en nueve metros cincuenta centímetros (9,50m). **POR EL OESTE:**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - Ecuador

Lindera con patio posterior y frontal de la vivienda seis (6) y vivienda cinco (5) partiendo desde el norte hacia el sur en un metro cincuenta centímetros (1,50m), desde este punto hacia el este con ángulo de noventa grados (90°) en seis metros (6,00m), desde este punto hacia el sur con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en seis metros (6,00m), desde este punto hacia el oeste con ángulo doscientos setenta grados (270°) en tres metros trece centímetros (3,13m), desde este punto hacia el norte con ángulo de doscientos setenta grados (270°) en un metro veinte centímetros (1,20m) desde este punto hacia el oeste con ángulo de noventa grados (90°) en dos metros ochenta y siete centímetros (2,87m), desde este punto hacia el sur con ángulo noventa grados (90°) en tres metros veinte centímetros (3,20m). **AREA:** TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS (33,94m2). **ALICUOTA:** 0,0201%. **AREA DE TERRENO:** VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS CETIMETROS CUADRADOS (29,56 m2). **AREA COMUN:** SIETE METROS CUADRADOS OCHENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS (7,87m2). **AREA TOTAL:** CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS OCHENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (41,81m2).- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: **CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES 84/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA;** justo precio que los

Abg. Patricia Miranda Briones
Notaría Pública Segunda

compradores, pagan a la vendedora de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente contrato, y que la vendedora declara recibir a su entera satisfacción sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** La vendedora, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de los compradores, el dominio, posesión uso y goce del inmueble ante descrito en este contrato, con todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta Compraventa.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.-** Los compradores, aceptan la transferencia de dominio que la vendedora realiza a su favor, obligándose por tanto la vendedora, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACION:** La vendedora, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar conforme consta en el

certificado de Solvencia del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la vendedora declara que el bien inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia y que se halla libre de juicio.- **NOVENA: DECLARACION DE LOS COMPRADORES.-** Los compradores, declaran que los valores que utilizarán para la compra del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no provienen de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia los compradores eximen a la vendedora de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a la vendedora a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso.- **DECIMA:** Declaramos además que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancelamos a la Notaria provienen de fondos lícitos.- **DECIMA PRIMERA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Los compradores, manifiestan que conocen y aceptan el Reglamento interno del **CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA,** que se encuentra agregado en esta Escritura, por lo tanto se compromete a cumplir con lo estipulado en dicho

Abg. Patricia Mariana Bohórquez Notaría Pública Segunda

NOTARÍA PÚBLICA 2
NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELEFONOS: 0994257214 - 05[illegible]2583

reglamento.- **DECIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN Y JURISDICCIÓN:** Los comparecientes manifiestan que aceptan el contenido de este contrato por así convenir a sus intereses y estar conforme con lo estipulado, la parte vendedora señala como domicilio Ciudadela Los Algarrobos, Avenida treinta No. Cuatrocientos trece de la ciudad de Manta, teléfono 0994492103; la parte compradora señala como domicilio en el Cantón Pedernales, teléfono 0990859438, en la que podrán ser notificados en caso de controversia.- Los comparecientes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- **DECIMA TERCERA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente.- **LA DE ESTILO.-** Usted señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula 13-1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

pública con todo el valor legal, y que, las comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a las comparecientes por mí la notaria; y quienes firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe.-

Elaborado R.M.S.P.

