





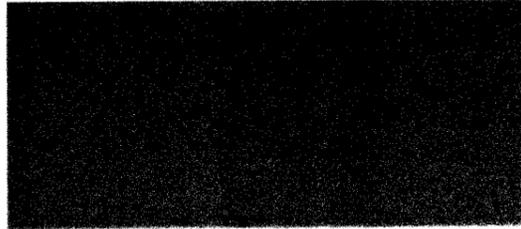
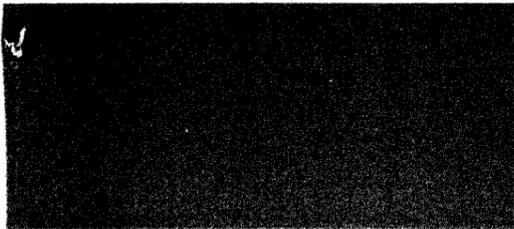


Notaría 3<sup>era</sup>  
de Manta

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello  
07/13/12

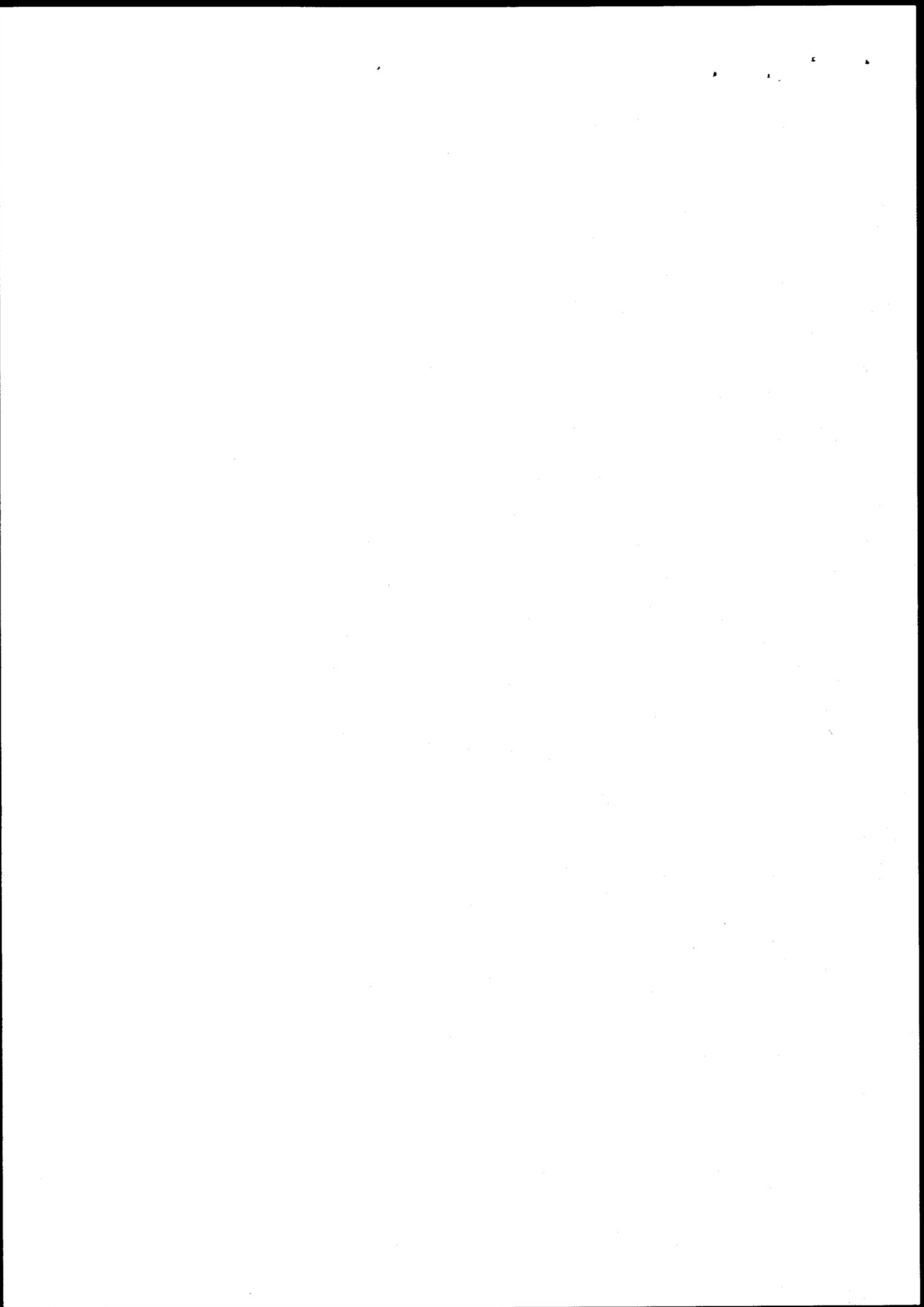
Nº 2.602



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCION  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA".

OTORGANTES: LOS SRS. JOSE PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA.

CUANTÍA (S) INDETERMINADA  
MANTA Mayo 31 del 2012



**COPIA**

NUMERO: ( 2.602 )

**CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA": QUE OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA.-**

**CUANTIA: INDETERMINADA.-**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves treinta y uno de Mayo del año dos mil doce; ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Publico Tercero del Cantón, Comparecen, los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, casados entre sí, ambos por sus propios derechos.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta; hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**, la cual procede a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, díguese incluir una de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**, al tenor de las siguientes cláusulas : **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, ambos por sus propios derechos.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en el Barrio "**LA FLORITA**" de la Parroquia Los Esteros de la ciudad de Manta, adquirido por compra al señor **RAMON MARIA ALVAREZ CEDEÑO**, escritura celebrada en la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta en fecha seis de Abril de mil novecientos ochenta y nueve é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veinticinco de Abril de mil novecientos ochenta y nueve.-



Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, trece metros y linderando con Calle Pública. Por Atrás, los mismos trece metros y linderando con propiedad de Estelita Arévalo. Por un Costado, seis metros y linderando con esteto Público. Por el otro Costado, los mismos seis metros y linderando con Callejón Público.- Terreno que tiene una superficie total de: SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, en dicho terreno sus propietarios han construido EL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA".- **TERCERA: CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA":** Sus propietarios, señores JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA, han tenido a bien solicitar a la I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON MANTA, la autorización para la **CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**, que mediante informe No. 571-DPUM-JCV del doce de Diciembre del dos mil once, suscrita por la Arq. JANETH CEDEÑO VILLAVICENCIO, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal de **DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"** de propiedad de los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, ubicado en el Barrio "LA FLORITA" de la Parroquia Los Esteros de la ciudad de Manta, Clave Catastral No. 2062611000 basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución, dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta ante el ING. JAIME ESTRADA BONILLA, con fecha doce de Marzo del dos mil doce, resolvieron aprobar **LA DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"** de propiedad de los cónyuges señores JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA, todo esto de acuerdo con los planos, descripciones particularizada en cada bien, cuadro de alícuotas y Reglamento Interno de funcionamiento que se acompaña para que sean protocolizados.- **LA DE ESTILO**.- Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo

CIUDADANIA=ANF 130158700-0  
 PINARGOTE MERA JOSE DOLORES  
 MANABI/PORTOVIEJO/ALHAJUELA /BAJO GRANDE/  
 16 MARZO 1951  
 001- 0286 00570 M  
 MANABI/ PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO 1951



ECUATORIANA\*\*\*\*\*  
 CASADO SENEIDA MOREIRA  
 NINGUNA AGRICULTOR  
 VICTOR PINARGOTE  
 ROSARIO MERA  
 PORTOVIEJO 24/08/2005  
 24/08/2017  
 REN 0464719



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

065-0061 NÚMERO 1301587000 CÉDULA

PINARGOTE MERA JOSE DOLORES

MANABI MANTA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 TARQUI PARROQUIA ZONA

*Jose Dolores*  
 F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CIUDADANIA=ANF 130465406-2  
 MOREIRA ZENEIDA  
 MANABI/SANTA ANA/HONDRATO VASQUEZ  
 08 JUNIO 1948  
 001- 027 00505 F  
 MANABI/ SANTA ANA  
 SANTA ANA 1948




ECUATORIANA\*\*\*\*\* E233311222  
 CASADO JOSE DOLORES PINARGOTE MERA  
 NINGUNA BUENACER. DOMESTICOS  
 JERENIAS MOREIRA  
 MANTA 23/04/2002  
 23/04/2014  
 REN 0004109



