

2013 13 09 01

MODIFICATORIA A LA CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
"HERMANOS ROMO LEROUX ROCA": OTORGAN LOS SEÑORES:
EDISON IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE
WOLTAIRE ROMO LEROUX ROCA, MARCOS ANTONIO ROMO
LEROUX Y OTROS. -

CUANTÍA: INDETERMINADA.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia
de Manabí, República del Ecuador, hoy día primero de septiembre del año
dos mil catorce, ante mí, ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA
GUANOLUISA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y
declara, la señora PATRICIA ELIZABETH ROMO LEROUX ROCA por
sus propios derechos y por los que representa a sus hermanos, EDISON
IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE WOLTAIRE,
MONICA ROSALINDA, PATRICIO DAMIAN ROMO LEROUX ROCA Y
MARCOS ANTONIO ROMO LEROUX, según Poder Especial
documento que se adjunta al presente contrato como habilitante. La
compareciente es de estado civil casada, nacionalidad ecuatoriana, mayor
de edad, y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la
compareciente por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta
escritura de MODIFICATORIA A LA CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
"HERMANOS ROMO LEROUX ROCA" así como examinada que fue en
forma entera y separada, de que comparece al otorgamiento de esta
escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
seducción, me pide que lleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo
tenor literario es como sigue: SEÑOR NOTARIO. - En el Registro de
Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de
CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO DENOMINADO "HERMANOS ROMO LEROUX ROCA", que
se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA:
INTERVINIENTES.- Comparece a la Protocolización de esta Escritura, la



señora Abg. PATRICIA ELIZABETH ROMO LEROUX ROCA por sus propios derechos y por los que representa a sus hermanos: EDISON IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE WOLTAIRE, MONICA ROSALINDA, PATRICIO DAMIAN ROMO LEROUX ROCA Y MARCOS ANTONIO ROMO LEROUX, según Poder Especial, documento que se adjunta al presente contrato como habilitante, hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere.

SEGUNDA: ANTECEDENTES. - Declara la compareciente por sus propios derechos y en calidad de apoderada de sus hermanos, según poder especial que se agrega a esta escritura, que son propietarios de los siguientes bienes: 1) Departamento 202 N+ 5.70 ubicado en la primera planta alta del edificio ROMO LEROUX ROCA en la calle Guayas de la ciudad de Manta. EL DEPARTAMENTO 202 N+ 5.70 compuesto de un balcón, baño general, cuatro dormitorios, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 202+ N+8.40. POR ABAJO: Lindera con departamento 202 N+3.00; POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con 8.40ml; POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml. Este departamento tiene un área neta de 74,51. Alícuota 0,2030. Área de terreno 28,39. Área común 21,45. Área total 95,96. Bien inmueble que fue adquirido por los comparecientes, por Donación que le hiciera a los señores Roca Anchundia Blanca Aquilina, y Romo Leroux Salvador José Rafael a sus hijos EDISON IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE WOLTAIRE, MONICA ROSALINDA, PATRICIA ELIZABETH, PATRICIO DAMIAN ROMO LEROUX ROCA Y MARCOS ANTONIO ROMO LEROUX, mediante escritura pública de Donación, autorizada por la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha nueve de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el treinta de abril de mil novecientos ochenta y cuatro.- b) Departamento 202 N+ 3.00 ubicado en la primera planta alta del edificio

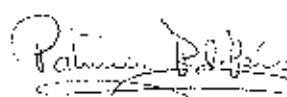
ROMOLTROUX ROXA en la calle Guayas de la ciudad de Manta.

DEPARTAMENTO 202N+ 3.00 compuesto de un balcón, comedor cocina, un baño general, dormitorio, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 202+ N+5.40. POR ABAJO: Lindera con departamento 202_N+5.70. POR ABAJO: Lindera con área común de edificio. POR EL NORTE: Lindera con propiedad de la señora Noemi Pico espacio aéreo con 7.85ml. POR EL SUR: lindera con propiedad de la Gra. Blanca Roca espacio aéreo en 8.87 ml. POR EL ESTE: Lindera con avo. 19 con 8.40ml. POR EL OESTE: Lindera con área común con 2.90ml desde aquí realiza un giro al oeste con 0.98 ml. Desde aquí retoma la cara oeste con 4.45 ml. Finalizando con 1.06 colinado con área común. Este departamento tiene un área neta de 71.67 m². Alicuota 0,1952. Área de terreno 27,31. Área común 20,63. Área total 92,30. c) DEPARTAMENTO EN TERCERA PLANTA ALTA: Este piso consta de un departamento que deberá ser modificado con el primer y segundo piso alto ya que se complementa en espacio de uso es decir se convierte en un solo bloque, los mismos que presenta el detalle de sus ambientes a continuación. Para mejor apreciación planos adjuntos en el estudio DEPARTAMENTO 202+ 8.40 ubicado en la tercera planta alta del edificio ROMOLTROUX en la calle Guayas de la ciudad de Manta. EL DEPARTAMENTO 202N+ 8.40 compuesto de un balcón, baño general, cuatro dormitorios, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con lona de cubierta de la edificación. POR ABAJO: Lindera con departamento 202_N+5.70. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con 8.40ml. POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml. Este departamento tiene un área neta de 74,51. Alicuota 0,2030. Área de terreno 28,39. Área común 21,45. Área total 95,95. Bienes inmuebles que fueron adquiridos por los comparecientes, por Donación que le hiciera a los señores Roca Anchundia Blanca Aquilina, y Romo Itroux Salvador José Rafael a sus