Abg. Patricia Montoya Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

TATIANA CARDENAS ANDRADE
C.C.No. 1303661712

JULIO GENARO ULLOA ESPIN
C.C.No. 0102053873

ZOILA SILANI GALLARDO CARRERA
C.C.No. 0501541627

LA NOTARIA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000062195

Ficha Registral-Bien Inmueble
47649

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17011548, certifico hasta el día de hoy 14/06/2017 14:56:20, la Ficha Registral Número 47649.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX — Tipo de Predio VIVIENDA
Fecha de Apertura: lunes, 01 de septiembre de 2014 — Parroquia: LOS ESTEROS
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 5 DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA, Consta de dos plantas se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño dos dormitorios, baño general, baño social y patio y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA 5 PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda POR EL SUR: Lindera con patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 3,13m, desde este punto hacia el norte con anguilo de 90° en 1,20m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m POR EL NORTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,00m POR EL ESTE: Lindera con patio de la misma vivienda en 6,00m POR EL OESTE: Lindera con vivienda 6 en 4,80m. AREA: 32,56m2. ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 28,36 m2 AREA COMUN: 7,55m2 AREA TOTAL: 40,11m2 VIVIENDA 5 PLANTA ALTA.- POR ARRIBA. Lindera con cubierta de la misma vivienda POR ABAJO: Lindera con planta baja de la misma vivienda POR EL SUR: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda, partiendo desde el este hacia el oeste en 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 0,50m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m. POR EL NORTE: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 2,87m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 0,40m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 3,13m POR EL ESTE: Lindera con vacio hacia patio de la misma vivienda en 6,50m POR EL OESTE: Lindera con vivienda 6 en 6,40m AREA. 38,82m2 ALICUOTA: 0,0230% AREA DE TERRENO: 33,81 m2 AREA COMUN: 9,00m2 AREA TOTAL: 47,82m2 VIVIENDA 5 PATIO POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO; Lindera con terreno vivienda POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 7,00m POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en 7,00m POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en 9,50m POR EL OESTE: Lindera con patio posterior y frontal de la vivienda 6 y vivienda 5 partiendo desde el norte hacia el sur en 1,50m, desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 6,00m, desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 6,00m, desde este punto hacia el oeste con ángulo 270° en 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 1,20m desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 2,87m, desde este punto hacia el sur con ángulo 90° en 3,20m AREA. 33,94m2 ALICUOTA: 0,0201% AREA DE TERRENO: 29,56 m2 AREA COMUN: 7,87m2 AREA TOTAL: 41,81m2 SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	212	16/ene/2013	4 848	4 896
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	17	28/jun/2013	1 025	1 083
PLANOS	PLANOS	22	28/jun/2013	254	271
CAPITULACION MATRIMONIAL	CAPITULACIONES MATRIMONIALES	16	05/sep/2014	181	265

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRA VENTA

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
14 JUN. 2017

EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-E.P. Dr. George B. Moreira Mendoza REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA MANABÍ - ECUADOR

Inscrito el : miércoles, 16 de enero de 2013 **Número de Inscripción:** 212 Tomo 1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 504 Folio Inicial 4.848

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final 4 896

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2012

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL.- Otorgada entre los Sres. Susana María Auxiliadora Andrade Baird Viuda de Cárdenas, Elizabeth Cárdenas Andrade, Susana Cárdenas Andrade, debidamente representadas para este acto por la Sra. Susana María Auxiliadora Andrade Baird, Tatiana Cárdenas Andrade, María Gabriela Cárdenas Andrade y Leonardo Cárdenas Andrade, convienen en forma expresa y de mutuo acuerdo efectuar la PARTICION EXTRAJUDICIAL, de la totalidad de los bienes inmuebles y muebles.Dos.- Hijuela que le corresponde a la Cónyuge sobreviviente Sra. SUSANA MARIA AUXILIADORA ANDRADE BAIRD, a la Srta. ELIZABETH CARDENAS ANDRADE y a la Sra. SUSANA CARDENAS ANDRADE.- Un bien inmueble ubicado en las proximidades del Cementerio nuevo de la Ciudad de Manta, en el Barrio del Perpetuo Socorro de la Ciudad de MantaAL señor. Leonardo Cárdenas Andrade, un bien inmueble ubicado en la parroquia Los Esteros del Cantón Manta signado con el número DOCE, compuesto de un solar y una construcción . con una superficie total de; ciento setenta metros cuadrados,. A la Señora. Tatiana Cardenas Andrade, un bien inmueble ubicado en el sitio Los Esteros de la Parroquia de la parroquia Tarqui, (actual parroquia Los Esteros) Lote A. con un área de un mil cuatrocientos setenta metros cuadrados. y LOTE B, con un área total de, Dos mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados con noventa y dos centímetros cuadrados.

