

2061507215

C. 23656

61070128/14



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA PRIMERA Y ABIERTA

Y ENajENACION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-

Otorgada por ENTRE LA SEÑORA TATIANA CARDENAS ANDRADE; LOS CONYUGES

RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA Y GINA NAZARIA MALAGON DUMES.-

A favor de

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIES.

Cuantía

US\$ 37,700.00 & INDETERMINADA

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro

778/ER

201 No 68 04 P 260

Manta, a

12 de

SEPTIEMBRE de

2014

COPIA



CODIGO: 2014.13.08.04.P6260

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA : OTORGA LA SEÑORA TATIANA CARDENAS ANDRADE: A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA Y GINA NAZARIA MALAGON DUMES.-

CUANTIA : USD \$ 37,700.00

SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA Y GINA NAZARIA MALAGON DUMES; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes doce de septiembre del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte el Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, Funcionario del BIESS, en su calidad de Apoderado Especial del Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Quito y de paso por esta ciudad Manta; Por otra parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora TATIANA CARDENAS ANDRADE, casada por capitulaciones matrimoniales, por sus propios y personales derechos, a de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad las mismas que se adjuntan. Los Vendedores son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES - LA PARTE DEUDORA", los conyugues señores RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA y GINA NAZARIA MALAGON DUMES

Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ
Notaria Pública Cuarta
del Cantón Manta - Ecuador

MALAGON DUMES, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía la misma que se adjunta. Los compradores - deudores, son de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de un contrato de COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, al tenor de las siguientes estipulaciones que se detallan a continuación:

PRIMERA PARTE: CONTRATO COMPRAVENTA.-COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte la señora TATIANA CARDENAS ANDRADE, de estado civil casada con capitulaciones matrimoniales, tal como se justifica con la partida de matrimonio íntegra, que se adjunta como documento habilitante, por sus propios y personales derechos, en adelante se le llamarán "LA VENDEDORA" y por otra los cónyuges RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA y GINA NAZARIA MALAGON DUMES, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** La señora TATIANA CARDENAS ANDRADE declara ser legítima propietaria de una vivienda signada con el número 15, del CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA", ubicado el Barrio LA FLORITA, de la Parroquia Los Esteros, del cantón Manta, Provincia de Manabí, inmueble que lo adquirió mediante partición extrajudicial otorgada entre los señores Susana María Auxiliadora Andrade Baird vda. de Cárdenas, por sus propios y personales derechos y por los que representa como apoderada de las señoras Elizabeth Cárdenas Andrade y

Susana María Auxiliadora Andrade y Tatiana Cárdenas Andrade, por sus propios y personales derechos, María Gabriela Cárdenas Andrade por sus propios y personales derechos y Leonardo Cárdenas Andrade por sus propios y personales derechos, mediante escritura pública de partición extrajudicial, celebrada y autorizada ante el Abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón Manta, con fecha seis de noviembre del año dos mil doce, e inscrita con fecha dieciséis de enero del año dos mil trece, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Posteriormente con fecha veintiocho de junio del año dos mil trece, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María" escritura celebrada y autorizada ante la abogada Vielka Reyes Vences, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, con fecha dos de mayo del año dos mil trece. Con fecha veintiocho de junio del año dos mil trece, se encuentra inscrito Constitución de Planos del CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA. Posteriormente con fecha cinco de Septiembre del año dos mil catorce, se encuentra inscrita Capitulaciones Matrimoniales, en el Registro de la propiedad del Cantón Manta entre los cónyuges Tatiana Cárdenas Andrade y Miguel Ángel Andrade Vélez, quienes tuvieron a bien convenir mediante Capitulaciones matrimoniales, que el bien inmueble que consiste en el LOTE A, ubicado en el sitio Esteros de la Parroquia Tarqui, actual Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, Provincia de Manabí, compuesto de solar y construcción de dos planta de hormigón armado, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas(remanente) LOTE A, clave catastral número 2-06-15-04-000. POR EL FRENTE: Treinta y cinco metros y calle pública. ATRÁS: Cuarenta y cinco metros y propiedad de la señora Cevallos María Julia y señor Notario Edelman Hans. COSTADO DERECHO: Metros 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 la parte posterior con dieciséis metros cuarenta centímetros y propiedad de Héctor Sánchez Recalde. COSTADO IZQUIERDO: Treinta y siete metros ochenta centímetros y callejón planificado. AREA TOTAL: UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS: Sobre Este bien inmueble se ha proyectado

Notario
Raúl Eduardo
González Melgar
Notario Público
Tercero del Cantón
Manta

construir el CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA. El cual esta planificado con dieciséis viviendas y ocho estacionamientos y que ha sido declarado en Propiedad Horizontal, según escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal celebrada ante la Notaria primera del Cantón Manta, con fecha dos de Mayo del año dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, con fecha veintiocho de Junio del año dos mil trece, este bien inmueble y sus mejoras ubicado actualmente en barrio La Florita, de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, 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 Arquitecta Tatiana Cárdenas Andrade, el cónyuge señor Miguel Ángel Andrade Vélez no participara ni del inmueble detallado ni de las mejoras que a futuro adquiriera dicho bien.

SEGUNDA: COMPRAVENTA. En base a los antecedentes expuestos la señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA** y **GINA NAZARIA MALAGON DUMES** una **VIVIENDA, número 15, del CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA", signado como lote A, ubicado en el Barrio LA FLORITA, de la Parroquia Los Esteros, del cantón Manta, Provincia de Manabí.** Bien inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA 15: Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social, patio frontal y posterior y garaje y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos.**

VIVIENDA 15. PLANTA BAJA.- POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 1.20 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3.13 metros. POR EL NORTE: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6.00 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 4.80 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 6.00 metros. Área: 32.56 metros cuadrados.