hijos EDISON IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE WOLTAIRE, MONICA ROSALINDA, PATRICIA ELIZABETH, PATRICIO DAMIAN ROMO LEROUX ROCA Y MARCOS ANTONIO ROMO LEROUX, mediante escritura pública de Donación, autorizada por la Notaria Primera del Cantón Manta con fecha nueve de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el treinta de abril de mil novecientos ochenta y cuatro. Posteriormente con fecha veintinueve de julio del año dos mil once, se encuentra inscrita Propiedad Horizontal en el Registro de la propiedad del cantón Manta y autorizada en la Notaria Publica Primera del cantón Manta con fecha veintidós de julio del dos mil diez. Con fecha veintinueve de julio del año dos mil once se encuentra inscrito constitución de régimen de Planos en el Registro de la propiedad del cantón Manta y autorizada en la Notaria Publica Primera del cantón Manta con fecha veintidós de julio del dos mil diez. **TERCERA: MODIFICATORIA DE DECLARATORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "HERMANOS ROMO LEROUX ROCA".** Con los antecedentes expuestos y mediante resolución Administrativa No. 008—ALC-M-JOZC-2014 de la reforma al Acto Administrativo de Resolución No. 027-ALLC-M JEB-2011 de fecha 30 de junio del dos mil once, sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "HERMANO ROMO LEROUX ROCA", ubicado en la avenida 9 entre las calles 13 y 14 de la parroquia y cantón Manta, de propiedad de los señores EDISON IVAN, GRACIELA MARIA, HERNAN ALEJANDRO, JOSE WOLTAIRE, MONICA ROSALINDA, PATRICIA ELIZABETH, Y PATRICIO DAMIAN ROMO LEROUX ROCA, MARCOS ANTONIO ROMO LEROUX, en el sentido de convertir los tres niveles aprobados del departamento 202 (clave catastral No. 1030505003) N+3,00m (1era planta alta) N+5,70m (2da planta Alta) y N + 8,40m (3ra planta alta); en departamentos individuales, signándolos como Departamentos 202, departamento 301 y departamento 401. Descripción general del Edificio "HERMANOS ROMO LEROUX ROCA"

MODIFICATORIA: El Edificio "HERMANOS ROMOLEROUX ROCA" se compone de dos bloques de construcción, separados por las escaleras comunes de acceso hacia los niveles superiores albergando cada uno de ellos en sus diferentes niveles departamentos identificados y enumerados conforme lo expresa el detalle: DEPARTAMENTO 101 (Planta baja) /Clave catastral 1030505001; DEPARTAMENTO 201 N+3,00 (1era Planta alta)-N+5,70M (2da Planta alta)/clave catastral No. 1030505002; adjudicados a favor de Yenny Mirella García Bermúdez y Hernán Alejandro Romolero Roca; actualmente con gravamen hipotecario a favor del BIESS, : AREAS GENERALES: AREA TOTAL DE TERRENO: 139,86 m²; TOTAL AREA COMUN: 105,68 m²; AREA NETA VENDIBLE: 367,09m²; AREA TOTAL: 472,77m², cuyo documento se incorpora como habilitante. LAS DE ESTILO.- Sirvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) AB. PATRICIA ELIZABETH ROMOLEROUX ROCA MAT. No F.A.M.- Hasta aquí la minuta que el otorgante la ratifica, la misma que queda elevada a escritura pública con el valor legal.- Leída esta escritura a la otorgante de principio a fin en alta y clara voz, la aprueban y firman en unidad de acto conmigo el Notario, en unidad de acto DOY FE.-



PATRICIA ELIZABETH ROMOLEROUX ROCA

C.C. #130190771-1

EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-





Manta



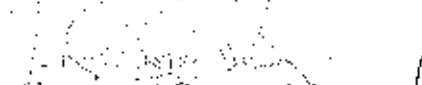
No. 336-SM-ACA
Manta, Junio 30 de 2014

Abogada
Patricia Romo-Leroux
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 008-ALC-M-JOZC-2014, de la Reforma al Acto Administrativo de Resolución No 027-ALC-M-JFB-2011 de fecha 30 de junio de 2011, sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "**Hermanos ROMOLEROUX ROCA**" ubicado en la avenida 9 entre las calles 13 y 14 de la Parroquia y Cantón Manta, de propiedad de los señores Edison Iván, Graciela María, Hernán, José Voltaire, Marcos Antonio, Mónica Rosalinda, Patricia Elizabeth y Patricio Damián Romoleroux Roca; en el sentido de convertir los tres niveles aprobados del departamento 202 (Clave Catastral No. 1030505003) N + 3,00m (1ra planta Alta); N +5,70m (2da Planta Alta) y N +8,40m (3era Planta Alta); en Departamentos individuales, signándolos como Departamento 202, Departamento 301 y Departamento 401.

