



2014
201304516
\$ 40.960,08

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE.-

Otorgada por LA SEÑORA ABG. TATIANA CARDEÑAS AMBAGE.

A favor de LA SEÑORA MARTIANA DE JESUS GARCIA YEPEZ.-

Cuántia USD \$ 40.960,08

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER 03 OCTUBRE 2014 **No.** 2014.13.08.04.P6745

Manta, a de de



COPIA

CODIGO : 2014.13.08.04.P6745

COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE: OTORGA LA SEÑORA TATIANA
CARDENAS ANDRADE; A FAVOR DE LA SEÑORA MARIANA DE JESUS GARCIA
YEPEZ.

CUANTIA : USD \$ 40,960.08

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes tres de octubre del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte en calidad de "VENDEDORA", la señora TATIANA CARDENAS ANDRADE, casada pero con capitulaciones matrimoniales, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero tres seis seis uno siete uno guión dos, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante. La Vendedora es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA", la señora MARIANA DE JESUS GARCIA YEPEZ, de estado civil casada, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero uno cuatro ocho cinco dos cinco guión cuatro, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura como habilitante. La Compradora es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, casada con el señor Idardo Mendoza Moran, domiciliada en Quevedo y de paso por esta ciudad de Manta



Advertidas que fueron las comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar un contrato de **COMPRAVENTA**, al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la suscripción y 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 llamará "**LA VENDEDORA**"; y, por otra la señora **MARIANA DE JESUS GARCIA YEPEZ** casada, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior se le llamará "**LA COMPRADORA**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara la señora Arquitecta **TATIANA CARDENAS ANDRADE** ser dueña y propietaria de la vivienda signada con el número **16**, del **CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA"**, ubicado el Barrio **LA FLORITA**, de la Parroquia Los Esteros, del cantón Manta, Provincia de Manabí, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA 16:** consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño dos dormitorios, baño general, baño social y patios frontal y posterior y garaje se circunscribe dentro de las siguientes

medidas y linderos. **VIVIENDA 16 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 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 1,20m, desde este punto hacia, el oeste con ángulo de 270° en 2,87m; **POR EL NORTE:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6,00m; **POR EL ESTE:** lindera con área común estacionamientos en 6,00m; **POR EL NORTE:** Lindera con vivienda 15 en 4,80 M; **AREA: 32,56m² ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 28,36 m² AREA COMUN: 7,55m² AREA TOTAL: 40,11 m² VIVIENDA 16 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 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 0,50m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m; **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 2,87m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° En 0,40 m desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 0,40m, desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 90° en 3,13m. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia área común estacionamientos en 6,50m **POR EL NORTE:** Lindera con vivienda 15 en 6,40m **AREA: 38,82m² ALÍCUOTA: 0,0230% AREA DE TERRENO: 33,81m² AREA COMUN: 9,009m² AREA TOTAL: 47,82m² VIVIENDA 16 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 16 partiendo desde el este hacia el oeste en 3,13m desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 1,20m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 2,87m; **POR EL ESTE:** Lindera con área común estacionamiento en 4,00m **POR EL OESTE:** Lindera con vivienda 15 en 5,20m **AREA:** 27,44m²; **ALICUOTA:** 0,0163% **AREA DE TERRENO:** 23,90 m²; **AREA COMUN:** 6,36m²; **AREA TOTAL:** 33,80m²; **VIVIENDA 16 PATIO POSTERIOR. POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo; **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda; **POR EL SUR:** Lindera con vivienda 16 en 6,00m; **POR EL NORTE:** Lindera con vivienda 14 en 6,00m; **POR EL ESTE:** Lindera con área común estacionamientos en 1,50m; **POR EL OESTE:** lindera con vivienda 15 en 1,50m. **AREA:** 9,00m²; **ALICUOTA:** 0,0053%; **AREA DE TERRENO:** 7,84 m²; **AREA COMUN:** 2,09m²; **AREA TOTAL:** 11,09m². Bien Inmueble que fue adquirido de la siguiente manera: a) Mediante partición extrajudicial otorgada entre los señores Susana María Auxiliadora Andrade Baird Viuda 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. b) 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 Vincas, 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. c) Con fecha cinco de septiembre del año dos mil catorce, se encuentra inscrita Capituciones 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 Capituciones 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, sobre el que se ha proyectado construir el CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA, planificado con dieciséis viviendas y ocho estacionamientos y que ha sido declarado en Propiedad Horizontal, no ingresará 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 participará ni del inmueble detallado ni de las mejoras que a futuro adquiera dicho bien. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos la señora **TATIANA CARDENAS ANDRADE**, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **MARIANA DE JESUS GARCIA YEPEZ**, la **VIVIENDA**, número 16, del CONJUNTO HABITACIONAL "SANTA MARIA", signado como lote A, ubicado en el Barrio LA FLORITA, de la Parroquia Los Esteros.



cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito e individualizado en la -clausula anterior, con sus medidas y linderos iguales sin reservase la Vendedora nada para si. No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto, bajo los linderos ya determinados cualesquiera sea su cabida. Por lo tanto la parte vendedora trasfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión del terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta los derechos reales que como bien propio de la enajenante le corresponda o pudiera corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuando se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. Además la presente compraventa se la realiza en el estado que se encuentra la propiedad. La parte Vendedora por medio de este mismo instrumento tienen a bien expresar que se someten a los saneamientos y vicios redhibitorios de acuerdo con la ley. CUARTA: **PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: **CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.40.960,08)** valor que la COMPRADORA paga a la VENDEDORA la señora TATIANA CARDENAS ANDRADE, quien declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora, sin opción por este instrumento a reclamos posteriores de ninguna índole. Declara además la vendedora que el inmueble materia del presente contrato de compraventa se encuentra libre de gravamen, obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. Así mismo la vendedora expresa que por ser el precio de la presente venta justo y real, renuncia a los

derechos que tiene por lesión enorme. QUINTA: ACEPTACION.- Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. SEXTA: INSCRIPCION.- La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. SEPTIMA: LA DE ESTILO.- Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. 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 Gabriela del Pilar Echeverría Macías. Registro Profesional número: 13-2005-61 del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

G. Macías
Abogada Gabriela del Pilar Echeverría Macías
Registro Profesional número: 13-2005-61 del Foro de Abogados

Tatiana Cardenas Andrade
TATIANA CARDENAS ANDRADE
C.C. No. 1303661712





CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE C.R.U.C. : 1300355174001 NOMBRES : RAZÓN SOCIAL: CARDENAS ANDRADE TATIANA DIRECCIÓN : CALLE 125 VIA AEROPUERTO P. LOS ESTEROS		DATOS DEL PREDIO CLAVE CATASTRAL: AVALÚO PROPIEDAD: CATEGORÍA PREDIO:							
REGISTRO DE PAGO Nº PAGO: 328517 CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA D. FECHA DE PAGO: 02/09/2014 12:22:10		<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL A PAGAR</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR	3.00	TOTAL A PAGAR	3.00
DESCRIPCIÓN	VALOR								
VALOR	3.00								
TOTAL A PAGAR	3.00								
		VALIDO HASTA: lunes, 01 de diciembre de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA							

ESTE COMPROBANTE TIENE VALOR DE PAGO SIEMPRE QUE SE REGISTRE EN EL REGISTRO DE PAGO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta
 Rues: 1300000100001
 Dirección: Av. 4to. y Calle 9 - Telf: 2611479 - 2611477