VIVIENDA 15: 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 frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 0.50 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3.13 metros. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.13 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 0.40 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 2.87 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 6.40 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 6.50 metros. Área: 38.82 metros. VIVIENDA 15 PATIO FRONTAL: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con calle pública en 6.00 metros. POR EL NORTE: Lindera con vivienda 15 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 1.20 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 3.13 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 5.20 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 4.00 metros. Área: 27.44 m². VIVIENDA 15: PATIO POSTERIOR: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con vivienda 15 en 6.00 metros. POR EL NORTE: Lindera con vivienda 13 en 6.00 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 1.50 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 1.50 metros. Área: 9.00 m². VIVIENDA 15 PLANTA BAJA: AREA NETA(m²) 32.56. ALICUOTA %: 0.0193. AREA DE TERRENO (m²): 28.36. AREA COMUN (m²): 7.55. AREA TOTAL (m²): 40.11. PLANTA ALTA AREA NETA (m²): 38.82, ALICUOTA % 0.0230. AREA DE TERRENO (m²) 33.81. AREA COMUN (m²) 9.00. AREA TOTAL (m²) 47.82. PATIO FRONTAL: AREA NETA (m²): 27.44. ALICUOTA %: 0.0163. AREA DE TERRENO (m²): 23.90. AREA COMUN (m²): 6.36. AREA TOTAL (m²): 33.80. PATIO POSTERIOR: AREA NETA (m²): 9.00. ALICUOTA %: 0.0053. AREA DE TERRENO (m²): 7.84. AREA COMUN (m²): 2.09. AREA TOTAL (m²): 11.09. TERCERA CLAUZULA: El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.37.700,00) valor que los COMPRADORES los cónyuges RODRIGO

Abg. Elsa Cordero Méndez
Notaria Pública Cuarta
Mesa Menéndez

OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA y GINA NAZARIA MALAGON DUMES, pagan a la VENDEDORA la señora TATIANA CARDENAS ANDRADE, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. CUARTA: 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 antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LA VENDEDORA, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. QUINTA: CUERPO CIERTO: Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. SEXTA: SANEAMIENTO: LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, realiza a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. SEPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que ésta realice con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes

por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedores, así como ratifica que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y vendedores, deslinando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las 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 del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contendida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, Funcionario del BIESS, en su calidad de Apoderado Especial del Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Los cónyuges RODRIGO OSVALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA y GINA NAZARIA MALAGON DUMES, propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se los denominarán "Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente capaces para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de

Escritura Pública
Manta - Ecuador

constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El señor RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de una vivienda signada con el número 15, del CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA", ubicado en el Barrio LA FLORITA, de la Parroquia Los Esteros, del cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones,

sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BHESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA sobre el inmueble de su propiedad descrita en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: LINDEROS GENERALES: VIVIENDA 15: Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social, patio frontal y posterior y garaje y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA 15 PLANTA BAJ.- POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno. POR EL SUR: Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 1.20 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3.13 metros. POR EL NORTE: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6.00 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 4.80 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 6.00 metros. Área: 32.56 metros. VIVIENDA 15 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 frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270°, en 0.50 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 3.13 metros, POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.13 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 0.40 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 2.87 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 6.40 metros. POR OESTE: Lindera con propiedad particular en 6.50 metros. Área: 38.82. VIVIENDA 15 PATIO FRONTAL: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con calle pública en 3.00 metros. POR EL NORTE: Lindera con vivienda 15 partiendo desde el Este hacia

8
Abg. Eliseo Córdova Menéndez
Notaría Pública Central
Manabí - Ecuador

el Oeste en 2.87 metros, desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 1.20 metros, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 3.13 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 5.20 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 4.00 metros. Área: 27.44 m². VIVIENDA 15. PATIO POSTERIOR: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con vivienda 15 en 6.00 metros. POR EL NORTE: Lindera con vivienda 13 en 6.00 metros, POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 1.50 metros. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 1.50 metros. Área: 9.00 m². VIVIENDA 15 PLANTA BAJA AREA NETA (m²): 32.56. ALICUOTA %: 0.0193. AREA DE TERRENO (m²): 28.36. AREA COMUN (m²): 7.55. AREA TOTAL (m²): 40.11. PLANTA ALTA AREA NETA (m²): 38.82, ALICUOTA % 0.0230. AREA DE TERRENO (m²): 33.61. AREA COMUN (m²): 9.00. AREA TOTAL (m²): 47.82. PATIO FRONTAL: AREA NETA (m²): 27.44. ALICUOTA %: 0.0163. AREA DE TERRENO (m²): 23.90. AREA COMUN (m²): 6.36. AREA TOTAL (m²): 33.80. PATIO POSTERIOR: AREA NETA (m²): 9.00. ALICUOTA %: 0.0053. AREA DE TERRENO (m²): 7.84. AREA COMUN (m²): 2.09. AREA TOTAL (m²): 11.09.

Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS.

Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el

derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente.

CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre los inmuebles que quedan gravados, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar los inmuebles que hoy se hipotecan, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el

consentimiento expreso de EL BIENES, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BANCO podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviera comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o no, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. SEXTA: INSPECCION.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del/los inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él

Ag. V. de
M. de
C. de
P. de
M. de
C. de
M. de
C. de

ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.**-LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndose en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.**-EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los

plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si ésta fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiese afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le promoviere demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas de autoridades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se promovieren acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de drogas, opiáceos o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le demostrare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la

4
Escuela Superior de Comercio y Administración
Cajamarca
Escuela Superior de Comercio y Administración
Cajamarca
Escuela Superior de Comercio y Administración
Cajamarca

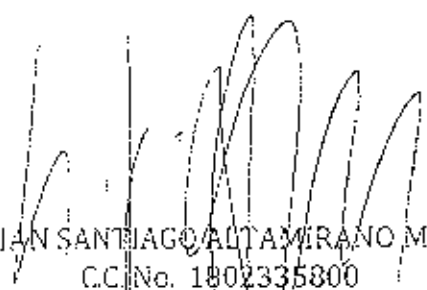
concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA-VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento ~~subsistirá~~ aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones

asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.**-LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o entidades jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda publicar el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BISSS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca

Forma
de la
Escritura
Pública
de la
Escritura
Pública
de la
Escritura
Pública
de la
Escritura
Pública

DÉCIMO TERCERA: GASTOS.- Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.**- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas

pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil.
DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR, Registro Profesional número: 13-1995-11 del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-*g*


Dr. CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO
C.C. No. 1802335800
Apoderado Especial BIESS

Notaria Pública Cuarta
Atunta - Ecuador


TATIANA CARDENAS ANDRADE
C.C. No. 1308661712

Rodrigo Oswaldo Canchignia Peñaherrera
RODRIGO OSWALDO CANCHIGNIA PEÑAHERRERA
C.C. No. 0500724596



Gina Nazaria Malagon Dumes
GINA NAZARIA MALAGON DUMES
C.C. No. 0909667131



Caluzo Cardona

LA NOTARIA.-



As...