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

087-0053 NÚMERO 1304654062 CÉDULA

MOREIRA ZENEIDA

MANABI MANTA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 TARQUI PARROQUIA ZONA

*Karla Huerto*  
 F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA






Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 077178

2 **LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO**

3 **DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

4 A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado

5 el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no

6 se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente

7 de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de

8 **MARGOTE MERA JOSE DOLORES** Por consiguiente se establece

9 que no deudor de esta Municipalidad

10 Manta, 30 mayo de 2012

11 **VALIDA PARA LA CLAVE**

12 **2062611000 B/LA FLORITA -LOS ESTEROS**

13 **Manta, treinta de mayo del dos mil doce**

14 GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

15 *Ing. Pablo Martínez García*  
TESORERO MUNICIPAL



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono: **102** RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747 Manta - Manabí

**COMPROBANTE DE PAGO** Nº 210037

### CERTIFICADO DE SOLVENCIA

#### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : PINARGOTE MERA JOSE DOLORES

NOMBRES : PINARGOTE MERA JOSE DOLORES

RAZÓN SOCIAL: B/LA FLORITA

DIRECCIÓN :

#### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

#### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 209693

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 02/05/2012 10:07:04

#### ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.00</b>

VALIDO HASTA: Martes, 31 de Julio de 2012

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1.00

-G- 0000392

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios URBANOS  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a PINARGOTE MERA JOSE DOLORES  
ubicada B/LA FLORITA - LOS ESTEROS  
cuyo AVALÚO COMERCIAL PTE. PROPIEDAD HORIZONTAL asciende a la cantidad  
de \$ 21494.56 VEINTE Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON  
56/100 DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

30 MAYO 2012  
Manta, de del 20



*[Firma]*  
Director Financiero Municipal



MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 97967

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 3277

Fecha: 2 de mayo de 2012

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

Especie Valorada

\$ 1,00 El Predio de la Clave: 2-06-26-11-000

Ubicado en: B/LA FLORITA -LOS ESTEROS

0097967

Area total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 78,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301587000	PINARGOTE MERA JOSE DOLORES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2184,00  
CONSTRUCCIÓN: 19310,56  
21494,56

Son: VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín S.  
Director de Avaluos, Catastros y Registros



**COORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Manta, Miércoles 25 de abril del 2012

**CERTIFICACIÓN**

A petición verbal de parte de la persona interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el señor, **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA**, portador de la cedula de ciudadanía número, **130158700-0**, si se encuentra registrado como usuario de la empresa de, **CNEL REGIONAL DE MANABI**, en el Sistema Comercial **SICO**, el mismo que **NO**, mantiene ningún tipo de deuda con dicha entidad.

La persona puede hacer uso y goce de la presente **CERTIFICACIÓN** para todos sus intereses y actos tanto públicos como privados en los que intervenga en esta Ciudad de Manta.

Atentamente:

**CNEL S.A.**  
Srta. Valeria Quiñe Murillo.  
**ATENCIÓN AL CLIENTE**



PRESENTA  
 CERRÓN ENRIQUE ALVAREZ  
 LUZ MACIAS CERENO  
 MANTA 21/04/2015  
 REN 0140308  
 MOb



ALVAREZ MACIAS JOHN WILLIAN  
 MANTA  
 002- 0174 00389 E  
 MANTA  
 1972



*John Willian Alvarez Macias*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

062-0005 NÚMERO  
 1307550663 CÉDULA

ALVAREZ MACIAS JOHN WILLIAN

MANABI MANTA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 MANTA  
 PARROQUIA ZONA

*John Willian Alvarez Macias*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V4444V4442  
 SOLTERO  
 ESTADO CIVIL  
 PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS  
 MIGUEL TOSCANO PINTO  
 NOMBRE Y APELLIDOS DEL PADRE  
 \*\*\*\*\*  
 NOMBRE Y APELLIDOS DE LA MADRE  
 MANTA 03/04/2005  
 FECHA DE EMISIÓN  
 08/04/2017  
 FECHA DE EXPIRACIÓN  
 FORMA No REN 0437735  
 MOb



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No 130929635-6  
 TOSCANO MAGDALENA DEL ROCIO  
 GUAYAS/EL EMPALME/GUAYAS /PUERTO NUEVO/  
 27 MAYO 1969  
 FECHA DE NACIMIENTO  
 002- 0174 00389 E  
 GUAYAS/ EL EMPALME  
 GUAYAS /PUERTO NUEVO/ 1969



*Magdalena del Rocio Toscano*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

208-0012 NÚMERO  
 1309296356 CÉDULA

TOSCANO MAGDALENA DEL ROCIO

MANABI MANTA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 LOS ESTEROS  
 PARROQUIA ZONA

*Magdalena del Rocio Toscano*

F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 31245:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *viernes, 07 de octubre de 2011*

Parroquia: Los Esteros

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Un predio ubicado en la parroquia Los Esteros del canton Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos.

POR EL FRENTE: Trece metros y linderando con calle publica.

POR ATRAS: Los mismos trece metros y linderando con propiedad de Estelita Arevalo.

POR UN COSTADO: Seis metros y linderando con esteto publico.

POR EL OTRO COSTADO: Los mismos seis metros y linderando con callejon publico.

SUPERFICIE TOTAL: Setenta y ocho metros cuadrados.

SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	730 25/04/1989	2.230

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el: martes, 25 de abril de 1989

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.230 - Folio Final: 2.232

Número de Inscripción: 730 Número de Repertorio: 1.023

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de abril de 1989

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un lote de terreno ubicado en la parroquia Los Esteros perteneciente al canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-01514558	Alvarez Cedeño Ramon Maria	Soltero	Manta



Libro	Numero de inscripciones	Libro
Compra Venta	1	

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

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

Emitido a las: 9:40:33 del jueves, 26 de abril de 2012

A petición de: *Luis Franco Cepallos*

Elaborado por: *Mayra Dolores Saltos Mendoza*  
131013711-0



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

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



No. 1707-SM-SMC  
Manta, diciembre 26 de 2011

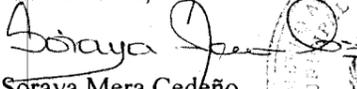
Señores  
**José Dolores Pinargote Mera**  
**Zeneida Moreira**  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 052-ALC-M-JEB, de fecha 26 de diciembre de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**PINARGOTE MOREIRA**", de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el Barrio "La Florita" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



Patricia g.  
Trámite No. 10430



Dirección: Calle 9  
Teléfonos: 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
Email: gadmc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec

PAGE IN BIANCO

PAGE IN BIANCO



RESOLUCION No. 052-ALC-M-JEB-2011  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Que, los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 02 de diciembre de 2011, asignándosele el trámite No. 10430, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio "**PINARGOTE MOREIRA**", de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el barrio "La Florita" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000.

Que, mediante Oficio No. 571-DPUM-JCV/P.H. No. 048, de fecha 12 de diciembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Franklín Holguín Briones y Carlos Franco Rodríguez, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio "**PINARGOTE MOREIRA**", está compuesto de un bloque de dos plantas, distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja**.- Comprende un departamento unifamiliar



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



signado como 101 conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general; un patio complementario para este mismo departamento signado como patio departamento 101; y las escaleras de acceso al departamento 201 que se encuentra en la planta alta. **Planta Alta.**- Comprende un solo departamento unifamiliar signado como 201, conformado por los espacios de sala-comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general, balcón y lavandería, de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000.

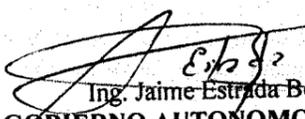
Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 571-DPUM-JCV, del 12 de Diciembre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**PINARGOTE MOREIRA**", de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el Barrio La Florita de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**PINARGOTE MOREIRA**", de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el Barrio "La Florita" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

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

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

Patricia g.  
Trámite No. 10430

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

(Hecho y del)

para la completa validez de este contrato. (Firmado) Abogado XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Número: Quinientos setenta y cinco. Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y, leída esta Escritura a los otorgante por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se ratifican en su contenido y estampan su huella digital del dedo pulgar de la mano derecha ya que manifiestan no saber firmar y a su ruego firman dos testigos designados por ellos, l Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-



JOSE DOLORES PINARGOTE MERA  
C.I.No. 130158700-0



ZENEIDA MOREIRA.-  
C.I.No. 130465406-2

*Yan...*  
TGO. JOHN ALVAREZ MACÍAS

C.C.No. 130755066-3

*M...*  
MAGDALENA DEL ROCIO TOSCANO

C.C.No. 130929635-6

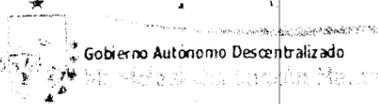
*[Signature]*  
EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU PROTOCOLIZACION- EL NOTARIO.



