

00020911

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec



Acta de Inscripción

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 753

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 1461

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: martes, 12 de marzo de 2019

1.- Fecha de Inscripción: martes, 12 de marzo de 2019 15.28

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<u>COMPRADOR</u>					
Natural	1711977973	VERA VERA MIRIAN ANGELICA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1306374388	ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO	CASADO(A)	MANABI	MANTA
<u>VENDEDOR</u>					
Natural	0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de marzo de 2019

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución

Afiliado a la Cámara ☐ Plazo

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

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
3240236000	29/08/2018 9:53.43	67948	100M2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Lote 6B ubicado en la calle 3 (Prolongación) inmediaciones de la Urbanización Santa María de la parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con las siguientes medidas y linderos: Frente (Sur) ocho metros y lindera con calle 3 (prolongación) Atrás (Norte) Ocho metros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante) Costado Derecho (Oeste) doce metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad de Simón Elías Sleiman Kheir, lote número 6 A. Costado Izquierdo (Este) doce metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante). Área total de Cien metros cuadrados.

Dirección del Bien: INMEDIACIONES DE LA URB. SANTA MARIA

Superficie del Bien: 100M2

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

Lote 6B ubicado en la calle 3 (Prolongación) inmediaciones de la Urbanización Santa María de la parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

Lo Certifico:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Impreso por: marcelo_zamora1

Administrador

martes, 12 de marzo de 2019

Pag 1 de 1



Factura: 002-002-000038845

00020912

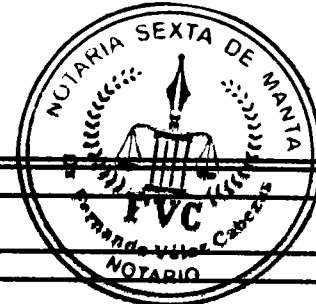


20191308006P00709

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20191308006P00709						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE MARZO DEL 2019, (10:05)						
GANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960658359	VENEZOLANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306374388	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	VERA VERA MIRIAN ANGELICA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1711977973	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		78500.00					

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



**ESPACIO
EN
BLANCO**

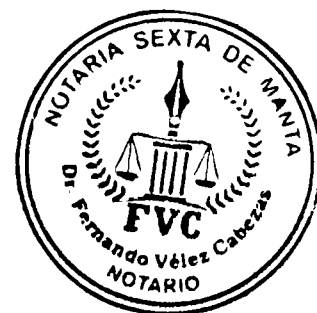
**ESPACIO
EN
BLANCO**



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO

00020913



1 ...rio
2
3 **ESCRITURA No. 20191308006P00709**

4 **FACTURA No.002-002-000038845**

5 *****

6 **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**

7 **QUE OTORGA EL SEÑOR:**

8 **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**

9 **A FAVOR DE LOS CONYUGES:**

10 **SR. MANUEL ROBERTO ESPINEL MACIAS Y SRA. MIRIAN ANGÉLICA**

11 **VERA VERA**

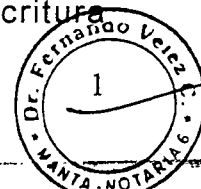
12 **CUANTIA: \$ 78.500,00**

13 **DI: DOS COPIAS**

14 *****

15 **// JJMC //**

16
17 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
18 Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **MIERCOLES**
19 **SEIS DE MARZO** del dos mil diecinueve, ante mí, **DOCTOR JOSE**
20 **LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, Notario Público Sexto del
21 cantón Manta, comparece en calidad de **VENDEDOR**, el señor
22 **SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR**, de estado civil soltero, por sus
23 propios y personales derechos; y por otra parte en calidad de
24 **COMPRADORES**, los cónyuges, señores **MANUEL ROBERTO**
25 **ESPINEL MACIAS Y SRA. MIRIAN ANGÉLICA VERA VERA** ambos
26 casados entre sí, por sus propios y personales derechos y por los
27 que les corresponde de la sociedad por ellos formada; bien instruidos
28 por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura





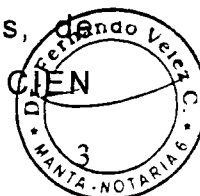
1 pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los
2 comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana,
3 mayores de edad, domiciliados en la ciudad y cantón Manta y
4 residente en la ciudad de Manta; legalmente capaces para
5 contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de
6 haberme exhibido sus documentos de identificación, y me
7 autorizan expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos
8 que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana
9 administrado por la Dirección de Registro Civil, Identificación y
10 Cedulación, y obtener los Certificados Digital de Datos de Identidad
11 Ciudadana, que se adjuntan como documentos habilitantes; y, me
12 piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta
13 que me presenta, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente
14 a continuación es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de
15 Escrituras Públicas a su encargo, sírvase incorporar una de
16 **COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, que se contiene de las
17 siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES:** Comparecen,
18 otorgan y suscriben la presente Escritura de Compraventa, libre y
19 voluntariamente, por una parte el señor **SIMON ELIAS SLEIMAN**
20 **KHEIR**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, de estado civil
21 soltero, domiciliado en la ciudad de Manta, portador de la cedula de
22 identidad número CERO NUEVE SEIS CERO SEIS CINCO OCHO
23 TRES CINCO guión NUEVE (096065835-9), por sus propios y
24 personales derechos, a quien se le llamará "**EL VENDEDOR**"; y,
25 por otra parte comparecen los señores **MANUEL ROBERTO**
26 **ESPINEL MACIAS Y MIRIAN ANGÉLICA VERA VERA**, ambos de
27 nacionalidad ecuatoriana, con cédulas de ciudadanía número UNO
28 TRES CERO SEIS TRES SIETE CUATRO TRES OCHO guión OCHO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO
00020914