Abg. Patricia Briones Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAUSANTE	800000000024540	CARDENAS ALBUJA RAMIRO	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CASADO(A)	MANTA	AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS
PROPIETARIO	1304326992	CARDENAS ANDRADE LEONARDO	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000026677	CARDENAS ANDRADE MARIA GABRIELA	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000041775	ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA	VIUDO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000026678	CARDENAS ANDRADE ELIZABETH	SOLTERO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	800000000026679	CARDENAS ANDRADE SUSANA	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	246	27/ago/1965	194	196

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 4] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : viernes, 28 de junio de 2013 **Número de Inscripción:** 17 Tomo 4

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4821 Folio Inicial 1.025

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final 1 083

Cantón Notaría: MANTA

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP 14 JUN. 2017

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Habitacional "Santa Maria".

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CASADO(A)	MANTA	AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	212	16/ene/2013	4 848	4 896
PROPIEDADES HORIZONTALES	17	28/jun/2013	1 025	1 083

[3 / 4] PLANOS

Inscrito el : viernes, 28 de junio de 2013 **Número de Inscripción:** 22 Tomo:2

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4822 Folio Inicial 254

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final 271

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Conjunto Habitacional "Santa María".

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CASADO(A)	MANTA	AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	212	16/ene/2013	4 848	4 896
PROPIEDADES HORIZONTALES	17	28/jun/2013	1 025	1 083

Registro de : CAPITULACION MATRIMONIAL

[4 / 4] CAPITULACION MATRIMONIAL

Inscrito el : viernes, 05 de septiembre de 2014 **Número de Inscripción:** 16 Tomo.1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 6604 Folio Inicial 181

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final.265

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 de septiembre de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

CAPITULACIONES MATRIMONIALES, Los Conyuges Tatiana Cardenas Andrade y Miguel Angel Andrade Velez, por sus propios derechos tienen a bien convenir mediante capitulaciones Matrimoniales , el bien Inmueble y sus mejoras ubicado actualmente en el barrio la Florita de la Parroquia Los Esteros del Canton Manta detallado en la clausula de antecedente NO INGRESARA al haber de la Sociedad Conyugal que tienen formada entre ellos, por lo cuanto el bien Inmueble detallado , ha sido adquirido como producto de una herencia. de la Sra Arquitecta Tatiana Cardenas Andrade.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAPITULANTE	800000000002335	ANDRADE VELEZ MIGUEL ANGEL	CASADO(A)	MANTA	
CAPITULANTE	1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CASADO(A)	MANTA	AV 30#413 CDLA LOS ALGARROBOS

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	17	28/jun/2013	1 025	1 083
COMPRA VENTA	212	16/ene/2013	4 848	4 896

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP 14 JUN. 2017

PLANOS	22	28/jun/2013	254	271

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
CAPITULACION MATRIMONIAL	1
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	**4**

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

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

Emitido a las : 14:56:20 del miércoles, 14 de junio de 2017

A peticion de: MENA HERRERA JOSE IVAN

Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY

1306357128

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

14 JUN. 2017

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricio Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

Abg. Patricio Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf : 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0622163

6/27/2017 10 24

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS	2-06-15-04-005	91,73	41963,84	271306	622163

VENDEDOR

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-5 (PB-PA-PATIO)

ADQUIRIENTE

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0102053873	ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO	S/N

ALCABALAS Y ADICIONALES

CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	419,64
Junta de Beneficencia de Guayaquil	125,89
TOTAL A PAGAR	545,53
VALOR PAGADO	545,53
SALDO	0,00

EMISION: 6/27/2017 10:24 OLGA PILAR SOTO DE LA TORRE

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

0000062197 .00 12

NOT02 DOCE

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: 911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2641747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000038298