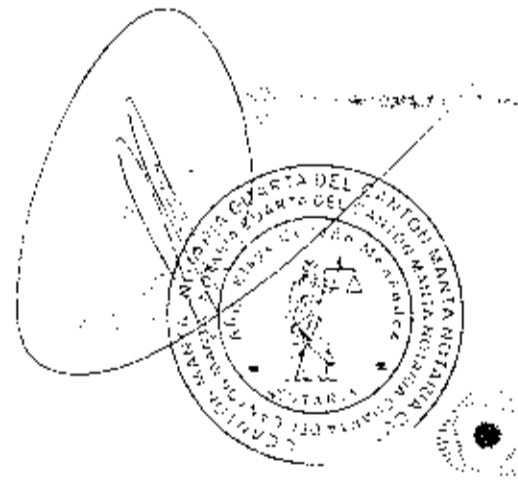
TÍTULO DE CRÉDITO No.000305415

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
L.ºa escritura número de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS	2-05-13-04-015	80.91	42966.08	147897	005415

VENDEDOR			ALCASALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1300355174	CARDENAS ANDRADE TATIANA	CONJUNTO FAMILIAR REGIONAL SANTA MARA (VIVIENDA TIPO 3-PARTIDOS)	Impuesto p/imp-ppt	465.50
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	122.42
			TOTAL A PAGAR	587.92
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	
1301485254	GARCIA YEPES MARRANA DE JESUS	NA	587.92	
			SALDO	0.00

EMISION: 9/29/2014 4:00 - ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

Rosario Riera



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0095891



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, 26 de Septiembre de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2061504016 CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-16 (PB-PA-PATIOS)

Manta, veinte y seis de septiembre del dos mil catorce



TESORERIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

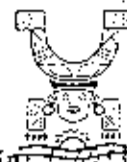
Sra. Juliana Rodríguez
RECIBIDA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



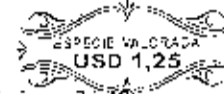
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 119953



Nº 0116953

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 25491

Fecha: 29 de septiembre de
2014

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: 2-06-15-04-016

Ubicado en: CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA VIVIENDA-16 (PB-PA-PAIJOS)

Área total del predio según escritura:

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

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1302661712	TATIANA CARDENAS ANDRADE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2629,48
CONSTRUCCIÓN:	38330,60
	<u>40960,08</u>

Son: CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA DOLARES CON OCHO 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 Cedeño Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registros

David Cedeño Riquelme
Abg. David Cedeño Riquelme
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: DELTA C-4-EZ 73 09 2014





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



47659

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 47659:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 01 de septiembre de 2014*
Parroquia: Los Esteros
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 16,.-consta de dos planta, se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño dos dormitorios, baño general, baño social, y patios frontal y posterior y garaje se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA 16 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 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 1,20m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m POR EL NORTE: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6,00m POR EL ESTE: lindera con área común estacionamientos en 6,00m POR EL NORTE: Lindera con vivienda 15 en 4,80m área: 32,56m² ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 28,36 m² AREA COMUN: 7,55m² AREA TOTAL: 40,11m² VIVIENDA 16 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 3,13m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 90° en 0,50m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 2,87m POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda partiendo desde el este hacia el oeste en 2,87m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 0,40m, desde este punto hacia el norte con ángulo de 270° en 0,40m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 3,13m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común estacionamientos en 6,50m POR EL NORTE: Lindera con vivienda 15 en 6,40m AREA: 58,82m² ALICUOTA: 0,0230% AREA DE TERRENO: 53,81m² AREA COMUN:

Certificado empresa p.m.c. Manta

Fecha Registro: 47659



9.009m² AREA TOTAL: 47,82m² VIVIENDA 16 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 16 partiendo
desde el este hacia el oeste en 3,13m desde este punto hacia el norte con ángulo de 270°
en 1,20m, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 2,87m POR EL ESTE:
Lindera con área común estacionamiento en 4,00m POR EL OESTE: Lindera con
vivienda 15 en 5,20m AREA: 27,44m² ALICUOTA: 0,0165% AREA DE TERRENO:
23,90 m² AREA COMUN: 6,36m² AREA TOTAL: 33,88m² VIVIENDA 16 PATIO
POSTERIOR. POR ARRIBA Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con
terreno vivienda POR EL SUR: Lindera con vivienda 16 en 6,00m POR EL NORTE:
Lindera con vivienda 14 en 6,00m POR EL ESTE: Lindera con área común
estacionamientos en 1,50m POR EL OESTE: Lindera con vivienda 15 en 1,50m AREA:
9,00m² ALICUOTA: 0,0053% AREA DE TERRENO: 7,84 m² AREA COMUN:
2,09m² AREA TOTAL: 11,09m² SOLVENCIA. LA VIVIENDA DESCRITA SE
ENCENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Numero y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Partición Extrajudicial	212 06/01/2013	4,848
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17 28/06/2013	1,925
Planos	Plano	02 28/06/2013	254
Capitalizar Matrimonial	Constituciones Matrimoniales	16 05/09/2014	181

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Partición Extrajudicial

Inscrito el: miércoles, 16 de enero de 2013

Tomo: Folio Inicial: 4,848 Folio Final: 4,896

Numero de inscripción: 212 Numero de Referencia: 504

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Causante: Manta

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

Escribitura que Resoluciona:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

PARTICION EXTRAJUDICIAL - Otorgada entre los Sres. Susana V. de A. y A. V. de A.

Cónyuges. El Sr. Carlos Corderos Veroza, Susana Corderos Andrade, con sus cónyuges y hijos

Sr. Susana V. de A. y Sr. Andrea B. de A. Band. Tatiana Corderos Andrade, N. de G. de A.





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Leonardo Cárdenas Andrade, convienen en forma expresa y de mutuo acuerdo efectuar la PARTICION EXTRAJUDICIAL, de la totalidad de los bienes inmuebles y muebles.

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-000000024540	Cardenas Albuja Ramiro	(Ninguno)	Manta
Propietario	80-000000041775	Andrade Baird Susana Maria Auxiliadora	Viuda	Manta
Propietario	80-000000026678	Cardenas Andrade Elizabeth	Soltero	Manta
Propietario	13-04326992	Cardenas Andrade Leonardo	Casado(*)	Manta
Propietario	80-000000026677	Cardenas Andrade Maria Gabriela	Casado(*)	Manta
Propietario	80-000000026679	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:

Línea:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra 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: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

d.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Habitacional "Santa María".

h.- Apellido, 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:

Línea:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	212	16-ene-2013	4848	4896



[Handwritten signature]



2.409
 Inscrito el: viernes, 28 de junio de 2013
 Tomo: 1 Folio Inicial: 254 - Folio Final: 271
 Número de Inscripción: 72 Número de Repertorio:
 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:
 Observaciones:

PLANOS del Conjunto Habitacional "Santa María"

1. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes: Estado Civil Domicilio
 Calidad Cédula o R.C. Nombre de Razón Social Casado Manta
 Propietario 13-03661712 Cardenas Andrade Tatiana
 2. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
 Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio Final:
 Propiedades Horizontales 17 28-jun-2013 1025 1083

3. Capitalizaciones 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:
 Observaciones:



CAPITALIZACIONES MATRIMONIALES. Los Conyuges Tatiana Cardenas Andrade y Miguel Angel Andrade Velez, por sus propios derechos, tienen a bien convenir mediante capitulaciones matrimoniales, el bien en común y sus mejoras, celebrando ante el Sr. Notario de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, detallado en la cláusula de antecedente NO INGRESARA al haber de la Sociedad Conyugal, que a su vez formará parte de las por lo tanto el Sr. Inmueble detallado, ha sido adquirido como producto de una herencia de la Srta. Arquitecta Tatiana Cardenas Andrade

4. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes: Estado Civil Domicilio
 Calidad Cédula o R.C. Nombre de Razón Social Casado Manta
 Capitulario 13-03661712 Cardenas Andrade Tatiana
 Capitulario
 5. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
 Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio Final:
 Propiedades Horizontales 17 28-jun-2013 1025 1083
 Capitalizaciones Matrimoniales 212 13-sep-2014 181 265
 Capitalizaciones Matrimoniales 23 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
Capitulacion Matrimonial	1		
Planos	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: 10:22:29 del martes, 07 de octubre de 2014