*[Signature]*  
Abg. Raúl González Macías  
NOTARIO TERCERO DE MANTA





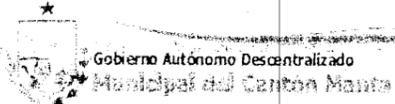
Gobierno Autónomo Descentralizado

# TITULO DE CREDITO

1/9/2012 3:54

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TITULO N°
PINARGOTE DEMERA JOSE DOLORES	1301587000	NA	723	
OBSERVACIÓN		TITULOS VARIOS		
APROBACION DE PLANO E INSPECCION 1/9/2012 3:54 ROSARIO RIERA SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		CONCEPTO	VALOR	
		APROBACION DE PLANOS	10,66	
		TOTAL A PAGAR	10,66	
		VALOR PAGADO	10,66	
		SALDO	0,00	

CANCELADO 09 ENE 2012



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta

# TITULO DE CREDITO

1/9/2012 3:55

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TITULO N°
PINARGOTE DEMERA JOSE DOLORES	1301587000	NA	724	
OBSERVACIÓN		TITULOS VARIOS		
SANEAMIENTO AMBIENTAL 1/9/2012 3:55 ROSARIO RIERA SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		CONCEPTO	VALOR	
		ASEO DE CALLE	5,33	
		TOTAL A PAGAR	5,33	
		VALOR PAGADO	5,33	
		SALDO	0,00	

CANCELADO 09 ENE 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



FORMULARIO DE AVALÚOS *Prop. Horiz. No. 048*  
PARA APROBACIONES DE PLANOS Y PERMISOS PARA EDIFICACIONES  
(Art. 401 - 402 de la Ley de Régimen Municipal Vigente)

NOMBRE DEL PROPIETARIO: <i>José Dolores Pinargote Mera</i>	130158700-0
NOMBRE DEL INTERESADO:	FECHA: <i>Julio 12-2011</i>
UBICACIÓN: <i>Barrio La Florita / Parroquia Los Esteros</i>	
ASUNTO: <i>Aprobación de Propiedad Horizontal</i>	

A APROBACIÓN DE PLANOS ( CONSTRUCCIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES)			
1.- TIPO Y USO DE CONSTRUCCIÓN		2.- No DE PISOS	
3.- ÁREA DEL PREDIO		m2	4.- ÁREA IMPLANTACIÓN
5.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS			
5.1.- ESTRUCTURA	5.2.- PISO	5.3.- ENTREPISO	5.4.- PAREDES
H.A. <input type="checkbox"/>	H.A. <input type="checkbox"/>	H.A. <input type="checkbox"/>	Mampostería <input type="checkbox"/>
Metálica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Metálica <input type="checkbox"/>
Madera <input type="checkbox"/>	Baldosa <input type="checkbox"/>	Baldosa <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>
	Cerámica <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	
			5.5.- CUBIERTA
			H.A. <input type="checkbox"/>
			Eternit <input type="checkbox"/>
			Zinc <input type="checkbox"/>

6.- AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN			
6.1.- NUMERO DE PISOS Y ÁREAS		6.2.- ÁREAS EXTERIORES Y ANEXAS	
Planta Subsuelo	m <sup>2</sup>	Descripción	Y/O Propiedad Horizontal
Planta Baja	m <sup>2</sup>	<i>ÁREA META VENDIBLE</i>	<i>133,14 m<sup>2</sup></i>
Planta Mezzanine	m <sup>2</sup>		
Planta Piso Alto	m <sup>2</sup>		
Segundo Piso Alto	m <sup>2</sup>		
Tercer Piso Alto	m <sup>2</sup>	AVALÚO GLOBAL	<i>\$ 5.325,60</i>
Total otros pisos tipo <input type="checkbox"/>	m <sup>2</sup>		
Subtotal de Construcción	m <sup>2</sup>	6.3.- AVALÚO TOTAL DE LA EDIFICACIÓN \$	
AVALÚO m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN	\$ m <sup>2</sup>	6.4.- TASA POR APROBACIÓN ( 2 X 1000) \$	<i>10,66</i>
AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN \$	\$ m <sup>2</sup>	6.5.- TASA ASEO Y SANEAM. AMBIENT. \$ 1 X 1000	<i>5,33</i>

B REPARACIONES EN CONSTRUCCIONES ( HASTA 40m <sup>2</sup> )			
1.- POR RUBRO		2.- POR ÁREAS GLOBALES	
RUBRO	CANTIDAD VALOR	ÁREA	
1		<i>Quince con Noventa y Nueve m<sup>2</sup></i>	
2		AVALÚO m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN	\$ m <sup>2</sup>
3			
4			
5			
AVALÚO GLOBAL \$		TASA POR APROBACIÓN	\$

*CANCELADO 09 ENE 2012*

*Municipalidad de Manta*  
*Sra. Roxana Mera Mera*  
*H.E.C.*

*Franklin Holguin Briones*  
ARQUITECTO  
REG. PROF. M-471

C APROBACIÓN DE			
URBANIZACIONES		LEGALIZACIÓN DE	SUBDIVISIONES
REDISEÑO		ASENTAMIENTO DE HECHO	
Área total del predio	m <sup>2</sup>	Área total del predio	m <sup>2</sup>
Área útil del predio	m <sup>2</sup>	Área útil del predio	m <sup>2</sup>
Avalúo m <sup>2</sup> planificación \$		Avalúo m <sup>2</sup> planificación \$	
Total Avalúo \$		Total Avalúo \$	

# ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



## EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"

NOVIEMBRE 2011

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**

---



**1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.**

**1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.**

*Está constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta superficie a los co-propietarios del mismo.*

**1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.**

*Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.*

**1.3.- ÁREA COMÚN.**

*Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los co-propietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio, se lo considerará como área de terreno simplemente.*

**1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.**

*Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.*

*Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y co-propietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al co-propietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.*

**1.5.- ALÍCUOTA.**

*Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.*

**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



**1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.**

*Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y co-propiedad.*

*Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:*

- *El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.*
- *Los accesos, retiros, gradas, halles y terrazas de cubiertas.*
- *La estructura o elementos resistentes del edificio.*
- *Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.*
- *Los ductos de instalaciones y pozos de luz.*
- *Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.*
- *Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.*
- *La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.*
- *Todo el sistema de agua potable del edificio.*
- *Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.*
- *Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.*

**1.7.- CUOTA DE TERRENO.**

*Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local o departamento para efectos de tributación y co-propiedad.*

**1.8.- VALOR DEL LOCAL.**

*Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.*

*Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.*

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

El señor **JOSÉ DOLORES PINARGOTE MERA** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el **EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**, para lo cual, propone el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e Instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se encuentra implantado el **EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"** actualmente no registra ningún Gravamen, posee la Clave Catastral No. 2062611000, sin deuda alguna, se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros del cantón Manta, Barrio La Florita, conforme lo detalla la escritura inscrita el 25 de abril de 1989 y autorizada por la Notaria Cuarta el 06 de abril de 1989, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

<b>Por el Frente:</b>	13,00m – Calle pública
<b>Por Atrás:</b>	13,00m – Propiedad de Estelita Arévalo
<b>Por un costado:</b>	6,00m – Estero público
<b>Por el otro costado:</b>	6,00m – Callejón público
<b>Área total:</b>	78,00m <sup>2</sup>

2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

La edificación se compone de **Dos (2) Plantas**, con características de formas regulares signadas como:

**Planta Baja**

**Planta Alta...**

...señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos, los mismos que, además incluyen las siguientes especificaciones técnicas generales:

<b>Estructura:</b>	Hormigón Armado
<b>Paredes:</b>	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
<b>Pisos:</b>	Cerámica y / o baldosa
<b>Instalaciones eléctricas:</b>	Empotradas
<b>Instalaciones sanitarias:</b>	Empotradas
<b>Ventanas:</b>	Aluminio y vidrio
<b>Entrepiso:</b>	Losa de Hormigón Armado
<b>Cubierta:</b>	Metal – Zinc
<b>Escaleras:</b>	Hormigón Armado / Metálica
<b>Puertas:</b>	Madera

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y AMBIENTES.