1 (130637438-8) y UNO SIETE UNO UNO NUEVE SIETE SIETE NUEVE
2 SIETE guión TRES (171197797-3), respectivamente, mayores de
3 edad, de estado civil casados entre sí, domiciliados en el cantón
4 Manta, provincia de Manabí; a quien se les llama **LOS**
5 **COMPRADORES**", para efectos del presente contrato de
6 Compraventa. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** El señor **SIMÓN**
7 **ELIAS SLEIMAN KHEIR**, es dueño y propietario un lote de terreno
8 signado como LOTE 6B ubicado en la calle 3 (Prolongación)
9 inmediaciones de la Urbanización Santa María de la parroquia Eloy
10 Alfaro del Cantón Manta, que lo adquirió por compra a la COMPAÑÍA
11 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A.
12 CONSIOMARINO, mediante Escritura Pública de Compraventa
13 celebrada en la Notaría Pública Sexta del cantón Manta, de fecha
14 veinte de agosto del año dos mil dieciocho, debidamente inscrita en
15 el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintinueve de
16 agosto del mismo año de su otorgamiento. Terreno que tiene las
17 siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** (Sur) Ocho metros
18 y lindera con calle 3 (prolongación); **POR ATRÁS:** (Norte) Ocho
19 metros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora
20 Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante); **POR EL COSTADO**
21 **DERECHO:** (Oeste) Doce metros cincuenta centímetros y lindera con
22 propiedad de Simón Elías Sleiman Kheir, lote número 6 A; y, **POR**
23 **EL COSTADO IZQUIERDO:** (Este) Doce metros cincuenta
24 centímetros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora
25 Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante). Este lote tiene una
26 superficie total de **CIENT METROS CUADRADOS**. En este lote de
27 terreno se encuentra construida una vivienda de dos plantas, dando
28 hormigón armado, con un área total de construcción de **CIENT**





1 METROS CUADRADOS. **TERCERA: VENTA.-** Con los
2 antecedentes expuestos y mediante el presente instrumento, EL
3 VENDEDOR, tiene a bien dar en venta real y perpetua enajenación,
4 la totalidad del bien inmueble descrito en la Cláusula Segunda, a
5 favor de LOS COMPRADORES señores Manuel Roberto Espinel
6 Macías y Mirian Angélica Vera Vera. **CUARTA: PRECIO Y FORMA**
7 **DE PAGO.-** El precio convenido por las partes es de **SETENTA Y**
8 **OCHO MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS**
9 **UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD. 78.500,00)** valores que la parte
10 vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y en
11 moneda de legal circulación de parte de los compradores. Por lo
12 tanto, el vendedor transfieren a los adquirentes el dominio, uso, goce
13 y posesión del bien inmueble, comprendiéndose en esta venta todos
14 los derechos reales que como bien propio del enajenante le
15 correspondan o pudieran corresponderle, en consecuencia en esta
16 venta quedan comprendidos todo cuanto se encuentra bajo los
17 linderos y medidas declaradas; Así mismo, los compradores aceptan
18 el traspaso de dominio del bien inmueble hecho a su favor, por así
19 convenir a sus intereses. **QUINTA: DEL JUSTO PRECIO.-** Las
20 partes declaran que el precio pactado de la presente compraventa es
21 el justo y por lo tanto renuncian expresamente a la acción por lesión
22 enorme, contemplada en el Código Civil Ecuatoriano. **SEXTA:**
23 **SANEAMIENTO.-** No obstante de estar determinadas sus medidas y
24 linderos, la venta de este bien inmueble se hace bajo los linderos ya
25 determinados cualquiera que sea su cabida y en el estado en que
26 actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todo sus
27 derechos, usos, costumbre, servidumbres activas y pasivas, y sin
28 ninguna limitación de dominio, y que el mismo se encuentra libre de

00020915

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO

N. 096065835-9

IDENTIFICACIÓN
APELLIDOS Y NOMBRES
SEÑALADO
LUGAR DE NACIMIENTO
Yacimiento
Código
FECHA DE NACIMIENTO 1974-08-02
NACIONALIDAD VENEZOLANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

IDENTIFICACIÓN
APELLIDOS Y NOMBRES
SEÑALADO
LUGAR DE NACIMIENTO
Yacimiento
Código
FECHA DE NACIMIENTO 1974-08-02
NACIONALIDAD VENEZOLANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN
BUCIAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS FERRERAS LALLEY

APellidos y Nombres del Padre
ELEMAN SIRON

APellidos y Nombres de la Madre
KIER DE ELEMAN JACKELINE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2017-12-27

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-12-27

15M 1 1 827 14 125

PARTE DEL PADRE

PARTE DEL COMITADO

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
01 fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