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1303661712001

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.:
NOMBRES: CARDENAS ANDRADE TATIANA
RAZÓN SOCIAL: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA 3 (CON PATIOS)
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 596868
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 16/06/2017 16:17:59

AREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
	TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: jueves, 14 de septiembre de 2017
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg Patricia Mendoza Briones
MANTA ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

№ 085990

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANA SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente a CARDENAS ANDRADE TATIANA ubicada CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-5 (PB-PA-PATIO) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $41963.84 CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON 84/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE EL AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL

Elaborado: ANDRES CHANCAY

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

27 DE JUNIO DEL 2017

Manta.

Director Financiero Municipal

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 143668

Nº 143668

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Electrónico: 50177

Fecha: *16 de junio de 2017*

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: *2-06-15-04-005*

Ubicado en: *CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-5 (PB-PA-PATIO)*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*105,32*	***M2***
Área Comunal:	*24,4200*	***M2***
Área Terreno:	*91,7300*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1303661712	*TATIANA CARDENAS ANDRADE*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**2568,44**
CONSTRUCCIÓN:	**39395,40**
	41963,84

Son: *CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

C.P.A. Javier Ceyallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaria Pública Segunda

Impreso por: MARIS REYES 16/06/2017 15:59:47

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg Patricia Mendoza Briones MANTA ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 115007

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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

CARDENAS ANDRADE TATIANA

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

27 JUNIO 2017

Manta.

VALIDO PARA LA CLAVE:
2061504005: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-5 (PB-PA-PATIO)

Manta, veinte y siete de junio del dos mil diecisiete

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 052866

REGULACIÓN URBANA
(LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL No.- 245-2016
FECHA DE INFORME: 10/03/2016

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO:	CARDENAS ANDRADE TATIANA
UBICACIÓN:	CONJUNTO HAB. SANTA MARIA VIVIENDA 5
C. CATASTRAL:	2-06-015-04-005
PARROQUIA:	LOS ESTEROS

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO:	C-203
OCUPACION DE SUELO:	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
LOTE MIN:	200,0
FRENTE MIN:	8,00
N. PISOS:	3
ALTURA MÁXIMA:	9,00
COS:	0,80
CUS:	2,40
FRENTE:	3,00
LATERAL 1:	3,00
LATERAL 2:	0,00
POSTERIOR:	0,00
ENTRE BLOQUES:	0,00

3.- USO DE SUELO:

RESIDENCIAL:	
RU-1:	
RU-2 (urbano):	
RU-2 (rural):	
RU-3:	X
INDUSTRIAL:	
EQUIPAMIENTO:	
SERVICIOS PÚBLICOS:	
OTROS:	

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT)
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:

POR EL FRENTE:	
POR ATRAS:	
POR UN COSTADO:	
POR EL OTRO COSTADO:	
ÁREA TOTAL:	91,73 m2

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI:	
NO:	X

OBSERVACIONES:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCION PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. Mayra Romero Montalván
TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite, y a los documentos que presenta de buena fe el solicitante; por loo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han predentado daros falsos o representaciones gráficas erróneas, enlas solicitudes correspondientes

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipóteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos.

Abg. Patricia Mendoza Briones Notaría Pública Segunda

IMPIGM 03/15 m)

0000062202

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Manta, 27 de Junio del 2017

A QUIEN PUDIERA INTERESAR

Por medio de la presente certifico que la señora ***TATIANA CARDENAS ANDRADE,*** *propietaria de* ***la VIVIENDA CINCO (5) DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA,*** *ubicado actualmente en el Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, no tiene deudas pendientes por concepto de pagos mensuales de las alícuotas ni otros, a esta administración.*

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

El interesado puede hacer uso del presente certificado para lo que fuere conveniente.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

GIANELLA ESTRELLA PARRA
C.C.No.170828300-5
ADMINISTRADORA

NOT02 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

0000062203

NOTARIA PUBLICA X Abg. Patricia Mendoza MANTA - ECUADOR

RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "*Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizados*":