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 1 Pag. 237 Año 1988

En la ciudad de Quito Provincia de Quito
 el día 11 de mes de Agosto de mil novecientos ochenta y ocho
 LI que suscribe, Jefe de Registro Civil extendiendo la presente cede del matrimonio de HONORABLES
 APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: Miguel Ángel Moreno Vargas
 nacido en Quito el 3 de Agosto
 19 52, de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Abogado
 con Cédula N° 10186699 domiciliado en Quito
 anterior Septor hijo de Fabian Septor (paternal)
 y de María Veloz

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: Tatiana Lorena Sepúlveda
 nacida en Quito el 20 de Febrero
 19 62 de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Maestra
 con Cédula N° 10366112 domiciliada en Quito
 anterior Septora hija de Benigno Carabon
 y de María Angélica

LUGAR DEL MATRIMONIO: Quito FECHA: 11 de Agosto de 1988
 En este matrimonio legitiman a su hijo común llamado

OBSERVACIONES

El matrimonio se celebró en el domicilio de los contrayentes en la ciudad de Quito, Ecuador, el día 11 de Agosto de 1988, a las 10:00 horas, en presencia de los testigos y del Jefe de Registro Civil, quien extendió la presente cede del matrimonio.

Miguel Ángel Moreno Vargas
 Cédula N° 10186699
 Jefe de Registro Civil
 FIRMAS: Miguel Ángel Moreno Vargas Tatiana Lorena Sepúlveda

La presente sentencia de Divorcio de Juez
 cuyo copia
 de 19

de Quito de Agosto de mil novecientos ochenta y ocho
 Jefe de Oficina


La separación conyugal, judicialmente autorizada de los contrayentes, de momento constitutivo, fue declarada mediante sentencia del Jefe de Oficina con fecha de 19 de Agosto de 1988, cuyo copia se archiva.

Jefe de Oficina

Se declara la nulidad de este matrimonio mediante sentencia del Jefe de Oficina con fecha de 19 de Agosto de 1988, cuyo copia se archiva.

Jefe de Oficina

SE HAN INSCRIPCIONES O MARGENACIONES
 EN EL LIBRO DE REGISTRO CIVIL
 EN LA CIUDAD DE QUITO, ECUADOR, EL DIA 11 DE AGOSTO DE 1988, A LAS 10:00 HORAS, EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS Y DEL JEFE DE REGISTRO CIVIL, QUIEN EXTENDIO LA PRESENTE CEDE DEL MATRIMONIO.
 FIRMAS: Miguel Ángel Moreno Vargas Tatiana Lorena Sepúlveda
 Jefe de Registro Civil


 No. 0687
 214 2316
 País: País: Municipio:

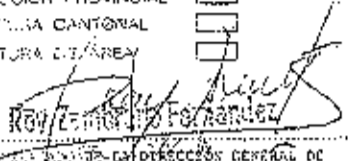


CERTIFICADO

Se ha hecho copia que se contiene de acuerdo a lo que dispone la Ley del Sistema Nacional de Registro Civil y de las Poblaciones, en concordancia con lo establecido en la Ley de Registro Civil, Identificación y Certificación, que reposa en el archivo:

Copia Electrónica

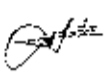
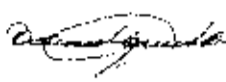
- DIRECCIÓN NACIONAL
- DIRECCIÓN PROVINCIAL
- DIRECCIÓN CANTONAL
- MUNICIPALIDAD


 ROY FERRER FERRER

ENTREGADO 11 SEP 2014

Copia íntegra Copia íntegra Copia íntegra
 Nacimiento Matrimonio Defunción Certificado Biométrico

SUPERIOR JACINTO
 CARMEN ALBA RAMA
 AMERADE BARRERA ROSA ALEXIA DORA
 MANTA
 2013-01-23
 2023-01-23

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL



1303661712
 QUITA
 CARDENAS ANDRADE
 TATIANA
 MANTAS
 MANTA
 MANTA
 SUPLENTE: CASADA
 MIGUEL ANGEL
 ANDRADE VELEZ




018
 018 - 0278 1303661712
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN CÉDULA
 CARDENAS ANDRADE TATIANA
 MANABI MANABI
 MANABI MANABI
 CANTON PARROQUIA
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

Notaría Pública Cuarta
 Manta - Tensador


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

017-0101
 MALAGON DUMES GINA NAZARIA
 ALTERNATIVA ALTERNATIVA CONCEPCION
 13 FEBRERO 2014
 0909667131
 MALAGON DUMES GINA NAZARIA
 CONCEPCION



Gina Nazaria Malagon Dumes

EL ECUADOR
 REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION Y REGISTRO CIVIL
 VICTOR MALAGON
 ALICIA TORRES
 REN 14 FEB 2014



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

017
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

017-0101 0909667131
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 MALAGON DUMES GINA NAZARIA

LOS RIOS	CIRCUNSCRIPCIÓN	0
PROVINCIA	VALENCIA	
VALENCIA		
CANTÓN	PARRQUIA	1
	ZONA	

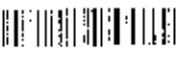
Rodolfo Yajome
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

Ciudadana (o):
 Este documento acredita que usted
 votó en las Elecciones Seccionales
 23 de Febrero de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
 LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