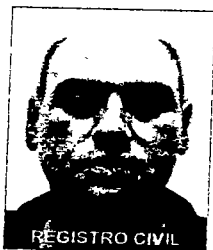
Manta. 06 MAR 2019

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0960658359

Nombres del ciudadano: SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

Condición del cedulaado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA/VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 2 DE MAYO DE 1974

Nacionalidad: VENEZOLANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: SLEIMAN SIMON

Nacionalidad: VENEZOLANA

Nombres de la madre: KHEIR DE SLEIMAN JACKELINE

Nacionalidad: VENEZOLANA

Fecha de expedición: 27 DE DICIEMBRE DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 198-201-76264



198-201-76264

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



00020916

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN
 CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN
 1306374388
 CIUDAD: MANTA
 PROVINCIA: MANABÍ
 NOMBRE Y APELLIDOS: ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO
 NOMBRE Y APELLIDOS DE LA MADRE: MACIAS INTIRIADO MARIA ESTEL VERA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2010-08-11
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2025-08-11
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: CASADO
 MIRIAN ANGELICA VERA VERA

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN
 CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN
 1306374388
 CIUDAD: MANTA
 PROVINCIA: MANABÍ
 NOMBRE Y APELLIDOS: ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO
 NOMBRE Y APELLIDOS DE LA MADRE: MACIAS INTIRIADO MARIA ESTEL VERA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2010-08-11
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2025-08-11
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: CASADO
 MIRIAN ANGELICA VERA VERA



CNEI CONSULTA 06 MAR 2019

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 4 DE FEBRERO 2018
 CNEI
 029 JUNTA No
 029 - 015 NÚMERO
 1306374388 CÉDULA
 ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO APELLIDOS Y NOMBRES
 MANABÍ PROVINCIA
 MANTA CANTÓN
 MANTA PARROQUIA
 CIRCUNSCRIPCIÓN:
 ZONA: 1

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

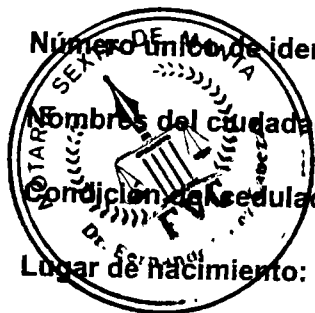
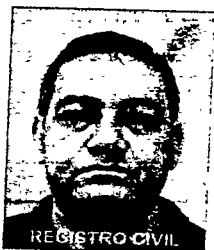
Manta. 06 MAR 2019

Dr. Fernando Vélez Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número Único de Identificación: 1306374388

Nombres del ciudadano: ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO

Condición del Cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 7 DE ABRIL DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VERA VERA MIRIAN ANGELICA

Fecha de Matrimonio: 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996

Nombres del padre: ESPINEL RODRIGUEZ TEOFILO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MACIAS INTRIAGO MARIA ETELVINA

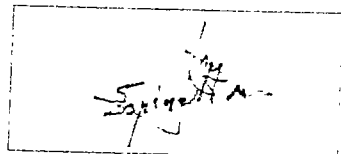
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 26 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 195-201-76171



195-201-76171

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



ECLATORIANA***** V4443V4442
CASADO MANUEL ROBERTO ESPINEL MACIAS
SUPERIOR ESTUDIANTE
ANTIBAL COMEDORAZO VERA ZAMBRANO
ZOTILA PRIMA VERA ZAMBRANO
NUNCA RELIQUO DE LA MADRE 27/01/2012
27/01/2024
FECHA DE CADUCIDAD
FORMA NO REN 4247024
Paula...
PULGARA DERECHA

00020917

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA No 171197797-3

CEDULA DE
VERA VERA MIRIAN ANGELICA

MANABI/CHONE/RICAURTE

08 DE OCTUBRE 1970

TECHADEN 003 0151 00376 F

MANABI/CHONE

RICAURTE

1970

NOTARIA SEXTA DE MANABI

FVC

Fernandez Velazquez Caceres

NOTARIA




REPUBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
4 DE FEBRERO 2018


COMISIÓN NACIONAL DEL ECUADOR

009
JUNTA No

009 - 101
NÚMERO

1711977973
CÉDULA

VERA VERA MIRIAN ANGELICA
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABÍ
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN:

MANTA
CANTÓN

ZONA: 2

MANTA
PARROQUIA



DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
..... 01 fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

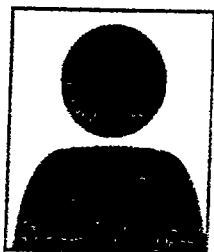
Manta. 06 MAR 2019

Dr. Fernando Vélaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1711977973

Nombres del ciudadano: VERA VERA MIRIAN ANGELICA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/CHONE/RICAURTE

Fecha de nacimiento: 8 DE OCTUBRE DE 1970

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MANUEL ROBERTO ESPINEL MACIAS

Fecha de Matrimonio: 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996

Nombres del padre: ANIBAL CONDORAZO VERA ZAMBRANO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ZOILA PRIMA VERA ZAMBRANO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE ENERO DE 2012

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha: 26 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 191-201-76210