Que la Constitución de la República en el artículo 227 establece: "*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*":

Que la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: **1.** Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que el Articulo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... *h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas:*

Que el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima:

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Regimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente:

Que, la Arq. Tatiana Cárdenas Andrade, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 20 de abril de 2011, asignándosele el trámite No. 3805, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Habitacional "**Santa María**", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas, ubicado en la calle pública del barrio La Florita del cantón Manta.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Pág. 2.- Resolución No. 025-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA".

mediante Oficio No. 181-DPUM-TAV, de fecha junio 4 de 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que en base al informe No. 052 presentado por los arquitectos Birmania García y Carlos Franco, técnicos del Área de Control Urbano, indican lo siguiente:

los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, son propietarios de un lote de terreno de 00m2, lote sobrante A, de la escritura protocolizada 2 de agosto/65 e inscrita 27 de 65, de acuerdo a escritura de Sentencia de Posesión Efectiva, protocolizada en la Tercera de Manta el 13 de diciembre de 2006 e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta el 15 de diciembre de 2006, ubicado en la calle Pública del barrio La de la parroquia Los Esteros del cantón Manta; terreno que de acuerdo certificado de la Registraduría de la Propiedad emitido el 8 de abril de 2011, posee gravamen vigente de hipoteca.

el Conjunto Habitacional Santa Maria, está compuesto por dieciséis viviendas unifamiliares que constan de: sala, comedor, cocina, dormitorios y patios frontales y posteriores más las respectivas áreas comunales de calles y parque, debidamente aprobados por las empresas públicas pertinentes.

una vez consultado esta resolución ante la Procuraduría Sindica Municipal, emiten el informe favorable fechado el 29 de junio de 2011, mediante memorando No. 515-DL-LRG Lino Romero, Procurador Sindico Municipal, ingresando al despacho de la Alcaldía el Julio de 2011, presentando el siguiente criterio jurídico: "Que la hipoteca constituida el bien inmueble, no es un impedimento legal para que se otorgue la aprobación de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal.

Uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional ***"Santa María"***, de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, con clave catastral No. 2061504000, ubicado en la calle pública del barrio la Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, amparado en los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano y Procuraduría Sindica Municipal.

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo:

3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los seis días del mes de julio del año dos mil once.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ALCALDIA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Décima Segunda

MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 025-ALC-M-JEB-2011 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "*Que el sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado*";

Que la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "*Las instituciones del Estado, organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*".

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: **1.** Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: … **b)** Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, **i)** Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo…"

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "*Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad*".

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "*Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, formalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima*";

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas locales comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, la Arq. Tatiana Cárdenas Andrade, con Cédula de Ciudadanía No. 130366171-2, ingresa la solicitud al despacho de la Alcaldía, el 21 de febrero de 2013, asignándosele el trámite No. 3805-[illegible], requiriendo el cambio de los nombres de los propietarios del Conjunto Habitacional Santa [illegible] Resolución de la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada el 6 de julio de 2011.

Que, mediante Oficio No. 300-DPUM-JCV, de fecha marzo 27 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, remite al señor Alcalde, el informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala los siguientes antecedentes:

1.- De acuerdo a Escritura de Compraventa inscrita el 27 de agosto de 1965 y autorizada por la Notaría Primera el 02 de agosto de 1965 y acorde al Certificado emitido por el Registrador de Propiedad de febrero 06 de 2013, el señor Ramiro Cárdenas Albuja adquirió un predio ubicado en el sitio Los Esteros de la Parroquia Urbana Tarqui de esta Cabecera Cantonal.

2.- Mediante Oficio NO. 181-DPUM-TAV de junio 04 de 2011 dirigido a Alcaldía esta Dirección informa sobre la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", implantado en un predio de 1,470.00m2, con clave catastral No. 2061504000, de propiedad de los Herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, ubicado en el barrio LA Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, señalado como lote sobrante A, de acuerdo a Escritura de Sentencia de Posesión Efectiva inscrita el 15 de diciembre de 2006 y autorizada por la Notaría Tercera el 13 de diciembre de 2006.