Atentamente,


Abg. Angel Castro Alcivar
SECRETARIO MUNICIPAL

Maria M.

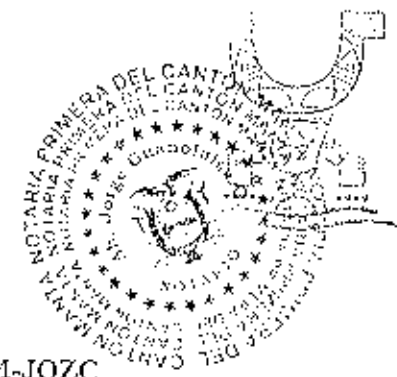


Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 556 / 2611 471 / 2611 475
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta



Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 008-ALC-M-JOZC
REFORMA A LA RESOLUCION No. 027-ALC-M-JEB-2011- DE LA DECLARATORIA
DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "HERMANOS ROMOLEROUX
ROCA"

Alcaldía Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 538 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
ts.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta



Manta



El Artículo 368 del COOTAD, señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

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

La Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

El Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

El Art.327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, la Ab. Patricia Romo-Leroux, manifiesta que en su calidad de representante de los copropietarios del Edificio Remolerox, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, con la resolución No 027-ALC-M-JEB-2011 de fecha 30 de junio de 2011, solicita la reformatoria de dicha declaratoria, por cuanto por

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 477 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



Manta



motivos familiares se han realizado cambios en la construcción, para lo cual adjunta los planos y documentos necesarios.

Que, mediante oficio No. 230-DPUM-JCV, de fecha 10 de junio del 2014, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobaña, Director de Planeamiento Urbano, señala lo siguiente: Que revisada la documentación y una vez analizada la documentación presentada y la que reposa en nuestros archivos; adjunto al presente sirvase encontrar informe No 028-FHR, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el mismo que en su contenido textualmente dice:

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- De acuerdo a escritura inscrita el 30 de abril de 1984 y autorizada por la Notaría Primera del Cantón Manta el 09 de abril de 1984, los hermanos Edison Ivan, Graciela María, Hernán, José Voltaire, Marcos Antonio, Mónica Rosalinda, Patricia Elizabeth y Patricio Damián Romoleroux Roca, adquirieron un inmueble de 139,86m², signado con la clave catastral No. 1030505000, ubicado en la avenida 19 entre las calles 13 y 14 de la Parroquia y Cantón Manta.

1.2.- Mediante Resolución No. 027-ALC-M-JEB,-2011 de julio 08 de 2011, obtuvieron por parte de la Municipalidad de Manta, la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Hermanos ROMOLEROUX ROCA" implantado dentro de la propiedad de los mencionados hermanos, el mismo, de acuerdo a lo especificado en su descripción general, *se compone de dos (2) unidades de construcción donde funcionan departamentos unifamiliares en varios niveles de pisos; la planta baja con un departamento y garajes o parqueaderos, y las plantas altas departamentos unifamiliares y las respectivas áreas común.*

1.3.- Con la Escritura autorizada por la Notaría Primera del cantón Manta el 22 de julio de 2010 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 29 de julio de 2011 se procedió a registrar la Constitución de Planos y Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Hermanos ROMOLEROUX ROCA", implantado sobre el bien inmueble descrito en el párrafo anterior.

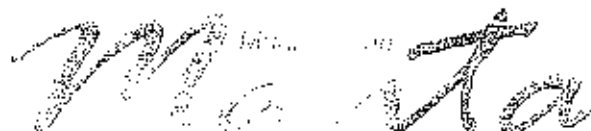
1.4.- De acuerdo a verificaciones de códigos catastrales individuales con respecto a las derivaciones ocurridas para la clave No. 1030505000, perteneciente inicialmente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Hermanos ROMOLEROUX ROCA"; y, de acuerdo a certificados emitidos por la Registraduría de la Propiedad, se constató cada uno de los ambientes especificados en los cuadros anteriores de las siguientes asignaciones y ventas:

DEPARTAMENTO 101 (Planta baja) / Clave Catastral No. 1030505001

DEPARTAMENTO 201 N-3,00m (1ra. Planta Alta) - N: 5,70M (2da. Planta Alta) / Clave Catastral No. 1030505002; adjudicados a favor de Yenny Mirella García Bermúdez y Hernán Alejandro Romoleroux Roca; actualmente con Gravamen Hipotecario a favor del BIESS (escritura inscrita el 30 de enero de 2012 y autorizada por la Notaría Cuarta Manta el 01 de diciembre de 2011).