191-201-76210

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



00020918



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

Ficha Registral-Bien Inmueble

67948



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-19003515, certifico hasta el día de hoy 13/02/2019 9:18:09 la Ficha Registral Número 67948.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 3240236000
Fecha de Apertura: miércoles, 29 de agosto de 2018
Superficie del Bien: 100M2

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Parroquia: ELOY ALFARO

Información Municipal:

Dirección del Bien: INMEDIACIONES DE LA URB. SANTA MARIA

LINDEROS REGISTRALES:

Lote 6B ubicado en la calle 3 (Prolongación) inmediaciones de la Urbanización Santa María de la parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta con las siguientes medidas y linderos: Frente (Sur) ocho metros y lindera con calle 3 (prolongación) Atrás (Norte) Ocho metros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante) Costado Derecho (Oeste) doce metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad de Simón Elías Sleiman Kheir, lote número 6 A, Costado Izquierdo (Este) doce metros cincuenta centímetros y lindera con propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. (área sobrante). Área total de Cien metros cuadrados.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	UNIFICACION	2328 20/jul/2018	61.415	61.440
COMPRA VENTA	SUBDIVISION Y COMPRAVENTA	2794 29/ago/2018	73.933	73.955

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 20 de julio de 2018

Número de Inscripción: 2328

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4805

Folio Inicial: 61.415

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Folio Final: 61.440

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de abril de 2018

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION DE TRES LOTES DE TERRENO Unificación de tres lotes de terreno, Lote de terreno unificados, LOTE 1 ubicado en el sector Nueva Esperanza (Superficie 5775,82m2), LOTE 2 signado con el lote numero NUEVE (Superficie 5775,82m2), LOTE 3 signado lote numero SIETE 7 (Superficie 5775,82m2), Via Circunvalación Tramo II actualmente Parroquia Tarqui del Cantón Manta, resultando consecuentemente UN SOLO CUERPO DE TERRENO, con una superficie Total de: 17.327,46 M2

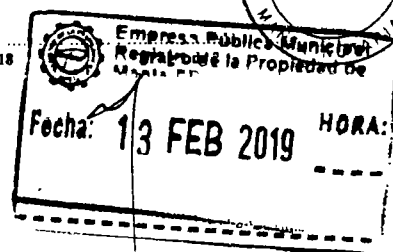
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000073019	COMPANIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A CONSIOMARINO		MANTA	

Certificación impresa por : juliana_macias

Ficha Registral: 67948

miércoles, 13 de febrero de 2019 9:18



Registro de : COMPRA VENTA[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 29 de agosto de 2018

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original:

Cantón Notaría:

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: 13 de agosto de 2018

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Subdivisión de lote de terreno de inmueble mayor extensión de propiedad de la Compañía Constructora Inmobiliaria Oasis Marino S.A. Consiomarino, proceden a subdividir el lote de terreno unificado ubicado en la parroquia Tarqui (actualmente parroquia Eloy Alfaro) del Cantón Manta, que tenía la ficha 67232, y que según la Autorización de Aprobación de Subdivisión, otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, queda subdividido en lote 6 A con una Sup. de 100 M2, y lote 6 B con un Sup. de 100 M2. Quedando un área sobrante a la mencionada Compañía (área sobrante de 16.724,26M2. Compraventa de dos lotes de terrenos el lote 6 A y lote 6 B, cada uno tiene una superficie de 100 M2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000073019	COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO		MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2328	20/jul/2018	61.415	61.440

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<< Total Inscripciones >>	2

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

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

Emitido a las : 9:18:00 del miércoles, 13 de febrero de 2019

A petición de: DELGADO BARCIA JEFFERSON AUGUSTO

Elaborado por : JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ

1311367559

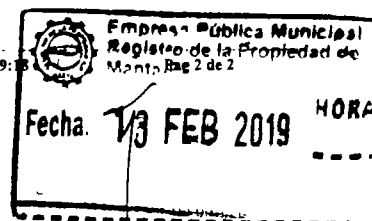


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000012696

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

00020919

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

0960658350

C.I./R.U.C.:

NOMBRES:

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

INMEDIACIONES DE LA URB. SANTA MARIA

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

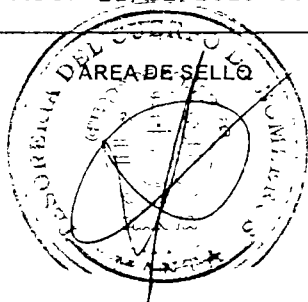
622459

CAJA:

VERONICA CUENCA VINCES

FECHA DE PAGO:

21/02/2019 08:53:00



DESCRIPCIÓN VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 22 de mayo de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

No. 189485

28/02/2019 10:05:51

OBSERVACION		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una Escopeta pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON LA CUANTIA \$78500.00 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		3-24-02-36-000	100,00	70730,27	388791	189485

VENDEDOR				ALCABALAS Y ADICIONALES	
CC/RUC	NOMBRES	RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0960658350	SLEIMAN KHEIR	SIMON ELIAS	LOTE 6-8 MZ D CALLE 3 INMEDIACIONES DE LA URBANIZACION SANTA MARIA	Impuesto principal	785.00
				Junta de Beneficencia de Guayaquil	235.50
				TOTAL A PAGAR	1020.50
				VALOR PAGADO	1020.50
				SALDO	0.00