Que, la Dirección de Avalúos, Catastro y Registros, mediante oficio No. 242-DACMM-DFS, del 19 de marzo de 2013, suscrito por el Arq. Daniel Ferrin Sornoza, indica que se procedió a catastrar la escritura de partición extrajudicial autorizada por la notaría Tercera de Manta de fecha 06 de noviembre de 2012, de acuerdo a la solvencia del Registro de la Propiedad comunica que se encuentra inscrita con fecha 16 de enero de 2013, tocándole a la señora Tatiana Cárdenas Andrade el lote de terreno de 1,470.00m2 donde se encuentra implantado el Conjunto habitacional "Santa María", por lo que esa Dirección considera factible el cambio de nombre de propietario en la resolución de Propiedad Horizontal.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 300-DPUM-JCV, de marzo 27 de 2013, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente el cambio de nombres del propietario de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", ubicado en el barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000, que de manera correcta debe especificar como propietario la señora **Tatiana Cardenas Andrade**; resolviéndose y basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. "Aprobar la Modificatoria a la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JEB-2011 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional ***"Santa María"***, de propiedad de la **Sra. Tatiana Cárdenas Andrade,** ubicado en el barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;

3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los tres días del mes de abril del año dos mil trece.

Abg. Patricia Montoya Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

0000062206

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Considerando:

Que el Condominio denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA" se haya implantado y construido en el predio ubicado en la Calle Publica del barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito se levantan 16 construcciones unifamiliares tipo villas de dos plantas, entre las que se destacan 13 unidades de 71,38m2 y 3 unidades de 66,58m2, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

CAPITULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Conjunto Habitacional 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 del "Conjunto Habitacional Santa María".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO HABIACIONAL SANTA MARIA.- El "Conjunto Habitacional Santa María" está compuesta por un cuerpo principal de cuatro manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 16 unidades, 13 viviendas de 71,38m2 y 3 viviendas de 66,58m2, todas ellas con cisterna y patios. El conjunto habitacional tiene las características de una ciudadela cerrada; tiene instalaciones infantiles, áreas verdes y veredas y calle de uso común. La estructura de las viviendas es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de ondulit. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El conjunto habitacional como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Las viviendas, patios frontales, traseros y laterales, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa María".

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cediere 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 del conjunto y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente, excepto las Viviendas # 1, 15 y 16 en las que podrán instalarse comercio vecinales como tiendas de abarrotes, bazares, librerías, entre otros..

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Conjunto Habitacional Santa Maria", podrán usar su unidad de vivienda 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 corresponda 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.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad de la edificación particular y del "Conjunto Habitacional Santa Maria", 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 TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de las viviendas, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto habitacional 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 dé 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 de recreacion, siempre y cuando se encuentren 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 habitacional 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 del conjunto habitacional.
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 habitacional, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alícuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CAPÍTULO III
DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Conjunto Habitacional Santa Maria", las áreas de circulación exterior, calle y acera, retiros frontales y parques, garita de ingreso y portón, áreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa Maria"

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

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

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

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se 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.

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, 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.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Conjunto Habitacional Santa Maria", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en 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 de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
i) Pintar o colocar rótulos, cárteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
j) 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;
k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el conjunto;
m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
n) Utilizar los bienes comunes del conjunto habitacional como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTA - Ecuador

DE LAS AREAS COMUNES DE JUEGOS INFANTILES

a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación ú otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS 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, parterres, 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 del conjunto residencial durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA SEGURIDAD

a) La seguridad del Conjunto Habitacional Santa María estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se podrá contratar 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. 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 cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto, la misma que será devuelta a la salida.
e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
    - Identificar la construcción

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación
- El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.

h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción.
- Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
- Indicará los materiales que serán instalados.
- Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
- Se anotará el número de la placa del vehículo.
- A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.