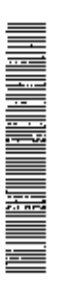


CÉDULA DE CIUDADANÍA
NÚMERO 050072459-8
APELLIDOS Y NOMBRES
CANCHIGUA PEÑAHERRERA RODRIGO OSWALDO
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
DISEÑO
2011-11-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-11-22



PROFESIÓN O ROL
EJERCICIO
EQUILIBRADO
APELLIDOS Y NOMBRES DE PADRE
CANCHIGUA MARTIN
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PEÑAHERRERA ROSA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
DISEÑO
2011-11-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-11-22

DIRECCIONAL
DIRECCIONAL



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 2014
007
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN 0500724598
CÉDULA
CANCHIGUA PEÑAHERRERA RODRIGO OSWALDO
LOS RIOS
PROVINCIA VALENCIA
CANTÓN
PRESIDENTE DE LA JUNTA

CONDICIONES

Este certificado es válido para todos los trámites públicos y privados.
El día 20 de Agosto de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Ministerio de Justicia
Nómina Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Quito, 11/AGOSTO/2014

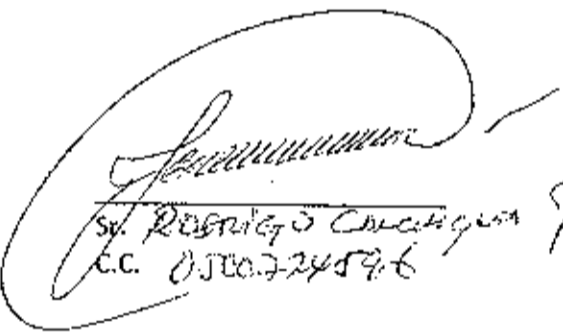
Señores
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT N° 439040 pongo a su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los) señor(es) SR. TATI SÚA CAÑEVA es de USD. 37.700,00 (TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS) Dólares De Los Estados Unidos De América.

En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,


Sr. Rodrigo Cañavea P.
C.C. 0300724596



47042

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47042

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *sábado, 19 de julio de 2014*
Parroquia: Los Esteros
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 15 del Conjunto Habitacional "Santa María", ubicada actualmente en el Barrio La Florita de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, signada como Lote A. VIVIENDA 15. Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes; Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, baño social, patios frontal y posterior y garaje, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: VIVIENDA 15 PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con Patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,87m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 1,20m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3,13m. POR EL NORTE: Lindera con Patio posterior de la misma vivienda en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 4,80m. POR EL OESTE: lindera con propiedad particular en 6,00m. Área: 32,56m². VIVIENDA 15 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 frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,87m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 0,50m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3,13m. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia baño posterior de la misma vivienda partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,13m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 0,40m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 2,87m. POR EL ESTE: Lindera con Vivienda 16 en 6,40m. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 6,50m. Área: 38,82m². VIVIENDA 15 PATIO FRONTAL: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con calle Pública en 6,00m. POR EL NORTE: lindera con



vivienda 15 partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,87m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 1,20m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 3,13m. POR EL ESTE: lindera con vivienda 16 en 5,20m. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 4,00m. Área: 27,44m². VIVIENDA 15 PATIO POSTERIOR: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL SUR: Lindera con vivienda 15 en 6,00m. POR EL NORTE: Lindera con vivienda 13 en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con vivienda 16 en 1,50m. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en 1,50m. Área: 9,00m². VIVIENDA 15 PLANTA BAJA ÁREA NETA (m²): 32,56. ALICUOTA %: 0,0193. ÁREA DE TERRENO (m²): 28,36. ÁREA COMUN (m²): 7,55. ÁREA TOTAL (m²): 40,11. PLANTA ALTA: ÁREA NETA (m²): 38,82. ALICUOTA %: 0,0230. ÁREA DE TERRENO (m²): 33,81. ÁREA COMUN (m²): 9,00. ÁREA TOTAL (m²): 47,82. PATIO FRONTAL: ÁREA NETA (m²): 27,44. ALICUOTA %: 0,0163. ÁREA DE TERRENO (m²): 23,90. ÁREA COMUN (m²): 6,36. ÁREA TOTAL (m²): 33,80. PATIO POSTERIOR: ÁREA NETA (m²): 9,00. ALICUOTA %: 0,0053. ÁREA DE TERRENO (m²): 7,84. ÁREA COMUN (m²): 2,09. ÁREA TOTAL (m²): 11,09. SOLVENCIA. La vivienda del predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Partición Extrajudicial	212 16/01/2013	4.848
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17 28/06/2013	1.025
Planos	Planos	22 28/06/2013	254
Capitulación Matrimonial	Capitulaciones Matrimoniales	16 05/09/2014	181

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Partición Extrajudicial

Inscrito el: miércoles, 16 de enero de 2013
Tomo: 1 Folio Inicial: 4.848 - Folio Final: 4.896
Número de Inscripción: 212 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cautión: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



Observaciones:

PARTICIÓN 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 PARTICIÓN



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



EXTRAJUDICIAL de la totalidad de los bienes inmuebles y muebles

Des.- Hipoteca que le corresponde a la Cónyuge sobreviviente Sra. SUSANA MARIA AUXILIADORA ANDRADE BAIRD, a la Sra. ELIZABETH CARDENAS ANDRADE y a la Sra. SUSANA CARDENAS ANDRADE.- Un bien inmueble ubicada en las proximidades del Cementerio nuevo de la Ciudad de Manta, en el Barrio del Perpetuo Socorro de la Ciudad de Manta

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

Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	SC-000000024540	Cardenas Albuja Ramiro	(Ninguno)	Manta
Propietario	SC-000000041775	Andrade Baird Susana Maria Auxiliadora	Viudo	Manta
Propietario	SC-000000026678	Cardenas Andrade Elizabeth	Soltero	Manta
Propietario	13-04326992	Cardenas Andrade Leonardo	Casado(*)	Manta
Propietario	SC-000000026677	Cardenas Andrade Maria Gabriela	Casado(*)	Manta
Propietario	SC-000000026679	Cardenas Andrade Susana	Soltero	Manta
Propietario	13-03661712	Cardenas Andrade Tatiana	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compa Venta	246	27-ago-1965	194	196

27. Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 28 de junio de 2013

Tomo: 4 Folio Inicial: 1.025 Folio Final: 1.083
 Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 4.821
 Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Habitacional "Santa Marta".