ADQUIRENTE			
CC/RUC	NOMBRES	RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
130637438	ESPINEL MACIAS	MANUEL ROBERTO	S/N

EMISION 28/02/2019 10:05:51 DE LA ESTEFANIA MACIAS SANTOS

SALDO SUJETO A REGISTRO POR REGULACIONES DE LEY



Este documento es firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSVA) T2124355905

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 00159192

Nº ELECTRÓNICO : 65106

Fecha: Jueves, 14 de Febrero de 2019

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 3-24-02-36-000

Ubicado en: LOTE 6-B MZ-D CALLE INMEDIATA AL NORTE DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 100.00 m²



PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0960658359	SLEIMAN KHEIR-SIMON ELIAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 7,490.27

CONSTRUCCIÓN: 63,240.00

AVALÚO TOTAL: 70,730.27

SON: SETENTA MIL SETECIENTOS TREINTA DÓLARES CON VENTISIETE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V105728URDUS

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por MACIAS SANTOS DELIA ESTEFANIA, 2019-02-14 15:26:30.



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



Alcaldia@Manta.Gob.Ec



Calle 9 y avenida 4



www.manta.gob.ec

00020920

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0126872



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

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

Manta, _____ 21 de _____ FEBRERO _____ de 20 19

VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRAL N°:
3-24-02-36-000 LOTE 6-B MZ-D CALLE 3 INMEDIACIONES DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARÍA

Manta, Veinte y uno de Febrero del dos mil diez y nueve



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
FECHA: _____ HORA: _____
RECAUDACIÓN



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



3



Nº 0097

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a LEIMAN KHEIR SIMON ELIAS ubicada EN LA CALLE 3 INMEDIATA A LA URBANIZACION SANTA MARIA

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$707.027 SETENTA MIL SETECIENTOS TREINTA DOLARES CON 27/100.

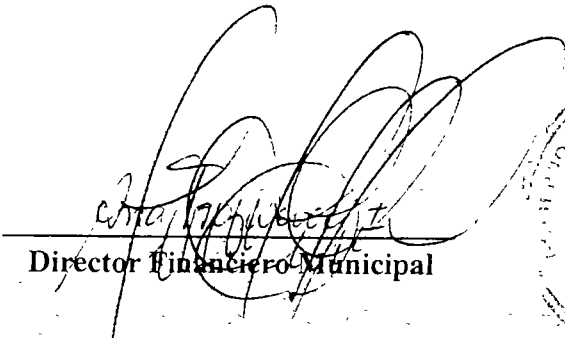
CERTIFICACION OTORGADA PARA TRÁMITE DE HIPOTECA.

TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DUEÑO TIENE MAS DE 20 AÑOS - LO ENMENDADO VALE

Por: PAAMELA MARTINEZ

21 DE FEBRERO DEL 2019.

Manta, _____


Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0097438

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS ubicada LOTE 6-B MZ-D CALLE 3 INMEDIACIONES DE LA URBANIZACION SANTA MARIA cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$70730.27 SETENTA MIL SETECIENTOS TREINTA DOLARES CON 27/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA.

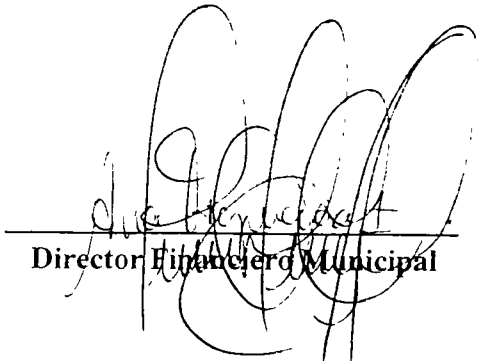
TRAMITE DE COMPRAVENTA CON LA CUANTÍA \$78500.00 – NO CAUSA UTILIDADES YA QUE EL

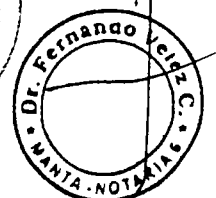
AVALUO ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL

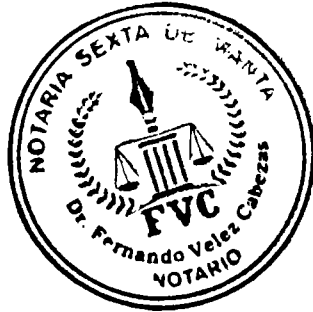
Elaborado: PAMELA MARTINEZ

27 DE FEBRERO DEL 2019.

Manta, _____


Director Financiero Municipal





Manta, 01 de *Marzo* de 2019

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico que la vivienda ubicada en las inmediaciones de la Urbanización Santa María signada con el No 06 B , la cual se encuentra al día en todos los pagos de alcúotas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de Marzo de 2019.

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

Atentamente

URBANIZACIÓN SANTA MARÍA

FIRMA AUTORIZADA



00020922

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

**REGLAMENTO INTERNO
CONSIDERANDO:**

Que, mediante escritura de compraventa autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 11 de octubre de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad el 30 de octubre de 2010, los señores Víctor Cipriano Muentes Muentes y Simón Elías Sleiman Kheir adquirieron un terreno de 25.100,28m² ubicado en el sector Nueva Esperanza, Tramo II de la Vía de Circunvalación parroquia Eloy Alfaro del Cantón Manta.