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 553 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gov.ec a.caldia@manta.gov.ec
 @MunicipioManta @MunicipioManta
 [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



DEPARTAMENTO 202 N + 3,00m (1ra. Planta Alta) - N + 5,70m (2da. Planta Alta)
8.40m (3ra. Planta Alta) Clave Catastral No. 1030505003.

1.5. Mediante comunicación de fecha 26 de diciembre de 2013, la Ab. Patricia Romo Leroux, en calidad de Representante de los copropietarios del Edificio "Hermenos Romoleroux" agregando como soporte el Acta de Asamblea de Copropietarios llevada a cabo el 08 de febrero del 2014, solicita la reformatoria de la declaración en mención, convirtiendo los tres niveles aprobados del departamento 202: N + 3,00m (1ra Planta Alta); N +5,70m (2da Planta Alta) y N +8,40m (3ra Planta Alta) en Departamentos individuales, señalándolos ascendentemente como Departamento 202, Departamento 301 y Departamento 401, los mismos, en la actualidad funcionan independientemente poseyendo ingresos particulares. El Departamento 101 (planta baja /clave catastral No. 1030505001) y el Departamento 201: N +3,00m (1ra planta alta) y N + 5,70m (2da planta alta) /clave catastral No. 1030505002, propiedades de Yenny Mirella García Bermúdez y Hernán Alejandro Romoleroux Roca, actualmente con gravamen hipotecario a favor del BIESS, así como las áreas comunes del Edificio se mantienen sin reforma alguna;

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (MODIFICATORIA).

El Edificio "Hermanos ROMOLEROUX ROCA", se compone de dos bloques de construcción, separados por las escaleras comunes de acceso hacia los niveles superiores; albergando cada uno de ellos en sus diferentes niveles departamentos identificados y enumerados conforme lo expresa el detalle:

DEPARTAMENTO 101 (Planta baja) / Clave Catastral No. 1030505001

DEPARTAMENTO 201 N+ 3,00m (1ra. Planta Alta) -- N+5,70M (2da. Planta Alta) / Clave Catastral No. 1030505002; propiedades de Yenny Mirella García Bernúdez y Hernán Alejandro Romoleroux Rova, actualmente con Gravamen Hipotecario a favor del BIESS

AREAS GENERALES.

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	139,86m2
TOTAL DE ÁREA COMUN:	105,68m2
ÁREA NETA VENDIBLE:	367,09m2
ÁREA TOTAL:	472,77m2

3.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Con lo antes expuesto y luego del análisis de la documentación presentada, que cumple con los parámetros técnicos que se amerita, conociendo que la petición es formulada por la Asamblea General de Copropietarios del Edificio "HERMANOS ROMOLEROUX ROCA" ubicado en la avenida 19 entre las calles 13 y 14 de la Parroquia y Cantón Manta; se sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobarse la **MODIFICATORIA** a la Declaratoria de Propiedad

Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2611 550 / 2611 471 / 2611 479

Fax: 2611 754

 www.manila.gov.ec

✉ @Municipio_Mante

fb.com/MunicipioMarla

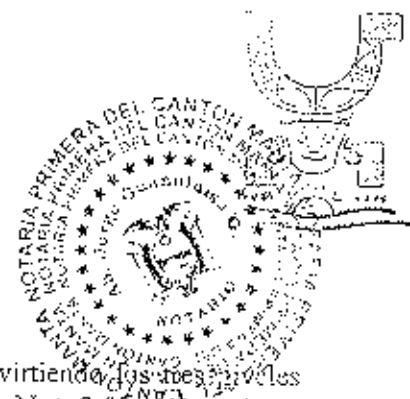
 a calcia@maria.gob.ec

1.2 @ Municipi d'Alaró

youtube.com/municiplivante



Manta



Horizontal del Edificio "Hermanos ROMOLEROUX ROCA" convirtiendo los tres niveles aprobados del departamento 202 (Clave Catastral No. 1030505003): N + 3,00m (1ra planta Alta); N +5,70m (2da Planta Alta) y N +8,40m (3ra Planta Alta) en tres Departamentos individuales, signándolos ascendentemente como Departamento 202, Departamento 301 y Departamento 401.