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

Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03661712	Cardenas Andrade Tatiana	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compa Venta	212	16-ene-2013	4848	4896

Notaría Pública
Manta - Ecuador

[Handwritten signature]



3 / Planos

Inscrito el: viernes, 28 de junio de 2013
 Tomo: 2 - Folio Inicial: 254 - Folio Final: 271
 Número de Inscripción: 22 - Número de Repertorio: 4.827
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de mayo de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones: PLANOS del Conjunto Habitacional "Santa María".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03661712	Cardenas Andrade Tatiana	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	17	28-jun-2013	1025	1083

4 / Capitulaciones Matrimoniales

Inscrito el: viernes, 05 de septiembre de 2014
 Tomo: 1 - Folio Inicial: 181 - Folio Final: 265
 Número de Inscripción: 16 - Número de Repertorio: 6.604
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 de septiembre de 2014
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de 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 o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Capitulante	180-0300000002335	Andrade Velez Miguel Angel	Casado	Manta
Capitulante	13-03661712	Cardenas Andrade Tatiana	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	17	28-jun-2013	1025	
Compra Venta	212	16-ene-2013	4848	4896
Planos	22	28-jun-2013	254	271





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de inscripciones	Libro	Número de inscripciones
Capitacion Matrimonial	1		
Pianos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 11:36:17 del sábado, 06 de septiembre de 2014

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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

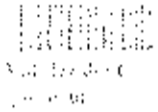


Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

[Firma manuscrita]

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

[Firma]
06 de Septiembre de 2014



[Firma]
06 de Septiembre de 2014

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0114957

No. Certificación: 114957

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 25 de julio de 2014

No. Electrónico: 23656

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: 2-06-15-04-015

Ubicado en: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-15 (PB-PA-PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	107,82	M2
Área Comunal:	25,0000	M2
Área Terreno:	93,9100	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1303661712	TATIANA CARDENAS ANDRADE
1303661712	TATIANA CARDENAS ANDRADE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2629,48
CONSTRUCCIÓN:	58440,80
	<u>61070,28</u>

Son: SESENTA Y UN MIL SETENTA DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS

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

Abg. David Colón Ripert
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 15/07/2014 12:12:12

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



0045823

CERTIFICACIÓN

No. 185-2500
ESTIPUCO VALORACION
USD 1.25

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de TATIANA CARDENAS ANDRADE, con clave Catastral 20615614915, ubicado en el Conjunto Habitacional Santa María Barrio la Florita Vivienda 15, parroquia Los Esteros cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, agosto 05 del 2014

ARQ. GALO ALAVREZ GONZALEZ
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe al solicitante, por lo cual salvamos error u omisión, asumiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

H.M.

Escritura No. 185-2500
Notaria Pública Caarfa
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALGRADA

USD 1:25

Nº 0065799

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR CONSTRUCCION
perteneciente a TATIANA CARDENAS ANDRADE.
ubicada CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA -15 (PB-PA-PATIOS)
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$61070.28 SESENTA Y UN MIL SETENTA DOLARES 28/100.
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

JMOREIRA

Manta, de del 20
28 DE JULIO 2014

Director Financiero Municipal



RESERVA	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO
RESERVA DE GOBIERNO LOCAL DE SERVICIOS Y CONSTRUCCION urbana	248160405	81.91	819728	14198	284730

9/8/2014 9:32

VENEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR
NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	IMPORTE	
CARRERAS ANSARCA LAZARNA	COMUNIDAD JUBILACIONAL SANTA PAZCA VIVIENDA 5 PERPA PATON	Impuesto Propiedad	510.76	
ADQUIRENTE		Junta de Beneficencia de Ciudad Juarez	80.21	
		TOTAL A PAGAR	793.97	
NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	VALOR PAGADO	793.97	
CANCUNANA PENNA PERRETA PEDROICO ROSVALDO	IVA	SALDO	0.00	

EMISION: 02/2014 10:25 MARCELA CABRERA
 SALIR: SUSTITO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



[Signature]
 Notaria Pública Cuarta
 Matamoros, Tamaulipas



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0017989

102
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :
NOMBRES : CARDENAS ANDRADE TATIANA
RAZÓN SOCIAL: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARTA
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
VIVIENDA (C/SPRUEBPA - PATIOS)

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 322850
CALLE: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 01/08/2014 14:29:26



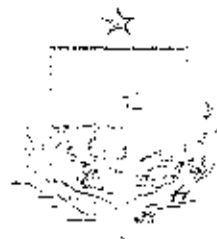
AREA DE SELLO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 30 de octubre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

SEPTIEMBRE ALCANADA
USD 1:25

N.º 1044111

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

Manta, 31 de Julio de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2061504015 CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-15 (PB-PA-PATIOS)

Manta, treinta y uno de julio del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodriguez
RECAUDACION

Mag. Jorge Enrique Hernandez
Norma Publica Cuarta
Atenta - Senador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 335 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"

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 Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modo 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 Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, 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 Arc. Tatiana Cárdenas Andrade, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 20 de agosto de 2011, asignandosele el trámite No. 3805, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de los herederos de Esteban Cárdenas, ubicado en la calle pública del barrio La Florita del cantón Manta.

Notaria Pública
Mantis - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

No. 779-SM-SMC
Manta, julio 6 de 2011

Señores
Herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 025-ALC-M-JEB-2011, de fecha 6 de julio de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de 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.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Gubrida d.