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

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

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

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

MANZANA A:

Lote No. 01: Viviendas 01 y 02

Lote No. 02: Viviendas 03 y 04

Lote No. 03: Viviendas 05 y 06

Lote No. 06: Viviendas 11 y 12



MANZANA B:

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

MANZANA C:

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

MANZANA E:

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



00020923

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleimán

MANZANA F:

- Lote No. 01: Viviendas 01, 02 y 03
- Lote No. 02: Viviendas 04 y 05
- Lote No. 03: Viviendas 06 y 07
- Lote No. 04: Viviendas 08 y 09
- Lote No. 05: Viviendas 10 y 11

CAPITULO I

DISPOSICIONES y PRINCIPIOS GENERALES: ✓

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

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

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



CHTSM

viviendas.



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

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

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

00020924

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

CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

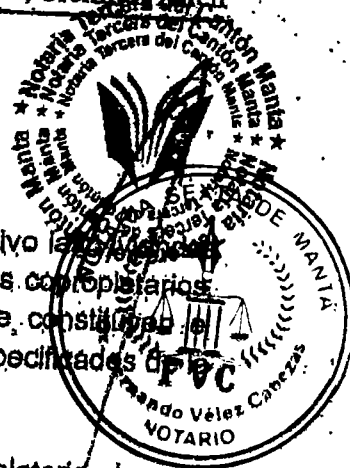
Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una vivienda, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o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

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

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

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

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



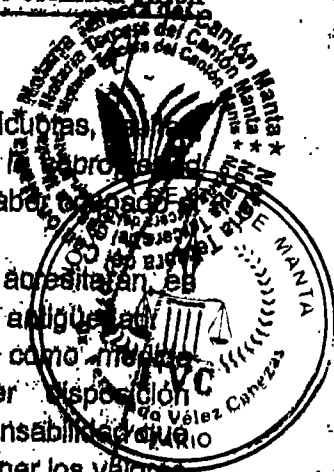
- b. Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

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

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

00020925

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

- 
- j. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcabaras, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la totalidad o parcial de los bienes comunes, aun a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o servicios comunes.
 - k. Los abonos o pagos parciales que 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 corresponda pagar.

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

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



CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES

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

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

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

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

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

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

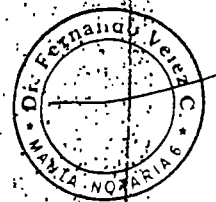
00020926

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.

prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan el derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Urbanización "Santa María", respecto a los bienes comunes lo siguiente:

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



- 9.
- l. El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios y.
 - m. Utilizar los bienes comunes de la Urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del administrador.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN VIVIENDAS PARTICULARES

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

DE LA SEGURIDAD.

- a. La seguridad de la Urbanización Santa María, esta bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b. Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios, deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingrese.
- c. Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial 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 trate de terceros, esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se le solicitará adicionalmente una identificación.
- d. Los empleados domésticos deberán entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la Urbanización, la misma que será devuelta a la salida.

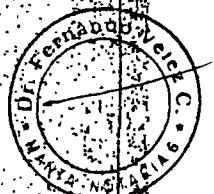
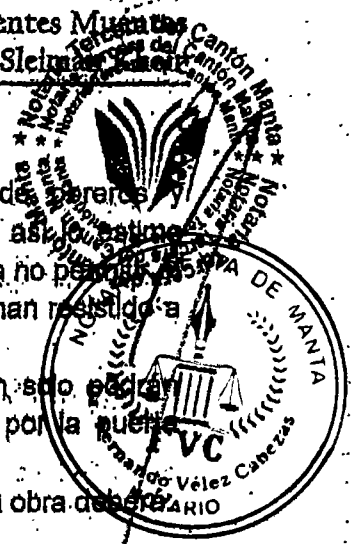
00020927

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"

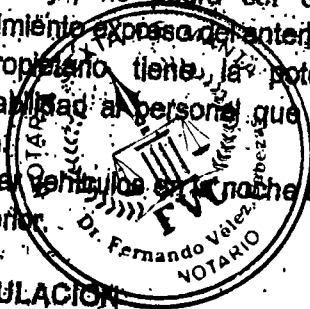
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes

Simón Elías Sleiman Sleiman

- e. El personal de seguridad podrá revisar al personal de servicios y empleados domésticos a la salida de la Urbanización, si así lo estimare conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido a ser revisados.
- f. Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
- g. Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
- Identificar la construcción
 - 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 documentos personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicar los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i. El retiro de materiales y maquinarias de construcción solo puede 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 de la Urbanización 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 servicios puertadentro y de la misma manera, deberán informar el momento en que alguien del personal registrado deja de laborar en su residencia.



- 9.
- l. Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio domestico 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 a personas que pueden 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 CIRCULACIÓN

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



00020928

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Muentes
Simón Elías Sleiman Klay del Cantón Manta

DE LAS AREAS VERDES

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

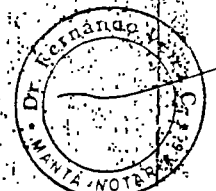
CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

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

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



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

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

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

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador 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 mas de lo correspondiente a gastos de cobranzas extrajudicial y judicial que ocasionen:

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

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

00020929

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Moya
Simón Elías Sleimer Yáñez

antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o proceder a la recuperación del departamento o vivienda en forma observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro en la ley.