A petición de: Tatiana Cardenas Andrade

Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendoza
131013711-0



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

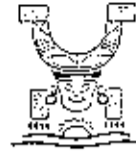
[Handwritten signature]



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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00066625



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisada SOLICITUD DE CONSTRUCCION
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
perteneciente a
ubicada en
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$40960.08 CUARENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA DOLARES 08/100.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

W. PICO
WPICO

Manta, de del 20

29 DE

SEPTIEMBRE

Director Financiero Municipal



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSUACIÓN



CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 130366171-2
CIUDADANÍA: APellidos y Nombres
CARDENAS ANDRADE TATIANA
LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO: 1962-02-20
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: CASADA
INGUEL ANGELO ANDRADE VELEZ



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

V432310322



[Signatures]

000044336

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE



018
018 - 0278
NÚMERO DE CERTIFICADO
CÉDULA
CARDENAS ANDRADE TATIANA

1303661712

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
1
ZONA
1
RESIDENTE DE LA ZONA

EDUCACIÓN
CASA DE ESTUDIOS MARIANA DE JESUS
MANABI/SANTA ANA SANTA ANA
10 DICIEMBRE 1987
028- 0084- 00975
MANABI/SANTA ANA
SANTA ANA 1987

Mariana de Jesus Garcia

EQUADOR ***** 281111888
CASADO CONDOMINIO A YEMUDA YEMUDA
PRIMARIA QUEVEDO, CANTON QUEVEDO
ARNALDO GARCIA
ROSA M YEPEZ M
EL EMPALME
10 DICIEMBRE 1987

1427939

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



042

042 - 0136

1301485254

NUMERO DE CERTIFICADO CENEA
GARCIA YEPEZ MARIANA DE JESUS

LOS RIOS	CIRCONSCRIPCION	1
PROVINCIA	QUEVEDO	
QUEVEDO	PARROQUIA	2
CANTON		ZONA

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

Mariana de Jesus Garcia
CENEA - Quevedo



NOTARIA CUARTA-MANTA
DECLARACION DE VOLUNTAD

CODIGO NUMERO 2014.13.05.04.D33247/2010



En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, el primer día del mes de Octubre del año dos mil catorce, ante mí ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, conperezcan a la celebración de la presente DECLARACION DE VOLUNTAD, la señora Arquitecta TATIANA CARDENAS ANDRADE, ecuatoriana mayor de edad de estado civil casada, con cédula de ciudadanía número 130366171-2, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertida por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración.

"Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietaria de una vivienda signada como lote A vivienda 15, en el Conjunto Habitacional "SANTA MARIA", ubicado actualmente en el barrio La Florida de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, declaro además que este conjunto residencial no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alcuotas, expensas, gastos administrativos, del conjunto habitacional.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Leída que lo fue su declaración se ratificó en ella asumiendo su firma y rubrica al pie del presente documento, en unido de acto con la Señora Notaria que da fe.

Tatiana Cardenas Andrade

ARQ. TATIANA CARDENAS ANDRADE
C.C. 130366171-2



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



K



CEDULA: 130366171-2
CIUDADANIA: ECUATORIANA
NOMBRE Y APELLIDOS: GARDENAS ANDRADE TATIANA
PROVINCIA: MANABI
CANTON: MANTA
FECHA DE NACIMIENTO: 1982-03-26
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: CASADA
NOMBRE DEL CONYUGUE: MIGUEL ANGEL ANDRADE VELEZ



INSTRUCION SUPERIOR
PROFESION: ALBAÑIL
ARQUITECTO
LUGAR Y NUMERO DE IDENTIFICACION: GARDENAS ALBANA RAMIREZ
LUGAR Y NUMERO DE IDENTIFICACION: GARDENAS ALBANA RAMIREZ
FECHA DE EMISION: 2023-01-25