Que, mediante memorando No. 233-GVG-2014, de fecha 20 de junio de 2014, el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite informe al respecto de lo solicitado, en los siguientes términos: "Revisada y analizada la solicitud presentada por la Ab. Patricia Romo Leroux, representante legal de los copropietarios del edificio, en el sentido de que se modifique la resolución administrativa Municipal No. 027-ALC-M-JEB-2011, del 08 de julio de 2011, en la cual se aprobó la declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Hermanos ROMOLEROUX ROCA", implantado sobre el bien inmueble ubicado en la avenida 9 entre las calles 13 y 14 de la Parroquia y Cantón Manta, de propiedad del señores Edison Iván, Graciela María, Hernán, José Voltaire, Marcos Antonio, Mónica Rosalinda, Patricia Elizabeth y Patricio Damián Romolero Roca; en virtud de ello, se debe tener en cuenta lo siguiente: 1.- Que, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en su informe establece que, de acuerdo al análisis de la documentación, ésta cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza, en virtud de lo solicitado por los Copropietarios del Edificio "Hermanos ROMOLEROUX ROCA"; en lo concerniente a la solicitud de Modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal aprobada mediante Resolución No 027-ALC-M-JEB-2011 de fecha 30 de junio de 2011; 2.- El Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios; 3.- Con los antecedentes expuestos y las normas legales señaladas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, puede dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme el Acto Administrativo No 027-ALC-M-JEB-2011 de fecha 30 de junio de 2011, de la Declaratoria de Propiedad horizontal del Edificio denominado "Hermanos ROMOLEROUX ROCA", en el sentido de convertir los tres niveles aprobados del departamento 202 N + 3,00m (1ra planta Alta); N +5,70m (2da Planta Alta) y N +8,40m (3ra Planta Alta); en Departamentos individuales, signándolos ascendentemente como Departamento 202, Departamento 301 y Departamento 401.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e f) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
tu.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta



Manta



RESUELVE:

PRIMERO: Reformar el Acto Administrativo de Resolución No 027-ALC-M-JEB-2011 de fecha 30 de junio de 2011, de la Declaratoria de Propiedad horizontal del Edificio denominado "Hermanos ROMOLEROUX ROCA" ubicado en la avenida 9 entre las calles 13 y 14 de la Parroquia y Cantón Manta, de propiedad de los señores Edison Iván, Graciela María, Hernán, José Voltaire, Marcos Antonio, Mónica Rosalinda, Patricia Elizabeth y Patricio Damián Romoleroux Roca; en el sentido de convertir los tres niveles aprobados del departamento 202 (Clave Catastral No. 1030505003) N + 3,00m (1ra planta Alta); N +5,70m (2da Planta Alta) y N +8,40m (3era Planta Alta); en Departamentos individuales, signándolos como Departamento 202, Departamento 301 y Departamento 401.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los treinta días del mes de junio del año dos mil catorce

Ing. Jorge Zambrano Cevallos
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
[@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

40812



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40812

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 21 de junio de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 202 N+ 3.00, UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO ROMOLEROUX en la calle Guayas de la Ciudad de Manta. EL DEPARTAMENTO 202 N+3.00, COMPUESTO DE UN BALCON, SALA-COMEDOR, COCINA, UN BAÑO GENERAL, DORMITORIO, el mismo que tiene los siguientes medidas y linderos: Por arriba, lindera con departamento 202 N+5.70. Por Abajo: lindera con area comun de edificio. Por el Norte: lindera con propiedad de la señora Noemi Pico espacio aereo con 7.89ml. Por el sur, lindera con propiedad de la Sra. Blanca Roca espacio aereo en 8.87 ml. Por el este: lindera con Av. 19 con 8.40 ml. Por el oeste: Lindera con area comun con 2.90 ml. desde aqui realiza un giro al oeste con 0.98 ml. desde aqui retoma la cara oeste con 4.45 ml. finalizando con 1.05 colinado con area comun. Este departamento tiene un Area Neta de 71,67 m². Alicuota 0,1952. Area de terreno 27,31. Area comun 20,63. Area total 92,30. SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Juicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	187 12/02/1982	285
Compra Venta	Donación	505 30/04/1984	1.033
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	24 29/07/2011	0
Planos	Planos	30 29/07/2011	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: ZedS

Ficha Registral: 40812





1 / 2 Protocolización de Sentencia

Inscrito el: viernes, 12 de febrero de 1982

Tomo: 1 Folio Inicial: 285 - Folio Final: 286

Número de Inscripción: 187 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 de febrero de 1982

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolización de la copia certificada de la sentencia del juicio ordinario por prescripción extraordinaria Adquisitiva de dominio, otorgada por el señor Juez Sexto de lo civil de Manabí.

Un inmueble ubicado en Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicatario	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	(Ninguno)	Manta
Autoridad Competente	80-0000000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta

2 / 2 Donación

Inscrito el: lunes, 30 de abril de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.003 - Folio Final: 1.005

Número de Inscripción: 505 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de abril de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. Patricia Elizabeth Romoleroux Roca de Pérez, por sus propios derechos, además interviene como representante de los otros donatarios, Marcos Antonio, Graciela María, José Voltaire, Hernán y Mónica Rosalinda, Patricio Damían y Edison Iván Romoleroux Roca.