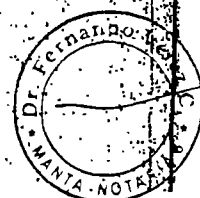
Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno y de las demás disposiciones que regulan la Propiedad Horizontal.

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Urbanización, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b. Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes exclusivos de la Urbanización, usar y disponer de ellos en 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 de la Urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g. Notificar al Administrador de la Urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por mas de treinta días, quedara encargada de su bien, a fin de que actúe en caso de emergencia;
- h. Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de los bienes exclusivos, en virtud de la cual el



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

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

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

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

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

00020930

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

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

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

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

Art. 32.- 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 conserjes y empleados de la Urbanización, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes y su seguro.

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

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

Cada copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior 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. Quiénes 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 acordaran los ajustes requeridos y se



ajaran 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 las que fija la Asamblea de copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en la Urbanización y no se destinaron para cubrir gastos ordinarios.

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

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

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

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

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

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

00020931

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

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 este, 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 de la Urbanización declarado en propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

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



Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad de la Urbanización declarada en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto que se encuentren presentes.

A efecto de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con las firmas o representación de cada asistente a la misma.

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

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

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

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en Originales.

00020932

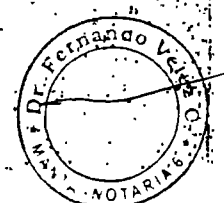
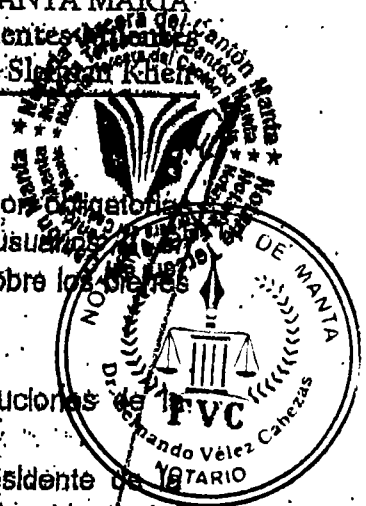
URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes
Simón Elías Siles

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

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

- a. Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio.
- b. Elegir y remover de sus cargos a los cinco miembros que conforman el Directorio General.
- c. Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador.
- d. Señalar de acuerdo con este reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y seguros obligatorios.
- e. Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y a este reglamento interno.
- f. Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno de la Urbanización declarada en propiedad horizontal e 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 de la Urbanización.
- j. Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
- k. Resolver cualquier asunto inherente a la administración de la Urbanización y aquellos que planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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



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

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

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

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

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

00020933

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muentes Mesa
Simón Elías Siles

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 decidirá.

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

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

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

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



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

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

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

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

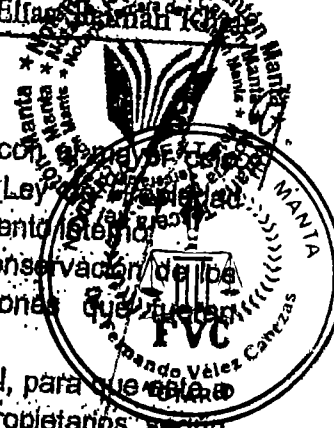
- a. Convocar y presidir las reuniones según corresponda;
- b. Ejercer el voto en las reuniones de la asamblea General y en las del Directorio General y cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo.
- c. En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designara provisionalmente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

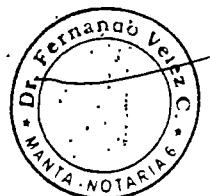
Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR. La persona que ejerza la administración de la Urbanización será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario de la Urbanización. Si la persona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

00020934

URBANIZACIÓN "SANTA MARÍA"
Propietarios: Víctor Cipriano Muñoz y otros
Simón Elías Salazar y otros

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



9
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 de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir de y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales de los contratos que celebre;
- k. Cancelar, cumplir y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m. Llevar en sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de la Urbanización constituida o declarada 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 de la Urbanización constituida o declarada en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondiente a la construcción del mismo, así como todos los documentos, convenios, contratos, poder, comprobantes de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con la Urbanización;
- q. La correspondencia de la administración de la Urbanización 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.

00020935

URBANIZACIÓN "SANTA MARIA"
Propietarios: Victor Cipriano Muentes Muentes
Simón Víctor Kheir

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

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios de la Urbanización "SANTA MARIA" la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

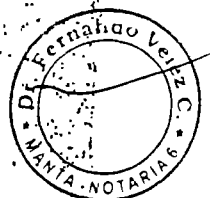
CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX DE LA SOLUCIONES DE CONFLICTOS

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

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



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

CAPÍTULO X
DE LA PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 60.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción de cada uno de las viviendas entra de cuenta de cada uno de sus propietarios.