3.1.- PLANTA BAJA.

Comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio Dpto. 101; y un acceso al departamento 201 de la planta alta.

3.1.2.- DEPARTAMENTO 101.

Existente sobre el nivel +/- 0,00m, se encuentra conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general, se accede a él frontalmente desde el callejón, y posteriormente desde el patio signado para este departamento, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

*Por arriba:* Lindera con el departamento 201

*Por abajo:* Lindera con terreno del edificio

*Por el Norte:* Lindera con callejón público en 6,00m

*Por el Sur:* Partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; y lindera en sus dos extensiones con patio departamento 101; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,55m; y lindera en parte con patio departamento 101 y en otra parte con acceso al departamento 201.

*Por el Este:* Lindera con propiedad de Estelita Arévalo en 8,04m

*Por el Oeste:* Lindera con calle pública en 9,04m

*Area total:* 51,79m<sup>2</sup>

3.1.3.- ACCESO AL DEPARTAMENTO 201.

Conformado por el espacio propiamente dicho permitiendo el acceso desde la Calle pública al departamento 201 ubicado en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

*Por arriba:* Lindera con espacio aéreo

*Por abajo:* Lindera con terreno del edificio

*Por el Norte:* Lindera con departamento 101 en 2,85m

*Por el Sur:* Lindera con patio departamento 101 en 2,85m

*Por el Este:* Lindera con patio departamento 101 en 1,00m

*Por el Oeste:* Lindera con calle pública en 1,00m

*Area total:* 2,85m<sup>2</sup>

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



**3.1.4.- PATIO / DEPARTAMENTO 101.**

Conformado por el espacio propiamente dicho, se accede a él desde la calle pública y desde el departamento 101, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con espacio aéreo

**Por abajo:** Lindera con terreno del edificio

**Por el Norte:** Partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,45m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m; y lindera en sus tres extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,85m; y lindera en sus dos extensiones con acceso al departamento 201.

**Por el Sur:** Lindera con estero público en 6,00m

**Por el Este:** Lindera con propiedad de Estelita Arévalo en 4,96m

**Por el Oeste:** Lindera con calle pública en 2,96m

**Area total:** 23,36m<sup>2</sup>

**3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA.**

Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 2,80m; comprende un departamento signado como 201.

**3.2.1.- DEPARTAMENTO 201**

Se encuentra conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general, balcón y lavandería, se llega a él desde el acceso creado en la planta baja, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

**Por arriba:** Lindera con cubierta del edificio

**Por abajo:** Lindera con el departamento 101

**Por el Norte:** Lindera con vacío hacia el callejón público en 6,00m

**Por el Sur:** Lindera con vacío hacia el patio departamento 101, con vacío hacia el acceso al departamento 201 y vacío hacia la planta baja (cubierta departamento 101) en 6,00m

**Por el Este:** Lindera con vacío hacia la propiedad de Estelita Arévalo en 9,19m

**Por el Oeste:** Lindera con vacío hacia la calle pública en 9,19m

**Area total:** 55,14m<sup>2</sup>

**Arq. Orlando Vélez A.  
Reg. Prof. C. A. E. G - 4797**

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planificación Urbana, División,

Fecha: Diciembre - 12 - 2011

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

PLANTAS	AREA COMÚN	AREA VENDIBLE		AREA TOTAL
	m2.	AMBIENTE	m2.	m2.
Planta Baja	00,00	Departamento 101	51,79	78,00
		Acceso al Dpto. 201	2,85	
		Patio Dpto. 101	23,36	
Planta Alta	00,00	Departamento 201	55,14	55,14
<b>TOTAL</b>	00,00		133,14	133,14

4.2.- ÁREAS GENERALES.

- 4.2.1.- ÁREA TOTAL DE TERRENO: 78,00m2.  
 4.2.2.- TOTAL DE ÁREA COMUN: 00,00m2.  
 4.2.3.- ÁREA NETA VENDIBLE (Construcción + Patio): 133,14m2.  
 4.2.4.- ÁREA TOTAL: 133,14m2.

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de Prop. Horiz. UD. 0.48  
Manta, 12 de Diciembre 2011



EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"						
PLANTAS	AMBIENTE	AREA NETA INDIVIDUAL	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMÚN	AREA TOTAL
		m2.	%	m2.	m2.	m2.
Planta Baja	Departamento 101	51,79	0,3890	30,34	0,00	51,79
	Acceso al Dpto. 201	2,85	0,0214	1,67	0,00	2,85
	Patio Dpto. 101	23,36	0,1755	13,69	0,00	23,36
Planta Alta	Departamento 201	55,14	0,4141	32,30	0,00	55,14
<b>TOTAL GENERAL</b>		133,14	1,0000	78,00	0,00	133,14

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

*Art. 1.- El Edificio "PINARGOTE MOREIRA" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y co-propiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre co-propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.*

*Art. 2.- El Edificio "PINARGOTE MOREIRA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.*

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

*Art. 3.- El Edificio "PINARGOTE MOREIRA" se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros del cantón Manta, Barrio La Florita, posee la Clave Catastral No. 2062611000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.*

*Se compone de Dos (2) Plantas, con características de formas regulares signadas como:*

*Planta Baja:* Comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio Dpto. 101; y un acceso al departamento 201 de la planta alta.

*Planta Alta:* Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 2,80m; comprende un departamento signado como 201.

*Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.*

*Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los co-propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.*



**CAPITULO 3.**

**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO.-** A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

**Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los co-propietarios asistentes a la Asamblea de Co-propietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**Art. 8.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de co-propiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada co-propietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los co-propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



**CAPITULO 4.**

**Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS.-** Son derechos y obligaciones de los co-propietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**

---

**Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.-** La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

**AMBIENTE**

**PORCENTAJE**

**Departamento 101**

**38,90**

**Acceso al Dpto. 201**

**2,14**

**Patio Dpto. 101**

**17,55**

**Departamento 201**

**41,41**

**TOTAL**

**100,00**



**CAPÍTULO 5.**

**DE LAS PROHIBICIONES.**

**Art. 13.-** Está prohibido a los co-propietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Co-propietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los co-propietarios, o la seguridad del edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



**CAPITULO 6**

**DE LAS SANCIONES**

**Art. 14.-** Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de co-propietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de co-propietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de co-propietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de co-propietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

**Art. 15.-** El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los co-propietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los co-propietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

**Art. 16.-** Cualquier co-propietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al co-propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



**CAPITULO 7**

**DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Art. 17.-** Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 18.- ASAMBLEA DE CO-PROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

**Art. 19.-** La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

**Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 21.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

**Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



**Art. 23.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de co-propietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de co-propietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN.-** Los co-propietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el co-propietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 26.- DERECHO DE VOTO.-** Cada co-propietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada co-propietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

**Art. 27.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada co-propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

**Art. 28.-** Se requerirá el 75% del voto de los co-propietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

**Art. 29.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los co-propietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**

**Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) *Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.*
- b) *Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.*
- c) *Nombrar un comisario y su respectivo suplente.*
- d) *Distribuir entre los co-propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.*
- e) *Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.*
- f) *Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.*
- g) *Autorizar a los co-propietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.*
- h) *Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.*
- i) *Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.*
- j) *Sancionar a los co-propietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.*
- k) *Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.*
- l) *Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.*
- m) *Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.*
- n) *Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.*



**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



**CAPITULO 8.**

**DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.**

**Art. 31.- DEL DIRECTORIO.-** El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

**Art. 32.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 33.-** Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

**Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PINARGOTE MOREIRA".
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.-** Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

**Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "PINARGOTE MOREIRA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**



- c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*
- d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*
- e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*
- f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*
- g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.*
- h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*
- i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*
- j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*
- k) *Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.*
- l) *Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.*
- m) *Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "PINARGOTE MOREIRA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*
- n) *Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.*
- o) *Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.*
- p) *Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*
- q) *Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.*
- r) *Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.*

PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"



- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

**Art. 39.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de co-propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