Que, mediante Oficio de la D.D. (D. 107) de fecha 14 de mayo de 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Taboada Andrade, le es comunicada al señor Alcalde, que en base al Informe No. 032 presentado por los arquitectos Bismarck García y Carlos Franco, Technicos del Área de Control Urbano, indican lo siguiente:

Que, los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, son propietarios de un lote de terreno de 1.479,00m², lote sobrante A, de la escritura protocolizada 2 de agosto/65 e inscrita 27 de agosto/65, de acuerdo a escritura de Sentencia de Posesión Efectiva, protocolizada en la Notaria Ferrera 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 Florita 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.

Que, el Conjunto Habitacional Santa María, 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.

Que, 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-DI-1.RC al Dr. Lino Romero, Procurador Síndico Municipal, ingresando al despacho de la Alcaldía el 5 de julio de 2011, presentando el siguiente criterio jurídico: "Que la hipoteca constituida sobre el bien inmueble, no es un impedimento legal para que se otorgue la aprobación de la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal".

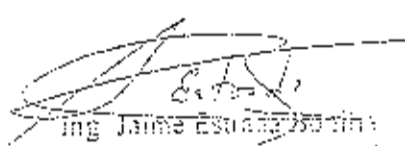
En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 66 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

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. Lino Romero
Procurador Síndico Municipal
Manta - Ecuador


Ing. Jaime Estuardo Borrero

ALCALDE DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



SECRET
DEPARTMENT OF STATE
OFFICE OF THE SECRETARY
WASHINGTON, D.C. 20520
1975

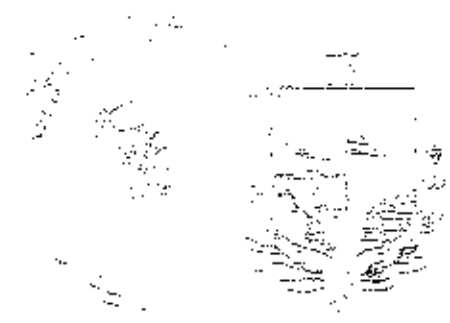


Richard M. [Signature]

SECRET
OFFICE OF THE SECRETARY
WASHINGTON, D.C. 20520
1975

0433166





No. 554-SM-SMC
Manta, Abril 5 de 2013

Arquitecta
Tatiana Cárdenas
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo Modificatoria a la Resolución Administrativa No. 023-AJ.C-MJEB-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 Florida de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, signado como Lote A, con clave catastral No. 2061504000.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Gabriela Delgado

Soraya Mera Cedeño
Secretaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 10 de Agosto y Calle 10 de Agosto
Teléfono: 201 471 1000
Fax: 201 471 1000
Código Postal: 201 000
Manta - Ecuador



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

ADMINISTRACION ING. JAIMÉ 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, sus 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, informalidad, 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 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, 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. 3805-2012, requiriendo el cambio de los nombres de los propietarios del Conjunto Habitacional Santa María. Resolución de la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada el 6 de julio de 2011.



PROYECTO DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 025-ALC-M-JEB-2011 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARÍA"

Que, mediante Oficio No. 300-DPLUM-ICV, 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 1963 y autorizada por la Notaría Primera el 02 de agosto de 1963 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 Cañecera Cantonal.

2.- Mediante Oficio NO. 181-DPLUM-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 ALC. Daniel Ferriz Sorozza, indica que se procedió a cancelar 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 15 de enero de 2013, recórdole 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 considere factible el cambio de nombre de propietario en la resolución de Propiedad Horizontal.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 300-DPLUM-ICV, de marzo 27 de 2013, suscrito 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 Cárdenas 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.

[Firma]
Dra. Eisy Córdova Hernández
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Dirección de Planeamiento Urbano
Teléfono: 099 521 11 77
Fax: 099 521 11 77
Calle: 10 de Agosto
E. Cantón Manta - Cotacachi
Cotacachi - Ecuador



Page MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 123-ALC-M-FEB-2011 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA"

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.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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 Florida 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.

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 correspondan 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 estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradoras, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas del conjunto habitacional.

VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Conjunto Habitacional Santa María", es en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá en vigencia mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa María".

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Escritura Pública
Manta - Ecuador

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA.- El "Conjunto Habitacional Santa María" está compuesto 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 sistema 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 pilotes. 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 cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación 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, licorerías, 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 María", 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 María", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

edificación que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno y.

- c) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Honorable Municipalidad de Monta, si ello fuera 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 recreación, 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 correspondan pagar.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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 dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el 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.

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 María", 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 María"

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 María", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

Art. 17.- MODIFICACION 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 Maná 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 María", 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 o 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, matoficientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, afiches, 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) Usar 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.

[Firma]
Gloria Mercedes
Notaria Pública Cuarta
Ayuda - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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 u 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, patios, 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 realicen 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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO 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 ingresa 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.
 - Indicar 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 retira 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 patios 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 designadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del conjunto residencial, queda terminantemente prohibido la libre deambulacion 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 límites 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:

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 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 asignen 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 y 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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

de interés sobre gastos del Banco Central del Ecuador por falta de inscripción de más de un año en 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 consejeros 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 cuota 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 destinaron para cubrir expensas ordinarias.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Escritura Pública Cuarta
Manda - Ecuador

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes 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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

era, los votos se contarán respectivamente 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 concurren 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 alcuotas 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 dichas Asambleas Generales 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 alcuotas (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 la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

2000-01-10
 Notaría Pública Cuarta
 Maná - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

COMUNIDAD HABITACIONAL SANTA MARIA

Art. 53.- REUNION.- El Directorio General deberá atender las renuncias y conceder las tarjetas solicitadas por sus miembros siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intencionales. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunion. A falta de resoluci6n favorable, el miembro respectivo debera continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocara y tendra sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizaran durante los tres primeros meses de cada a~o, y las extraordinarias, durante los seis ~ltimos meses del a~o.