i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario

j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
- Descripción del bien
- La cantidad del material o maquinaria

k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.

l) 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 del conjunto habitacional 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 parterres de las áreas infantiles del conjunto habitacional 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 está 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 ocasionaren 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 estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará 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 del conjunto y personas sin credencial o licencia de manejo.
i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro del conjunto más 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 propietarios 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 afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas del conjunto.
c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, 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 algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes 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 el conjunto 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 éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES

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

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese al conjunto, 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 ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes 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 será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

El incumplimiento de cualquiera de éstas 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 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. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del conjunto residencial, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de 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 de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del conjunto habitacional.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del conjunto habitacional, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.
Los animales no podrán ingresar al parque infantil.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, 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 más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso 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 éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

CAPITULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

a) **Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;**
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del conjunto residencial y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto habitacional, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del conjunto residencial, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la 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 Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser 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 a base de la tasa

de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

CAPITULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá 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 del conjunto residencial, 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 del conjunto habitacional, 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 vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Santa - Ecuador

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

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

CAPITULO VII
GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

total de votos del conjunto habitacional en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta 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 efectuará con cualquiera que fuere 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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- 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 del conjunto residencial constituida en condominio o 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 efectos 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 la firma 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 de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/16).

Art. 45.- REPRESENTACION.- 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.- VOTACION.- 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 del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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 del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;

c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
n) 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;
o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del conjunto residencial;
p) 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,
q) 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 asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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

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

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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del conjunto residencial y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará 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 ingresará 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 en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto residencial; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;
q) La correspondencia de la administración del conjunto residencial, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del conjunto residencial;
v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración del conjunto residencial.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto habitacional Santa María, la ejerce individualmente, el Presidente y/o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII
DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el conjunto residencial, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/16, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CAPITULO IX
SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPITULO X

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

Arq. Tatiana Cárdenas Andrade
TECNICO ESPONSABLE

DOY FE: Que el documento que antecede en numero de ...12... fojas es compulsa de la copia que se me, fue presentada para su constatación
Manta, 23/06/2017

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1303661712
APELLIDOS Y NOMBRES
CARDENAS ANDRADE TATIANA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1962-02-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
MIGUEL ANGEL ANDRADE VELEZ

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ARQUITECTO
V4323I3322
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CARDENAS ALBUJA RAMIRO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-01-25
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-01-25
00048369
FIRMA DEL CEDULADO

CNE 2017 CERTIFICADO PROVISIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR CONSEJO NACIONAL ELECTORAL DELEGACIÓN PROVINCIAL DE
MANABÍ
2da VUELTA
02 / ABRIL / 2017

FECHA: 27 junio de 2017 No. 13165

Certifico: que la (el) ciudadana (o)
Cadenas Andrade Tatiana
portadora(or) de la cédula de ciudadanía No. 1303661712
se le entiende el presente CERTIFICADO PROVICIONAL, válido del 1 al 30 de junio para cualquier trámite tanto privado como público y que sustituye el certificado de votación.

La emisión de este certificado no exime a la (el) portadora (or) del pago de las multas respectivas por no haber sufragado o no haber conformado las Juntas Receptoras del Voto, el mismo deberá ser cancelado hasta que el consejo Nacional Electoral emita el calendario definitivo del proceso eleccionario.

Abg. Roberto Rosero
Delegado Provincial de la Delegación Provincial de Manabí

NOTA: ESTE CERTIFICADO ES GRATUITO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en 1 hojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta 23/04/2012

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No 0501541627
APELLIDOS Y NOMBRES
GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI
LUGAR DE NACIMIENTO
COTOPAXI LATACUNGA GUAYTACAMA
FECHA DE NACIMIENTO 1965-12-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
JULIO GENARO ULLOA ESPINOZA

IGM 15 08 290 01

INSTRUCCION
BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACION
EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GALLARDO LUIS ALFREDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARRERA ZOILA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PEDERNALES
2015-09-16
FECHA DE EXPIRACION
2025-09-16