Donación de un solar ubicado en la calle Guayas de la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	80-0000000047905	Roca Anchundia Blanca Quilina	Casado	Manta
Donante	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047910	Romoleroux Roca Hernan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047912	Romoleroux Roca Patricio Damían	(Ninguno)	Manta

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

Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:

Certificación impresa por: Zai3

Ficha Registral: 40812

Página: 2 de 4





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Compra Venta

187

12-feb-1982 285

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.455

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO

H E R M A N O S R O M O L E R O U X R O C A

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

Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta
Propietario	80-000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Propietario	80-000000047912	Romoleroux Roca Patricia Damian	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	505	30-abr-1984	1003	1005

4 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 30 Número de Repertorio: 4.456

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO HERMANOS ROMOLEROUX

R O C A

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

Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta

Certificación impresa por: Zúñ

Ficha Registral: 00512

Página: 1 de 4





Propietario 80-0000000030773 Romoleroux Roca Patricia Elizabeth Casado Manta
Propietario 80-0000000047912 Romoleroux Roca Patricio Damian Casado Manta
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
Libro: 130730043-2 No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 24 29-jul-2011 0 0

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:24:13 del miércoles, 03 de septiembre de 2014

A petición de: *Banco Pichincha S.A. - C.A.*

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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



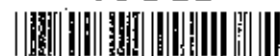
Abg. Jaime E. Deigallo Intriago
Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

40813



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40813:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 21 de junio de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rel/Ident Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 202 N+ 5.70. UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA DEL EDIFICIO ROMOLEROUX en la calle Guayas de la Ciudad de Manta. EL DEPARTAMENTO 202 N+5.70. COMPUESTO DE UN BALCON, BAÑO GENERAL, CUATRO DORMITORIOS, el mismo que tiene los siguientes medidas y linderos: Por arriba, lindera con departamento 202 N+ 8.40. Por Abajo : lindera con departamento 202 N+3.00. Por el Norte : lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. Por el sur , lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. Por el este : lindera con espacio aéreo con 8.40 ml. Por el oeste : Lindera con espacio aéreo con 8.40ml. Este departamento tiene un Area Neta de 74,51 m2. Alicuota 0,2030. Area de terreno 28,39. Area comun 21,45. Area total 95,96. SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	187 12/02/1982	285
Compra Venta	Donación	505 30/04/1984	103
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	24 29/07/2011	0
Planos	Planos	30 29/07/2011	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. 2 Protocolización de Sentencia

Inscrito el : viernes, 12 de febrero de 1982
Tomo: 1 Folio Inicial: 285 - Folio Final: 286
Número de Inscripción: 187 Número de Repertorio: 279
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 de febrero de 1982
Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Zafv

Ficha Registral: 40813

Página: 1 de 1



Fecha de Resolución:

Observaciones:

Protocolización de la copia certificada de la sentencia del juicio ordinario por prescripción extraordinaria Adquisitiva de dominio, otorgada por el señor Juez Sexto de lo civil de Manabí.

Ubicación: en la calle ubicada en Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicatario	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	(Ninguno)	Manta
Autoridad Competente	80-000000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta

2 / 2 Donación

Inscrito el: lunes, 30 de abril de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.003 - Folio Final: 1.005

Número de Inscripción: 505 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de abril de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. Patricia Elizabeth Romoleroux Roca de Pérez, por sus propios derechos, además interviene como representante de los otros donatarios, Marcos Antonio, Graciela María, José Voltaire, Hernán y Mónica Rosalinda, Patricio Damían y Edison Iván Romoleroux Roca.

Donación de un solar ubicado en la calle Guayas de la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	80-0000000047905	Roca Anchundia Blanca Quilina	Casado	Manta
Donante	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047908	Romoleroux Roca Graciela María	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047910	Romoleroux Roca Hernan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047912	Romoleroux Roca Patricio Damían	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	187	12-feb-1982	285	286

681



[Handwritten signature]

Ficha Registral: 40811



Certificación impresa por: ZNIS



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

37 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.455

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
H E R M A N O S R O M O L E R O U X R O C A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta
Propietario	80-000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Propietario	80-000000047912	Romoleroux Roca Patricio Damian	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	505	30-abr-1984	1003	1005

47 **Planos**

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 30 Número de Repertorio: 4.456

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO: HERMANOS ROMOLEROUX

R O C A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta
Propietario	80-000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta



Propietario: 80-0000000047912 Remolerox Roca Patricio Damian Casado Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
130030043-1	24	29-jul-2011	0	0
Propiedades Horizontales				

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:24:45 del miércoles, 03 de septiembre de 2014

A petición de:

Elaborado por: Dayda Azucena Saltos Pachay
130030043-2



El Sr. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40557:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 13 de diciembre de 2013

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO EN TERCERA PLANTA ALTA; Este piso consta de un departamento que deberá ser unificado con el primer y segundo piso alto ya que se complementan en espacio de uso es decir se convierte en un solo bloque, los mismos que presenta su detalle de sus ambientes a continuación. Para mejor aprecio trabajar con planos adjuntos en el estudio.