Fabrizio Campos C.
Técnico Responsable
Arq. Fablán Campos C.
Reg. Prof. C.A.E. - M - 355

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
anteceden en 14 hojas útiles, anversos y reversos son
legales a los documentos presentados ante mí.
Manta, a 17 MAY 2017
Ab. Martha Inés Ochoaño Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

DOY FE: Que el documento que
antecede en número de 14 fojas
es compulsa de la copia que se me
fue presentada para su constatación
Manta, a 17 de mayo de 2017

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

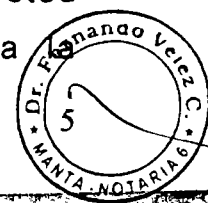
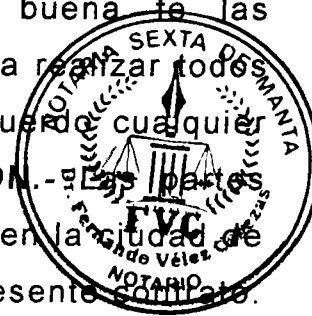


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

00020936

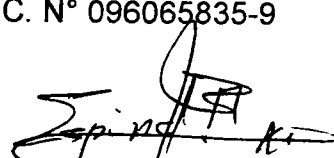
1 todo gravamen, no obstante, de aquello el vendedor, se obliga al
2 saneamiento por evicción, los vicios redhibitorios y por los vicios de
3 ley. **SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** LOS
4 COMPRADORES quedan autorizados para inscribir ante el señor
5 Registrador de la Propiedad del cantón Manta, la presente Escritura
6 de Compraventa. **OCTAVA: DECLARACIÓN DE LICITUD DE**
7 **FONDOS.-** LOS COMPRADORES declaran bajo juramento, que los
8 recursos que entregan, en virtud del presente Contrato de
Compraventa, tienen origen y objeto lícito, que no provienen de
10 actividades relacionadas con el tráfico, comercialización o
11 producción ilícitas de sustancias estupefacientes o psicotrópicas,
12 eximiendo a EL VENDEDOR de toda responsabilidad. **NOVENA:**
13 **ACEPTACIÓN.-** Las partes aceptan el contenido de cada una de las
14 cláusulas y declaraciones insertadas en este Contrato de
15 Compraventa, en las que se afirman y ratifican, no obstante, los
16 comparecientes se comprometen a ejecutar de buena fe las
17 obligaciones que contraen mediante este Contrato y a realizar todos
18 los esfuerzos requeridos para superar de mutuo acuerdo cualquier
19 controversia. **DÉCIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACION.-** Las partes
20 contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de
21 Manta, para los efectos legales que se deriven del presente contrato.
22 Para notificaciones, LOS COMPRADORES consignan la siguiente
23 dirección: Calle 7 y avenida 25 de esta ciudad de Manta, teléfono
24 052610040, dirección electrónica espinelmmr@hotmail.com; EL
25 VENDEDOR, para sus notificaciones señala la Urbanización Santa
26 María, casa número 10, avenida circunvalación Tramo II, dirección
27 electrónica elias_sleiman123@hotmail.com. **LA DE ESTILO.-** Usted
28 Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas para



1 completa validez de este instrumento público. **LA DE ESTILO.-** Usted
2 Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas para la
3 completa validez de este instrumento público. (Firmado) Abogado
4 Miguel López Ordoñez con Matrícula número: trece guión dos mil
5 tres guión cincuenta y cinco del FORO DE ABOGADOS DE MANABI
6 Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y
7 complementada con sus documentos habilitantes queda constituida
8 en Escritura Pública conforme a Derecho. Y, leída enteramente que
9 fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman
10 conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad
11 de acto. **DOY FE.-**

12
13
14 
SIMON ELIAS SLEIMAN KHEIR

15 C.C. N° 096065835-9

16
17 
MANUEL ROBERTO ESPINEL MACIAS

18
19 C.C. N° 130637438-8



20
21 
MIRIAN ANGÉLICA VERA VERA

22
23 C.C. N° 171197797-3

24
25
26 
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

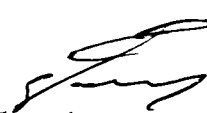
27 **NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA**

28 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello, confiero esta SEGUNDA copia que la sello,
signo y firmo.

Manta, a

El nota...

6


Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA

00020937

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

753

Número de Repertorio:

1461

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

1.- Con fecha Doce de Marzo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 753 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1711977973	VERA VERA MIRIAN ANGELICA	COMPRADOR
1306374388	ESPINEL MACIAS MANUEL ROBERTO	COMPRADOR
0960658359	SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	3240236000	67948	COMPRAVENTA

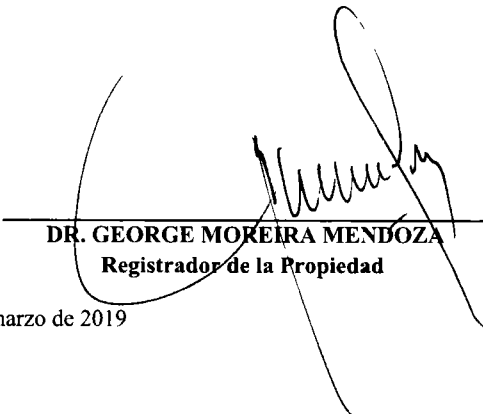
Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 12-mar./2019

Usuario: marcelo_zamora1


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 12 de marzo de 2019