E3343V2242

000850700

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017

CNE

017
JUNTA No

017 - 129
NUMERO

0501541627
CEDULA

GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 1

PEDERNALES
CANTÓN

ZONA 1

PEDERNALES
PARROQUIA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en ... hojas útiles, anversos y reversos son iguales a sus originales. Manta, 26 de 2017

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 0102053873
APELLIDOS Y NOMBRES
ULLOA ESPINOZA
JULIO GENARO
LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY
GUALACEO
GUALACEO
FECHA DE NACIMIENTO 1963-05-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ZOILA SILANI
GALLARDO CARRERA

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

IGM 15 12 391 08

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESION / OCUPACIÓN
COMERCIANTE

V4444V4444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ULLOA JULIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESPINOZA LAURA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PEDERNALES
2016-02-26

FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-02-26

000087263

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MANTA - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017

CNE

045
JUNTA No

045 - 030
NUMERO

0102053873
CÉDULA

ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA

PEDERNALES
CANTÓN

PEDERNALES
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 1

ZONA 1

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en [illegible] fojas útiles, anversos y reversos son iguales a sus originales. Manta, 28/06/2017

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOT02 TREINTA Y CUATRO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000062219

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA Abg. Patricio Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0102053873

Nombres del ciudadano: ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/GUALACEO/GUALACEO

Fecha de nacimiento: 8 DE MAYO DE 1963

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: COMERCIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI

Fecha de Matrimonio: 27 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: ULLOA JULIO

Nombres de la madre: ESPINOZA LAURA

Fecha de expedición: 26 DE FEBRERO DE 2016

Información certificada a la fecha: 28 DE JUNIO DE 2017

Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Abg. Patricio Mendoza Briones Notario Público Segundo Manta - Ecuador

N° de certificado: 174-033-50946

174-033-50946

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Vigencia 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Verifique la información ingresando el número de certificado en. **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

0000062220

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA Abg. Patricia Mendoza Briones MANTA - ECUADOR

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0501541627

Nombres del ciudadano: GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/COTOPAXI/LATACUNGA/GUAITACAMA (GUAYTACAMA)

Fecha de nacimiento: 25 DE DICIEMBRE DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO

Fecha de Matrimonio: 27 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: GALLARDO LUIS ALFREDO

Nombres de la madre: CARRERA ZOILA

Fecha de expedición: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Información certificada a la fecha: 28 DE JUNIO DE 2017
Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 174-033-50913

174-033-50913

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado
Verifique la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

NOT02 TREINTA Y SEIS

REPUBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

36

0000062221

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1303661712

Nombres del ciudadano: CARDENAS ANDRADE TATIANA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE FEBRERO DE 1962

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANDRADE VELEZ MIGUEL ANGEL

Fecha de Matrimonio: 31 DE MARZO DE 1988

Nombres del padre: CARDENAS ALBUJA RAMIRO

Nombres de la madre: ANDRADE BAIRD SUSANA MARIA AUXILIADORA

Fecha de expedición: 25 DE ENERO DE 2013

Abg. Patricio Mendoza Briones
Notario Público Segundo
MANTA - ECUADOR

Información certificada a la fecha: 28 DE JUNIO DE 2017

Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 176-033-50894

176-033-50894

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Verifique la información ingresando el número de certificado en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**

NOTARÌA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELEFONO: 052622583

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA COPIA, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. **CÒDIGO NUMÈRICO20171308002P01322.-** LA NOTARIA.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

0000062222

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2017 **Número de Inscripción: 2376**

Número de Repertorio: 5532

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Ocho de Agosto de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2376 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0501541627	GALLARDO CARRERA ZOILA SILANI	COMPRADOR
0102053873	ULLOA ESPINOZA JULIO GENARO	COMPRADOR
1303661712	CARDENAS ANDRADE TATIANA	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA	2061504005	47649	COMPRAVENTA

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 08-ago./2017

Usuario: yoyi_cevallos

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 8 de agosto de 2017