DEPARTAMENTO 202 N+ 8.40. UBICADO EN LA TERCERA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO ROMOLEROUX en la calle Guayas de la Ciudad de Manta. El

DEPARTAMENTO 202 N-8.40. COMPUESTO DE UN BALCON, BAÑO GENERAL, CUATRO DORMITORIOS, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Por

Arriba; lindera con losa de cubierta de la edificación. Por Abajo; lindera con departamento

202 N-5.70. Por el Norte; lindera con espacio aéreo con 8.87 ml. Por el Sur; lindera con

espacio aéreo con 8.87 ml. Por el Este; lindera con espacio aéreo con 8.40 ml. Por el Oeste;

lindera con espacio aéreo con 8.40 ml. Este departamento tiene un Área Neta de 74,51 m².

Alícuota 0,2030. Arca de terreno 28,39. Área común 21,45. Área total 95,96. SOLVENCIA;

EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

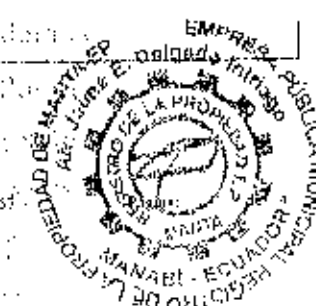
Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	187 12/02/1982	285
Compra Venta	Donación	505 30/04/1984	1.001
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	24 29/07/2011	0
Planos	Planos	30 29/07/2011	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: ZedS

Ficha Registral: 40557



2. Protocolización de Sentencia

Inscrito el: viernes, 12 de febrero de 1982

Tomo: 1 Folio Inicial: 285 - Folio Final: 286

Número de Inscripción: 187 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 de febrero de 1982

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolización de la copia certificada de la sentencia del juicio ordinario por prescripción extraordinaria Adquisitiva de dominio, otorgada por el señor Juez Sexto de lo civil de Manabí.

Un solar ubicado en Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicatario	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	(Ninguno)	Manta
Autoridad Competente	80-0000000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta

2 / 2 Donación

Inscrito el: lunes, 30 de abril de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.003 - Folio Final: 1.005

Número de Inscripción: 505 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 de abril de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. Patricia Elizabeth Romoleroux Roca de Pérez, por sus propios derechos; además interviene como representante de los otros donatarios, Marcos Antonio, Graciela María, José Voltaire, Hernán y Mónica Rosalinda, Patricio Damián y Edison Iván Romoleroux Roca.

Donación de un solar ubicado en la calle Guayas de la ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Donante	80-0000000047905	Roca Anchundia Blanca Quitina	Casado	Manta
Donante	80-0000000047904	Romoleroux Salvador Jose Rafael	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047910	Romoleroux Roca Hernan	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	(Ninguno)	Manta
Donatario	80-0000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Donatario	80-0000000047912	Romoleroux Roca Patricio Damian	(Ninguno)	Manta

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

Libro:

No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:

Certificación impresa por: ZmS

Ficha Registral: 43559

Página: 2 de 4



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Compra Venta

187

12-feb-1982 285



1. Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.455

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO

H E R M A N O S R O M O L E R O U X R O C A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000030773	Romoleroux Roca Patricia Elizabeth	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047912	Romoleroux Roca Patricio Damian	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	585	30-abr-1984	1003	

2. Planos

Inscrito el: viernes, 29 de julio de 2011

Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:

Número de Inscripción: 30 Número de Repertorio: 4.456

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO HERMANOS ROMOLEROUX

R O C A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000047913	Romoleroux Roca Edison Ivan	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000047908	Romoleroux Roca Graciela Maria	Soltero	Manta
Propietario	80-0000000053503	Romoleroux Roca Hernan Alejandro	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047909	Romoleroux Roca Jose Voltaire	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047907	Romoleroux Roca Marcos Antonio	Casado	Manta
Propietario	80-0000000047911	Romoleroux Roca Monica Rosalinda	Soltero	Manta

Certificación impresa por: Zetis

Folio Registrado: 41555

Página: 3 de 4



Propietario 80-0000000030773 Romolerox Roca Patricia Elizabeth Casado Manta
Propietario 80-0000000047912 Romolerox Roca Patricio Damian Casado Manta

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

Libro: 130730043-2 No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 24 29-jul-2011 0 0

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:25:32 del miércoles 03 de septiembre de 2014

A petición de: *Abg. Patricia Romolerox Roca*

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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



J. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1954)

1. Country: United States of America
- This public document
2. has been signed by Audrey I. Pheffer
3. acting in the capacity of County Clerk
4. bears the seal/stamp of the county of Queens

Certified

- 5 At New York, New York 6. the 20th day of June 2011
- 7 by Social Deputy Secretary of State, State of New York
- 8 No. NYC-38317A
- 9 Seal/Stamp 10 Signature



Sandra J. Tolman

Sandra J. Tallman
Special Deputy Secretary of State

PODER PROCURACION JUDICIAL QUE OTORGAN GRACIELA MARIA ROMOLEROUX, MONICA R ROMOLEROUX, PATRICIO D ROMOLEROUX MARCOS A ROMOLEROUX, EDISON I. ROMOLEROUX, JOSE WOLTAIRE ROMOLEROUX