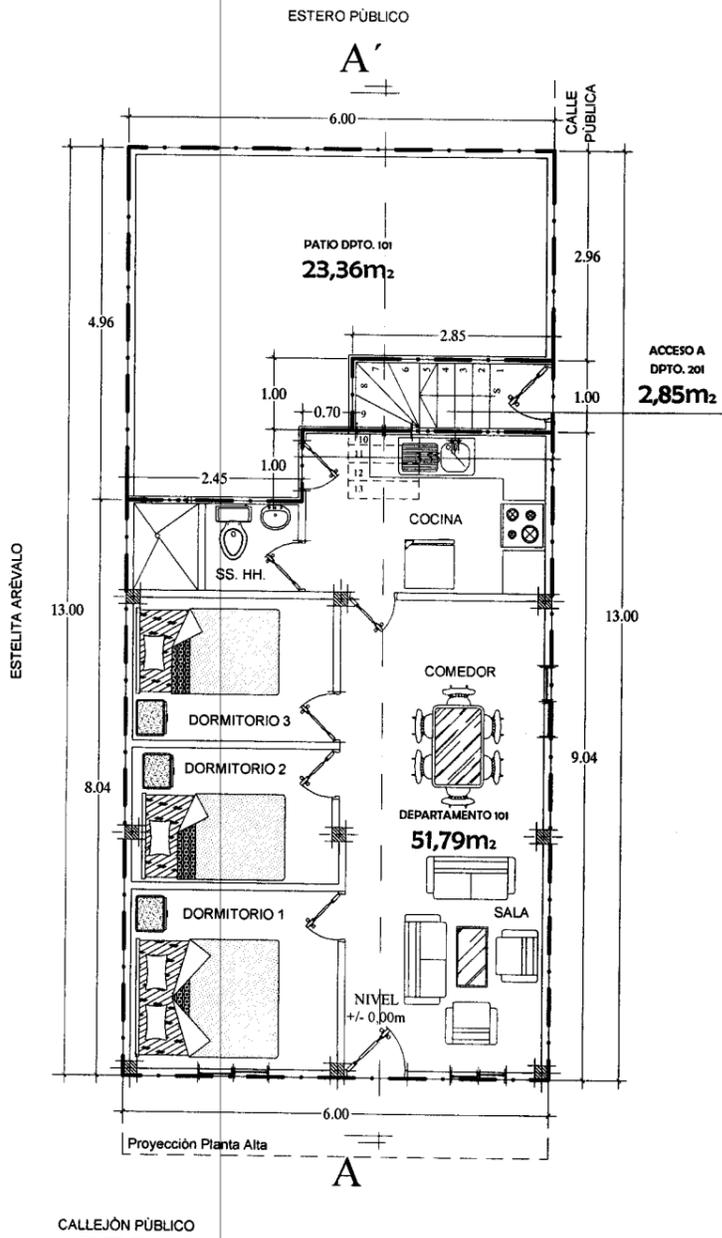
**CAPITULO 9.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

**Art. 41.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de co-propietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Arq. Orlando Velez A.  
Reg. Prof. C. A. E. G - 4797



PROPIETARIO

SR. JOSÉ PINARGOTE MERA  
SRA. ZENEIDA MOREIRA

RESPONSABLE TÉCNICO

ORLANDO VELEZA  
ARQUITECTO  
Fca. Prof. C.A.E. (a) 4791

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO  
"PINARGOTE MOREIRA"

CONTIENE

PLANTA ARQ. BAJA  
DEPTO. 101 (PATIO).  
ACCESO A DPTO. 201

CLAVE CATASTRAL No.

FECHA

2062611000

NOVIEMBRE 2011

UBICACION

BARRIO  
"LA FLORITA"  
PARROQUIA  
LOS ESTEROS  
CANTÓN MANTA

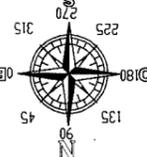
ESCALA

1:100

LAMINA No.

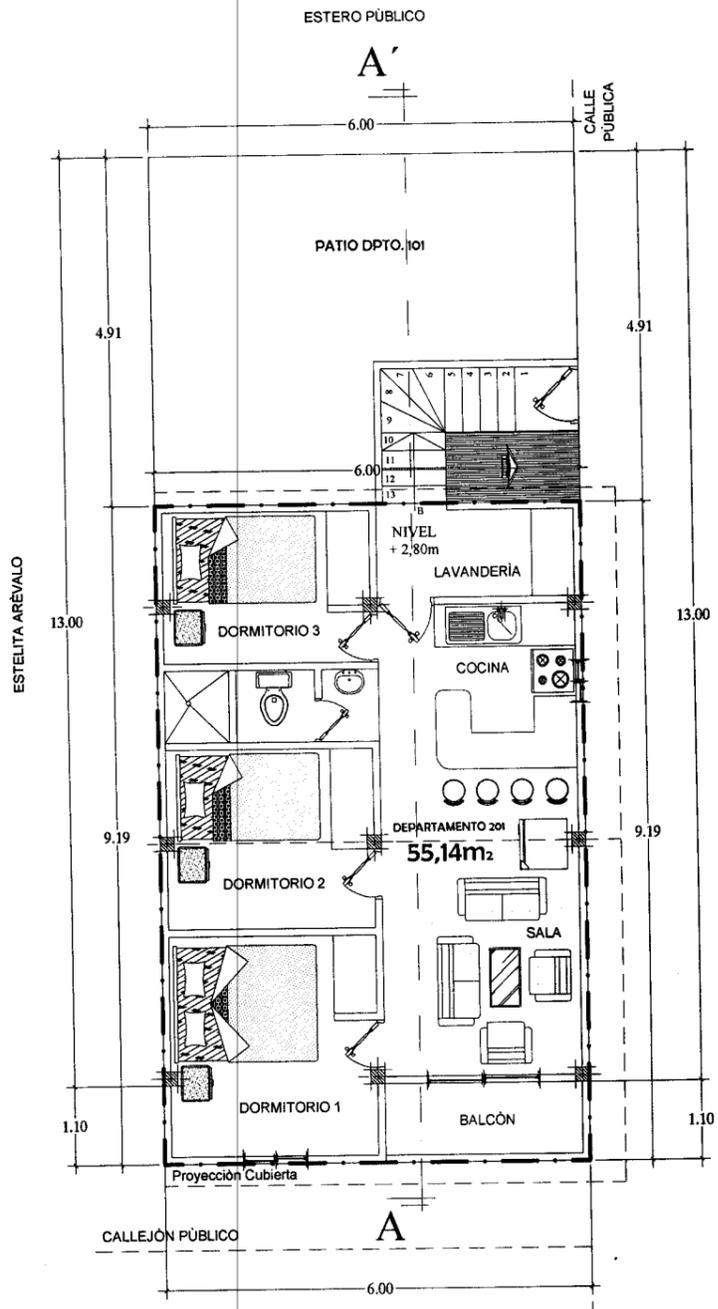
1 / 5

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planificación Urbana, División,  
de Inscripciones  
Revisado  
Fecha: Diciembre - 12 - 2011  
MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
Proyecto de Prop. Horiz. No. 048  
Fecha: 12 de Diciembre de 2011  
Javier Chud  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



PROPIETARIO

SR. JOSÉ PINARGOTE MERA  
SRA. ZENEIDA MOREIRA

RESPONSABLE TÉCNICO

**ORLANDO VELEZ A**  
ARQUITECTO  
Reg. Prof. C.A.E.G. - 4797

OBJETO

**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**

CONTIENE

**PLANTA ARQUITECTÓNICA ALTA DEPARTAMENTO 201**

CLAVE CATASTRAL No.

FECHA

2062611000

NOVIEMBRE 2011

UBICACIÓN

**BARRIO "LA FLORITA" PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA**

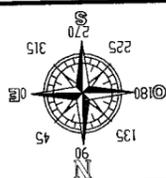
E. ESCALA

1:100

LAMINA No.