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

Art. 56.- QUORUM.- El qu6rum para las reuniones del Directorio General estara integrado por la concurrencia de un n~mero de miembros que representen m~s de la mitad. Si no hubiere tal qu6rum se hara una segunda convocatoria, la que podra iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunion, con la advertencia que la reunion se efectuara con cualquiera que fuere el n~mero de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistir~n su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podra invitar a una o varias personas para tratar espec~ficamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podra solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistir~n con voz pero sin voto. En ning~n otro caso se permitir~ la participaci6n de persona ajena, inclusive tratandose 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 tomara~n por mayoria de votos que representen m~s de la mitad de los concurrentes a la sesi6n. En caso de empate en la votaci6n, el Presidente del Directorio General la dirimir~.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deber~n ser aprobadas en la misma reunion; llevar~n las firmas aut6grafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dar~ fe de lo resuelto. El Secretario llevar~ 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:

Examinar y poner a consideraci6n de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administraci6n;
Preparar y poner a consideraci6n de la Asamblea de Copropietarios la propuesta del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente ir~ acompa~ada de los planes y programas que se realizara~n y ejecutara~n;

COMUNIDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- o) 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 declarada 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, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se 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:

PROPIEDAD HORIZONTAL, CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONDOMINIO HABITACIONAL SANTA MARIA

- a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor cuidado, 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;

[Firma]
Notaría Pública Cuarta
Montevideo - Uruguay

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CAPITULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

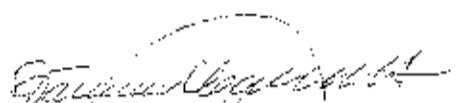
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del conjunto residencial, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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.

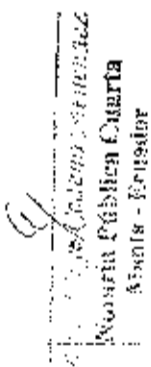
CAPITULO X

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.

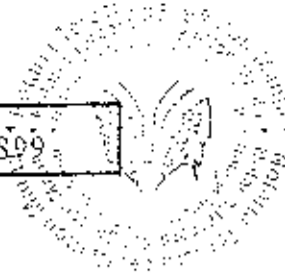


Ato. Catalina Cardenas Andrade
TECNICO ESPONSABLE


Escritura Pública Cuarta
Asesor - Registrador

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

2014	13	08	03	POS09
------	----	----	----	-------




DECLARACIÓN JURAMENTADA
QUE OTORGA
LA SEÑORA ARQUITECTA TATIANA CÁRDENAS ANDRADE
CUANTÍA: INDETERMINADA
DI (2) COPIAS
(GD).

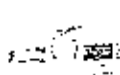
En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes cinco (05) de Agosto del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADA MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparece la señora Arquitecta TATIANA CÁRDENAS ANDRADE, por sus propios y personales derechos, bien instruida por mí la Notaria sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- La compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en esta ciudad de Manta, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación cuya copia certificada se adjunta como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la declaración juramentada que en forma libre y voluntaria tiene a bien hacerla, previas las advertencias de las penas de perjurio y la gravedad de su

Martha Ines Ganchozo Moncayo
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

-declaración, manifestando lo siguiente: Yo, TATIANA CÁRDENAS ANDRADE, portadora de la cédula de ciudadanía número UNO, TRES, CERO, TRES, SEIS, SEIS, UNO, SIETE, UNO guión DOS, bajo la solemnidad de juramento y de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud, y conociendo las penas de perjurio y gravedad del juramento, declaro que: "En el conjunto habitacional SANTA MARÍA, ubicado en el Barrio La Florita y calle ciento cuatro y Avenida ciento veintiséis parroquia Los Esteros del Cantón Manta, no se ha designado Administrador, que cobre cuotas de mantenimiento o valores de expensas, por lo tanto la CASA NÚMERO QUINCE, no debe expensas por concepto de administración".- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN JURAMENTADA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, feída que le fue a la compareciente íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total contenido de esta DECLARACIÓN JURAMENTADA, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sra. Arq. Tatiana Cárdenas Andrade
c.c. 130366171-2


Ab. Martha Inés Guachozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y TITULACIÓN
CERIFICACIONES



CELULA 130366171-2
CIUDADANA
CARDENAS ANDRADE
TATIANA
CANTON MANTAS
MANTAS
EQUIVALENCE 1962-02-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
ESTRUC. CASADA
MIGUEL ANGEL
ANDRADE VELEZ



PROFESION SUPERIOR ARQUITECTO
APellidos y Nombres: CARDENAS A. BUSA RAMIRO
Nombres de Padres: ANDRADE BA. RO. BUSANA MARIA ALDOLIA DORA
LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTA 2013-01-25
FECHA DE EXPIRACION: 2023-01-25



[Signature]
[Signature]

018 018-0278 1303661712
NUMERO DE CERTIFICADO CELULA
CARDENAS ANDRADE TATIANA



MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 1
MANTAS CANTON MANTAS ZONA 1
GANTON MANTAS ZONA 1
[Signature]
PRESIDENTE DEL CANTON MANTAS

CANTON TERCERA DEL CANTON MANTAS
El presente es el certificado emitido en cumplimiento de la Ley General de la Funcion COPUS que garantiza el 2% de las parcelas de terreno y se otorgan a los propietarios de terrenos.
Fecha: 15 AGO 2015
[Signature]
PRESIDENTE DEL CANTON MANTAS

[Signature]
Cecilio Almenarez
Municipio Judicial Cuarta
Mantua - Ecuador

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de "DECLARACIÓN JURAMENTADA que otorga la señora Arquitecta TATIANA CÁRDENAS ANDRADE.- Firmada y sellada en Manta, a los cinco días del mes de Agosto del año dos mil catorce.-

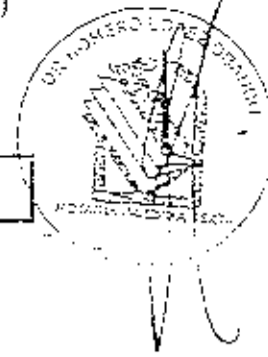

Ab. Martha Inés Galdames Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



2014	17	01	26	P005054
------	----	----	----	---------

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL DOCTOR
CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO

CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ 10 COPIAS

A.I.