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL DE ELECTORAL
CERTIFICACION DE VOTACION
ELEC. CONT. SECCIONAL 018 FEB-2018
018
018 - 0278
NUMERO DE CERTIFICACION: 1303661712
CEDULA: GARDENAS ANDRADE TATIANA
MANABI
PROVINCIA: MANTA
CANTON: MANTA
CIRCUNSCRIPCION: MANTA
ZONA: 1
PRESIDENTE DE LA JUNTA

Yana



INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 1 Pina 237 Area 43

En Guayaquil Provincia de Guayaquil
 hoy día treinta y uno de Mayo de mil novecientos ochenta y ocho
 El que suscribe, Jefe de Registro Civil extiende la presente acta del matrimonio de: **NOMBRES**
APELLIDOS DEL CONTRAYENTE MIGUEL ANTONIO PINOZA VILLALBA
 nacido en Guayaquil el 2 de Agosto
 de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Abogado
 con Cédula N° 10186511-2 domiciliado en Guayaquil
 anterior Señor hijo de Roberto Pinzón (Padre) y María (Madre)
 y de Lucy Valdez
NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE TATIANA CARRERA PINOZA
 nacida en Guayaquil el 20 de Julio
 de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Procuradora
 con Cédula N° 10366111-2 domiciliada en Guayaquil
 hija de Francisco Carreras
 y de Leonor Pinzón
LUGAR DEL MATRIMONIO: Guayaquil
 En este matrimonio legitimaron a su hij común llamado ...

OBSERVACIONES
 El matrimonio se celebró en el momento de la firma del presente acta.
...
 FIRMAS:
 Jefe de Registro Civil: ...
 MANTENTE: ...

... sentencia de Divorcio de Juez ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...
 ... de 19 ...

... de este matrimonio mediante sentencia del ...
 ... con fecha ...
 ... cuya copia se archiva ...
 ... de 19 ...
 Jefe de Oficina



INSCRIPCIONES O MARGENACIONES
 ...
CAPITULACIONES MATRIMONIALES
 ...
 ...
 ...



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
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Gabriel d.

Gabriel d.
Gabriel d.
Manta - Ecuador





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, 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, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 20 de abril de 2011, asignándosele el trámite No. 3805, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas, ubicado en la calle pública del barrio La Florita del cantón Manta.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Que, mediante Oficio No. 181-DPUM-FAV, de fecha junio 4 de 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que al informe No. 032 presentado por los arquitectos Birmania García y Carlos Franco, Técnicos del Área de Control Urbano, indican lo siguiente:

Que, los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, son propietarios de un lote de terreno de 1470.00m², 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 Notaría Tercera de Manta el 13 de diciembre de 2006 e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta el 13 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 Síndica Municipal, emiten el informe favorable fechado el 29 de junio de 2011, mediante memorando No. 515-DL-LRG el 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. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

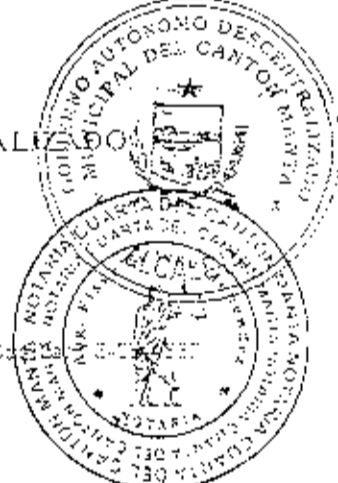
1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Santa María", de propiedad de los herederos del Sr. Ramiro Cárdenas Albuja, con clave catastral No. 2061504000, ubicado en la calle pública del barrio la Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, anexo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


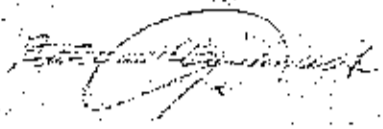
Guillem

[Signature]