**2 / 5**

ORIENTACIÓN



SELLOS MUNICIPALES

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planificación y Provisión

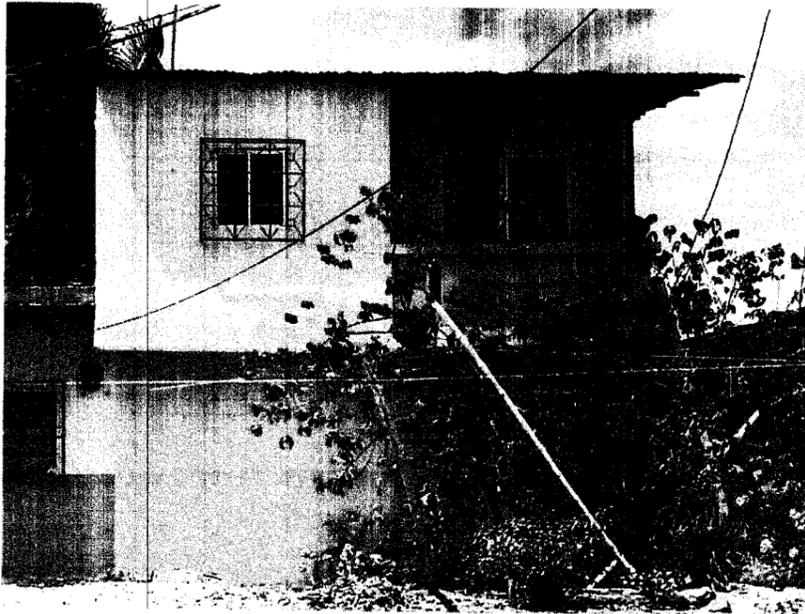
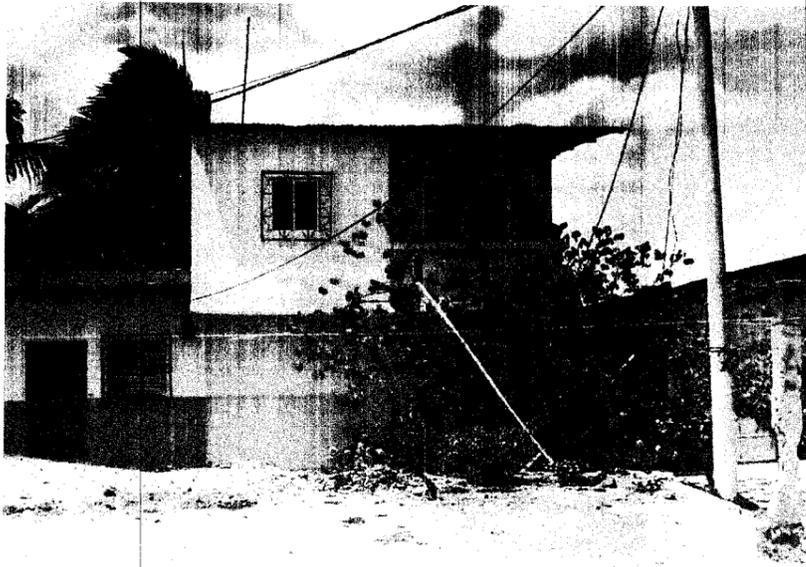
*J. Holguera*

REVISADO  
Diciembre - 12 - 2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *Pepe Hoz* No. 048  
Manta, 12 de Diciembre 2011

*Jaqueline*  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO



PROPIETARIO

SR. JOSÉ PINARGOTE MERA  
SRA. ZENEIDA MOREIRA

RESPONSABLE TÉCNICO

ORLANDO VELEZ A.  
ARQUITECTO  
Esa. Prof. C.A.E.G. 4797

OBRA

ESTUDIO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO  
"PINARGOTE MOREIRA"

CONTIENE

FOTOS DE FACHADAS

CLAVE CATASTRAL No.

2062611000

FECHA

NOVIEMBRE 2011

UBICACION

BARRIO  
"LA FLORITA"  
PARROQUIA  
LOS ESTEROS  
CANTÓN MANTA

ESCALA

REFERENCIALES

LAMINA No.

3 / 5

SELLOS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

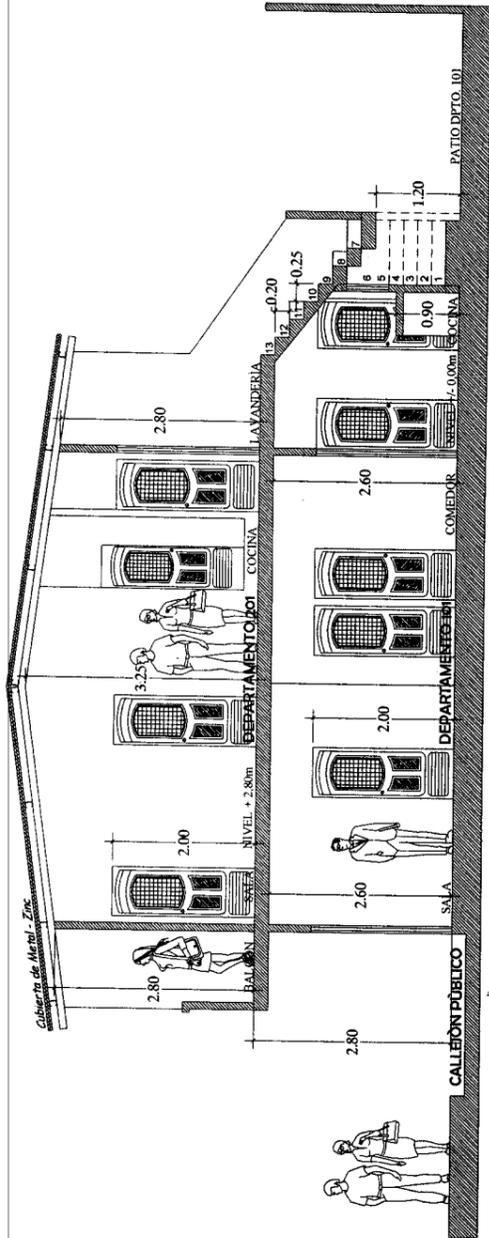
Aprobación de Prop. Horiz. no. 048

Manta, 12 de Diciembre 2011

*[Signature]*  
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD DE MANTA

*[Signature]*  
Fecha: Diciembre - 12 2011



**CORTE A - A'**  
Esc. 1:100

PROPIETARIO  
 SR. JOSÉ PINARGOTE MERA  
 SRA. ZENEIDA MOREIRA

RESPONSABLE TÉCNICO  
  
 ORLANDO VELEZA  
 ARQUITECTO  
 Reg. Prof. C. A. E. G. - 4797

OBRA  
**ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA"**

CONTIENE:  
**SECCIÓN A - A'**

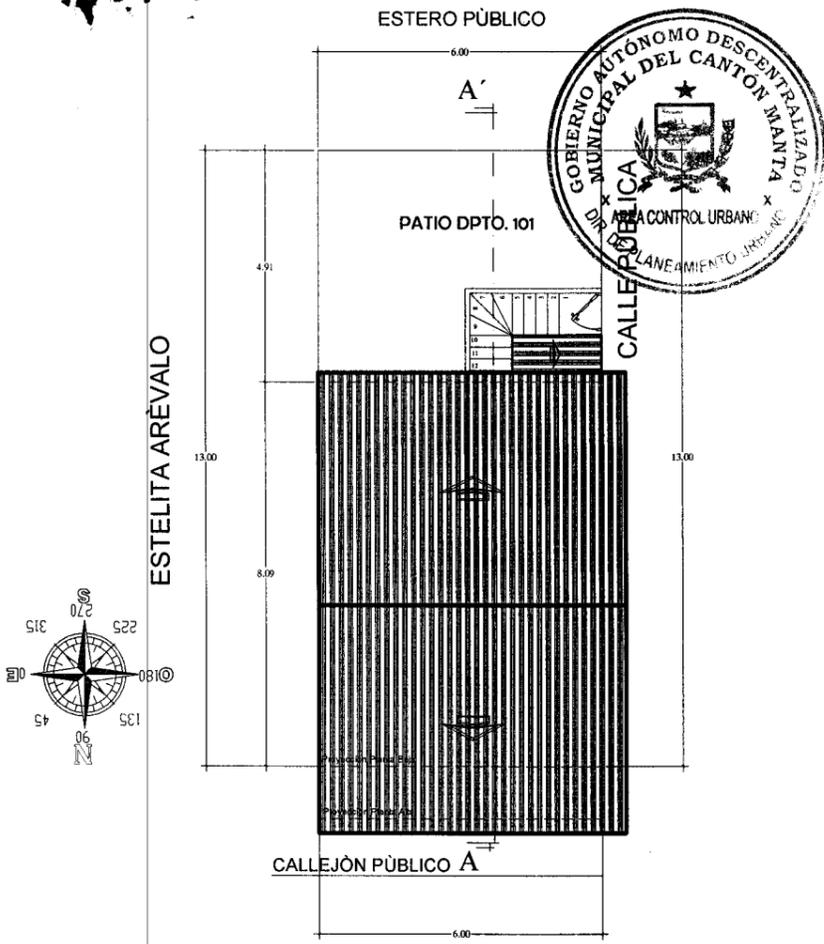
CLAVE CATASTRAL N°      FECHA  
 2062611000      NOVIEMBRE 2011