BIESS-ALTAMIRANO

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, a las once horas con treinta minutos de hoy día JUEVES ONCE (11) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, ante mí, DOCTOR HOMERO LÓPEZ OBANDO, NOTARIO PÚBLICO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO, comparece el Economista PATRICIO FELIPE LEON SIONG TAY, de estado civil casado, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de

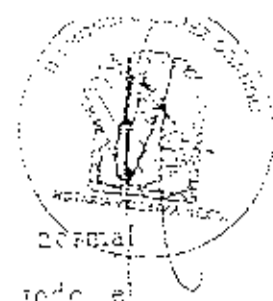
g
Escritura Pública
Cantón Quito
Ecuador

[Handwritten signature]

Seguridad Social, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes, por sus propios derechos y por los que representa; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser: De nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, domiciliado en la ciudad de Quito, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identidad, cuya copia certificada se agrega como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presenta, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir una de poder especial, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece el Economista PATRICIO FELIPE LEON SIONG TAY, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución financiera pública creada por mandato constitucional, cuyo objeto social es la administración de los fondos previsionales del IESS, bajo criterios de banca de inversión.- 2) Según el artículo 4 de su Ley constitutiva el BIESS se encarga también de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SENTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



Ecuatoriano de Seguridad Social.- 3) Para el normal desenvolvimiento de las operaciones del BIESS en todo el territorio nacional, el Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, funcionario del Banco, debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior.-
TERCERA: PODER ESPECIAL.- Con los antecedentes expuestos, el Economista PATRICIO FELIPE LEON SIONG TAY, en su calidad de Gerente General del BIESS, otorga poder especial, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO, con cédula de ciudadanía número 1802335800, funcionario del BIESS, de ahora en adelante EL MANDATARIO, para que a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad, realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del BIESS y a nivel nacional, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS.- 2) Suscribir a nombre del BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier otro documento legal, público o privado, relacionado con el contrato de mutuo con garantía hipotecaria y / o mutuo, sobre bienes inmuebles que se otorguen a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.- 3) Suscribir a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios

[Handwritten signature]
Notario Público Cuarta
Maniz - Ecuador

[Handwritten mark]
3

concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios a nivel nacional así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, por parte de cualquier tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, sea en documento público o privado. - 4) Suscribir a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, resciliaciones de contratos de hipoteca que hubiere suscrito el BIESS con sus afiliados previa solicitud por escrito de los interesados.- 5) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente, únicamente previa autorización escrita y suscrita por el representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD: Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese definitivamente por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de este instrumento".- (Firmado) Doctor Christian Machado Granda, portador de la matrícula profesional número ocho mil setenta y ocho del Colegio de Abogados de Pichincha.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, íntima que se fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Eco. Patricio Felipe León Strong Tay *PM*
c.c. 170929-5251

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO

Dr. Patricio Felipe León Strong Tay
Abogado, Pública Cuarta
Quito - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSALACION



180233580-3
APELLIDOS Y NOMBRES
ALTAMIRANO MANCHENO
CRISTIAN SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO
TUNGURAHUA
CANTON
LORETO
FECHA DE NACIMIENTO 01/01/1974-04-30
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
VERONICA ALEXANDRA
MENDOZA

180233580-3



INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION
CON. JURISPRUDENCIA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ALTAMIRANO JAIME ADALEBERTO

LUGAR Y FECHA DE EMISION
QUITO
2011-04-19
FECHA DE EXPIRACION
2021-04-19

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
SECRETARIO



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
004
004-0077 1802335800
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
ALTAMIRANO MANCHENO CRISTIAN
SANTIAGO
TUNGURAHUA CIRCUNSCRIPCION 9
PROVINCIA PARADER LORETO 6
CANTON BUROQUIA 200A
[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA


ACTA DE POSESIÓN
GERENTE GENERAL DEL BIESS


El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, en sesión ordinaria celebrada el día 03 de septiembre de 2014, con base en el artículo 15 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el Registro Oficial Suplemento 587, de 11 de mayo de 2009 y artículo 19 de la Codificación del Estatuto Social del Banco resolvió designar al economista Patricio Felipe León Siong Tay como Gerente General del BIESS.

Mediante Resolución No. SBS-4NJ-DNJ-2014-794 de 11 de septiembre de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del economista Patricio Felipe Siong Tay, portador de la cédula de ciudadanía No. 1709297251, para que ejerza las funciones como Gerente General del BIESS.

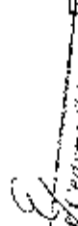
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de septiembre de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el economista Patricio Felipe León Siong Tay presta la correspondiente promesa y se declara legalmente posesionado para las funciones de Gerente General del BIESS.

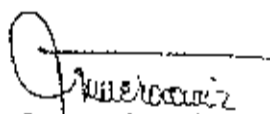
Para constancia firma conjuntamente con el Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaria General que certifica.

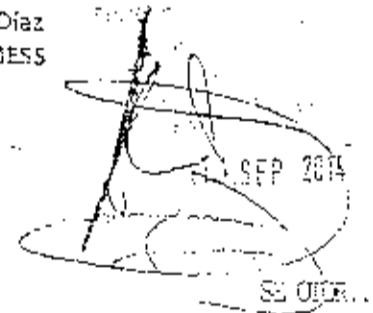

Eco. Hugo Villalón Fendara
PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS


Eco. Patricio Felipe León Siong Tay
GERENTE GENERAL BIESS


Lo certifico.- Cuenca a 11 septiembre de 2014.


Mtra. María Belón Rocha Díaz
Notaría Pública Cuarta
Mauro - Ecuador


Dra. María Belón Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS



...gò ante mí, en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPLA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS) a favor del DOCTOR CRISTIAN SANTIAGO ASTAMARANO MORALES, nacido y residente en Quito, a once de Septiembre del dos mil catorce.-


Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



ESTAS 31 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *g*

ES COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO,
A PETICION DE LA PARTE INTERESADA, CONFIERO **PRIMER**
TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.
CODIGO: 2014.13.08.04.P6260.- DOY FE. - *g*



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