Ing. Jaime Espada Benítez
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



MINISTRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES
PROCES-VERBAUX DE LA RÉUNION
DU COMITÉ DE SÉCURITÉ
LE 15 DÉCEMBRE 1994
MINISTRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES
OTTAWA, LE 15 DÉCEMBRE 1994



CONFIDENTIAL
SECRET
PROCES-VERBAUX DE LA RÉUNION
DU COMITÉ DE SÉCURITÉ
LE 15 DÉCEMBRE 1994
MINISTRE DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES
OTTAWA, LE 15 DÉCEMBRE 1994
REN 0439166





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

ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 225 establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan 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 pueden ser enajenados individualmente;

Que, la Arq. Tatiana Cárdenas Andrade, con Cédula de Ciudadanía No. 130366171-2, ingresó la solicitud al despacho de la Alcaldía, el 21 de febrero de 2013, asignándosele el trámite No. 5503-2012, 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.

Dirección: Calle 9, No. 4
Teléfonos: 2611 471 2711 473 2611 354
Fax: 2611 714
Código: 16-05-132
E-mail: comunicacion@cantonmana.gov.ec
Web: www.cantonmana.gov.ec





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. 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 Floresta 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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Considerando:

Que el Condominio denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA" se haya implantado y construido en el predio ubicado en la Calle Publica del barrio La 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 71,36m² 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 Maria", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

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

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

Art. 4.- **VIGENCIA.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Conjunto Habitacional Santa Maria" entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Conjunto Habitacional Santa Maria".

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

PAG. 27



Y de común acuerdo
[Illegible handwritten text]

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA.- El "Conjunto Habitacional Santa María" está compuesta por un cuerpo principal de cuatro manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 16 unidades, 13 viviendas de 71,38m² y 3 viviendas de 66,56m², 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 plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de ondulit. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El conjunto habitacional como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo 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 inflamables, 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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, 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 plusvalía, que deberá ser subrogado 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 a exclusivo y libre ingreso a las instalaciones de recreación, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunes 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 hiciera 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 tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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, banquetes, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acudan 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 de 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 laborales 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



CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Conjunto Habitacional Santa 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 u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el conjunto;
- m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del conjunto habitacional como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación.
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar e 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 retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada.
 - Descripción del bien.
 - La cantidad del material o maquinaria.
- k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar a 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 pueda ingresar a su residencia en su ausencia.
- n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a) Dentro del conjunto habitacional se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de las áreas infantiles del conjunto habitacional (x) son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO 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 sufra 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

CONJUNTO 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 distribución 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 acontados, 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, en virtud 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 CONJUNTO 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 asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto habitacional, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del conjunto residencial, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonerará 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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO

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

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

Art. 32.- GASTOS ORDINARIOS.- Son gastos ordinarios los que son indispensables y necesarios 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 alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

Art. 34.- GASTOS EXTRAORDINARIOS.- Gastos extraordinarios son los que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir gastos ordinarios.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

PAG. 3



CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de 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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

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

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 dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas (1:16).

Art. 45.- REPRESENTACION. Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representantes. 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, comodataro o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

PAG. 39



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

CÓNJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA



CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
- m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
- n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del conjunto residencial;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración 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

CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

- a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del conjunto residencial y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos lo 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 prudente y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

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 órganos 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 afueta 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

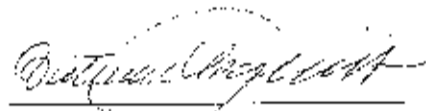
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del conjunto residencial, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Asi 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 provistos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO X

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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



Arq. Tatiana Cárdenas Andrade
TECNICO ESPONSABLE

Handwritten notes:
Arq. Tatiana Cárdenas Andrade
TECNICO ESPONSABLE

PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL SANTA MARIA

PAG. 45



ESTAS... FOLIOS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

ES COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO,
PETICION DE LA PARTE INTERESADA, CONFIERO PRIMER
TESTIMONIO ENTREGADO A LOS SIETE DIAS DEL MES DE
OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE. CODIGO:
2014.13.08.04.P6745.-9



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