UBICACIÓN  
**BARRIO "LA FLORITA" PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA**

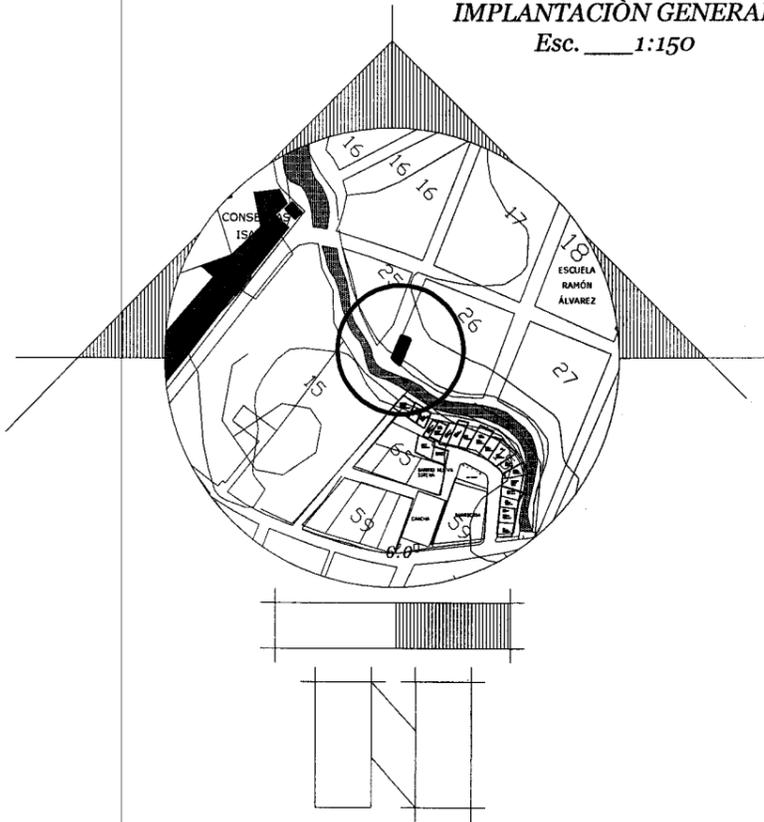
ESCALA      LAMINA N°  
 1 : 100      **4 / 5**

SELLOS MUNICIPALES  
 I. MUNICIPIO DE MANTA  
 Dpto. Planeamiento Urbano  
  
**REVISADO**  
 Fecha: 12 de Noviembre - 2011

II. MUNICIPIO DE MANTA  
 DPTO: PLANEAMIENTO URBANO  
 Aprobación de Prop. Horiz No. 048  
 Manta, 13 de Diciembre 2011  
  
 DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO



**IMPLANTACIÓN GENERAL**  
Esc. 1:150



**UBICACIÓN y ORIENTACIÓN**  
Escala referencial

PROPIETARIO

SR. JOSÉ PINARGOTE MERA  
SRA. ZENEIDA MOREIRA

RESPONSABLE TÉCNICO

*Orlando Veleza*  
**ORLANDO VELEZA**  
ARQUITECTO  
Esa. Prof. C.A.E.G. - 4197

OBRA

**ESTUDIO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
EDIFICIO  
"PINARGOTE MOREIRA"**

CONTIENE

**IMPLANTACIÓN  
UBICACIÓN  
GEOGRÁFICA**

CLAVE CATASTRAL N°

2062611000

FECHA

NOVIEMBRE 2011

UBICACIÓN

**BARRIO  
"LA FLORITA"  
PARROQUIA  
LOS ESTEROS  
CANTÓN MANTA**

ESCALA

LAS INDICADAS

LAMINAS

**5 / 5**

SELLOS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO, Revisión,

*J. Hojopipi*  
**REVISADO**

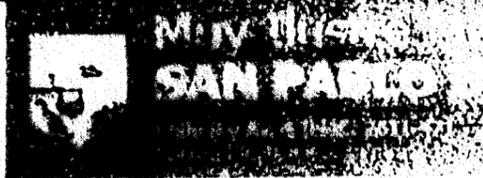
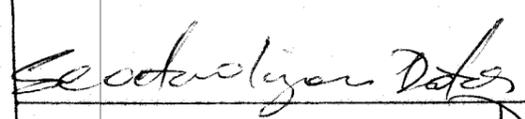
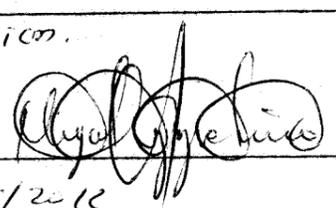
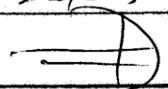
Fecha: Diciembre 12 - 2011

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *Pepe Horiz* no. 048  
Manta, 12 de diciembre 20 11

*J. Hojopipi*  
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

ARQ

Dirección de Avaluos Catastro y Registros			
<b>FORMULARIO DE RECLAMO</b>		No.	000000001
Cedula			
Clave Catastral	2062611		
Nombre:			
Rubros:			
Impuesto Principal			
Solar no Edificado			
Contribucion Mejoras			
Tasa de Seguridad			
Reclamo:	<input checked="" type="checkbox"/> CERTIFICADO		
 Firma del Usuario			
Elaborado Por:			
Informe Inspector:	Act. Datos de Construcción.		
 			
 20/2012 Firma del Inspector			
Informe de aprobacion:			
_____ Firma del Director de Avaluos y Catastro			



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 31245:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: viernes, 07 de octubre de 2011  
Parroquia: Los Esteros  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Un predio ubicado en la parroquia Los Esteros del canton Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos.

POR EL FRENTE: Trece metros y linderando con calle publica.

POR ATRAS: Los mismos trece metros y linderando con propiedad de Estelita Arevalo.

POR UN COSTADO: Seis metros y linderando con esteto publico.

POR EL OTRO COSTADO: Los mismos seis metros y linderando con callejon publico.

SUPERFICIE TOTAL: Setenta y ocho metros cuadrados.

SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	730 25/04/1989	2.230

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1 / 1 Compraventa**

Inscrito el: martes, 25 de abril de 1989

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.230 - Folio Final: 2.232

Número de Inscripción: 730 Número de Repertorio: 1.023

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de abril de 1989

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

**a.- Observaciones:**

Un lote de terreno ubicado en la parroquia Los Esteros perteneciente al canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-01514558	Alvarez Cedeño Ramon Maria	Soltero	Manta



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Compra Venta	1	

Número de Inscripciones

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: 9:40:33 del jueves, 26 de abril de 2012

A petición de: *Luis Franco Cepallos*

Elaborado por: *Mayra Dolores Saltos Mendoza*  
131013711-0

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

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



*Abc* Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*plm*



**COORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Manta, Miércoles 25 de abril del 2012

**CERTIFICACIÓN**

A petición verbal de parte de la persona interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el señor, **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA**, portador de la cedula de ciudadanía número, **130158700-0**, si se encuentra registrado como usuario de la empresa de, **CNEL REGIONAL DE MANABI**, en el Sistema Comercial **SICO**, el mismo que **NO**, mantiene ningún tipo de deuda con dicha entidad.

La persona puede hacer uso y goce de la presente **CERTIFICACIÓN** para todos sus intereses y actos tanto públicos como privados en los que intervenga en esta Ciudad de Manta.

Atentamente:

**CNEL S.A.**  
Srta. Valeria Murillo Murillo.  
**ATENCION AL CLIENTE**



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 130000880001  
Dirección: Av. 4ta y Calle B - Telf: 2011-479 / 2011-477

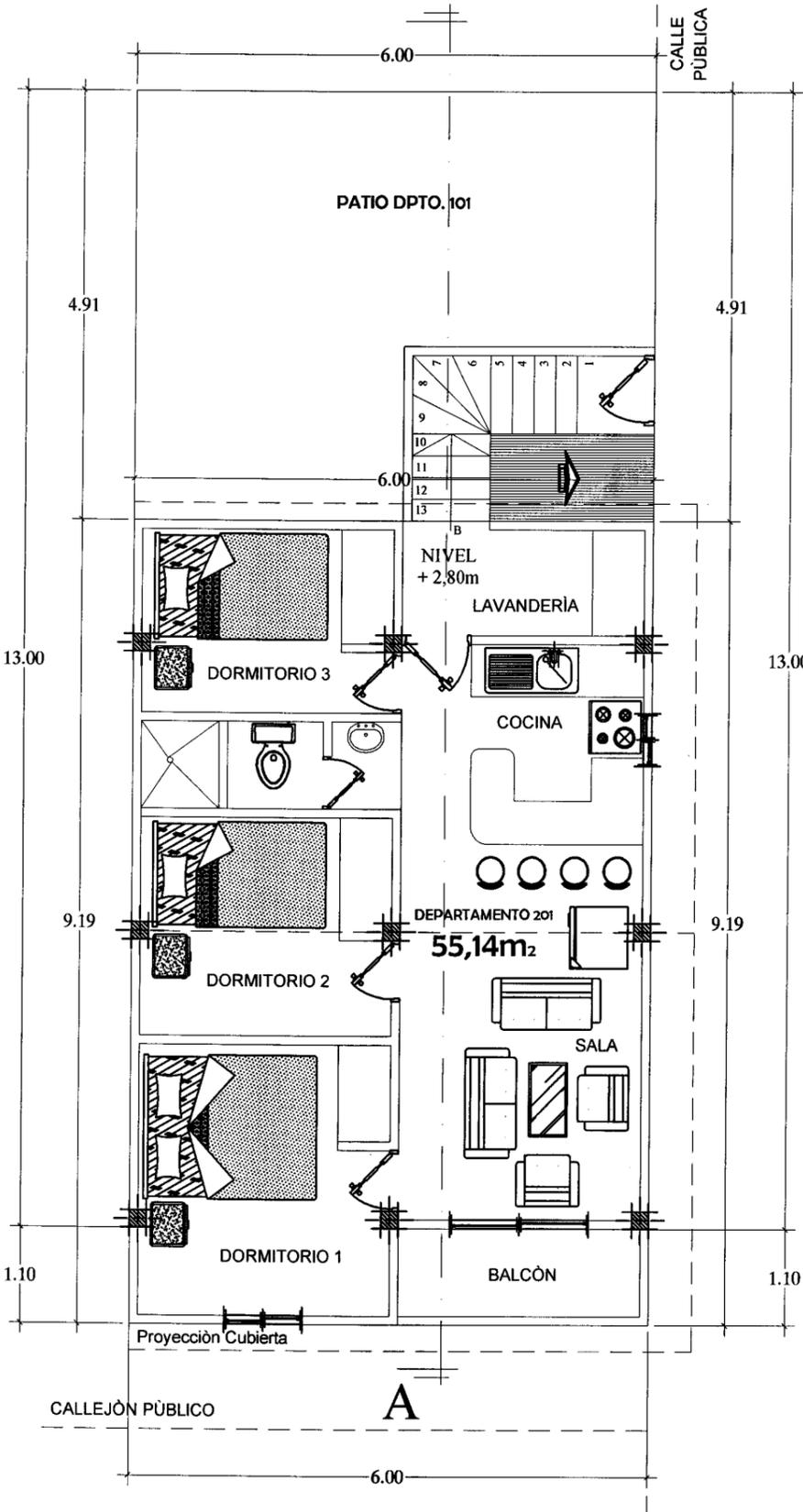
# TITULO DE CREDITO No. 0044885

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
2-06-26-11-000	78,00	\$ 8.745,17	B/LA FLORITA	2012	25143	44885
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL						
C.C. / R.U.C.						
PINARGOTE MERA JOSE DOLORES						
3/22/2012 12:00 FRANCO LORENA						
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY						
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
CONCEPTO		VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR		
Costa Judicial						
IMPUESTO PREDIAL		\$ 2,62	(\$ 0,13)	\$ 2,49		
Interes por Mora						
MEJORAS A PARTIR 2011		\$ 1,59		\$ 1,59		
MEJORAS HASTA 2010		\$ 14,83		\$ 14,83		
TASA DE SEGURIDAD		\$ 0,87		\$ 0,87		
TOTAL A PAGAR				\$ 19,78		
VALOR PAGADO				\$ 19,78		
SALDO				\$ 0,00		

*(Handwritten signature)*  
 CANTÓN MANTA  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESTERO PÚBLICO

A'



ESTERILITA-AREVALO

13.00

4.91

9.19

1.10

6.00

6.00

6.00

CALLE PÚBLICA

4.91

13.00

9.19

1.10

NIVEL + 2,80m

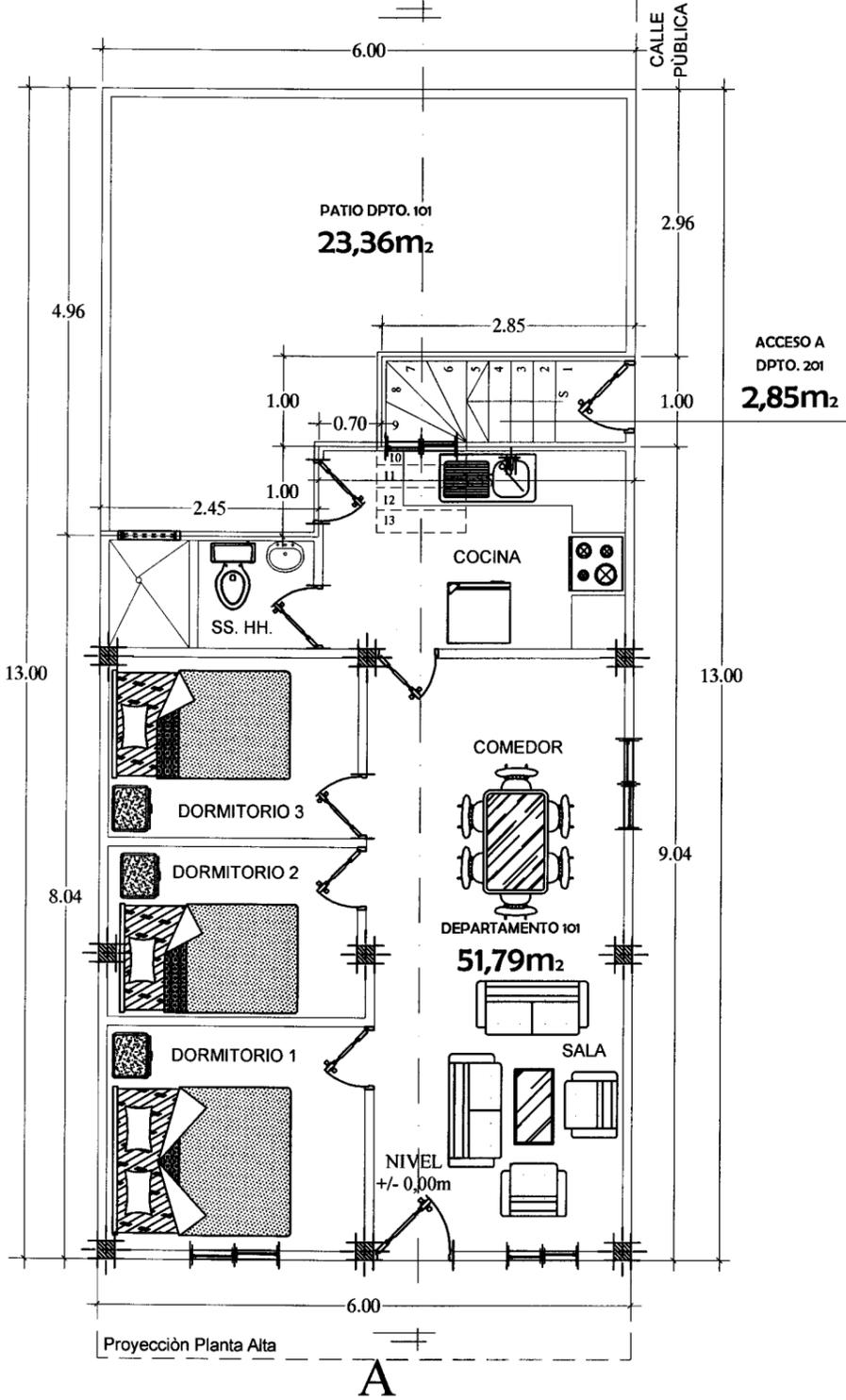
DEPARTAMENTO 201  
55,14m<sup>2</sup>

A

PLANTA ALTA

ESTERO PÚBLICO

A'



CALLEJÓN PÚBLICO

PLANTA  
BAJA