En la ciudad de Nueva York, Condado de Queens, Estados Unidos de Norte America hoy día Jueves 2 de Junio del 2011. Ante mí, Shirley Jaramillo, Notario Publico del Condado de Queens, comparecen los Señores Graciela Maria Romo Leroux, Monica R Romo Leroux, Patricio D Romo Leroux, Marcos A Romo Leroux, Edison I Romo Leroux, Jose W. Romo Leroux legalmente capaces y habiles por derecho para contratar y obligarse a este acto y dice: que tienen a bien elevar a Escritura Publica la minuta que me presentan, la misma que copiada es como incorporar una de Poder de Procuracion Judicial, al tenor de lo siguiente comparece los Señores Graciela Maria Romo Leroux, Monica R Romo Leroux, Patricio D. Romo Leroux, Marcos Romo Leroux, Edison I. Romo Leroux, Jose W. Romo Leroux, quienes libres, voluntariamente y en uso de sus legitimos derechos manifiesta su voluntad de conferir Poder de Procuracion Judicial amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de la Abogada Patricia Elizabeth Romo Leroux Roca, con matricula No. 2310 C.A.M. portadora de cedula de ciudadanía No 130190771-1 para que sus nombres y representacion ejecute los siguientes actos: a) contraiga cualquier clase de obligaciones inclusive solidarias entre esta con el mandante o con otras personas, b) para que venda, compre, ceda, permute, done, hipoteque de en Prenda, arrendamiento, anticresis, los bienes de los mandantes, c) para que pueda hacer Propiedad horizontal de los bienes. d) celebre transacciones e intervenga en participaciones que tengan por objeto los bienes o derechos y acciones cuya administracion se encomienda, e) acepte o repudie asignaciones hereditarios, legados, donaciones. Etc f) exija el pago o entrega de lo que se debiera al mandante. g) suscriba y confiera a nombre de los mandantes recibos, cancelaciones, levantamientos de hipoteca extinciones de patrimonio familiar, insinuaciones, informaciones sumarias, declaraciones juramentadas posesiones, efectivas y cualquier otro documento o contrato que requiera la firma de los mandantes etcetera, h) establezca y mantenga cuentas corrientes, cuentas de ahorro, o cualquier otra cuenta manejable con cheques y ordenes de pagos en Bancos Cooperativas, mutualistas, y cualquier otra entidad financiera o de credito, realice depositos, retiros entre otros, i) represente a los mandantes en todo tramite que se requiera de su presencia en el Instituto de Seguridad Social, Servicios de Rentas Internas oficinas de Migracion, j) en caso de ser necesario contrate los servicios de un profesional de derecho a efectos de Procuracion Judicial para cualquier tipo de accion legal sean estos asuntos, civiles penales laborales, de inquilinato, mercantiles, juzgados de la Ninez y la Adolescencia u otros, otorgandole al citado profesional todas las facultades previstas en el Art 38 delCodigo de Procedimiento Civil e inclusive las

CIUDADANIA 53-130-11038
DOM. ERICA ROSA GRACIELA MANTA
N. 1947
MANTAY MANTAY MANTA
001-0080 004
MANTAY MANTA
MANTA



CIUDADANIA 1 101 69284-3
 ROKO LEROUX SANCOS ANTONIO
 PO AGUSTO 1950
 HERRARI/ANTA/SANTA
 021- 0227 0067
 SANTA/ SANTA
 SANTA 1950



BUNIOR0235NAXW4**
 ESPANOL
 SUBRAICA
 ESTUDIO 1809A
 21/01/2007
 BEN 0175506

1202480004-0
 DUBOCHIN
 POMO TEROUX BOCA DEE VOLTAIRE
 TONAS/COYACUILL/COBES/CONCEPCION
 1958
 0000 0000
 COYACUILL/COBES/CONCEPCION
 1958



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 CERTIFICADO DE NACIMIENTO
 CIUDADANIA 130320319-2
 ROMO LEROUX ROSA MONICA ROSALINDA
 JAPAS/GUAYACIL/ARBO/CONCEPCION
 5 JULIO 1961
 130320319-2
 JAPAS/GUAYACIL/ARBO/CONCEPCION
 130320319-2



ECUATORIANA***** V3333V2222
 SOLTERO
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 JOSE ROMO LEROUX
 ROMO LEROUX
 26/07/2004
 26/07/2004
 REN 0329689

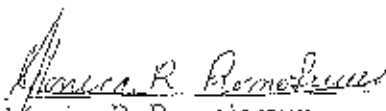

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION DE MOVILIZACION
 CEDULA MILITAR DE REMISO SANCIONADO
 MONORES
 ROMO LEROUX ROCA
 EDISON IVAN
 Cedula de Identidad 1304312927
 COD. IDENTIFICACION MILITAR 196913000627
 FIRMADO
 PERMISO PARA SALIR DEL PAIS
 SI ☒ NO ☐




CIUDADANIA 130431293-5
 ROMO LEROUX ROCA PATRICIO DANIAN
 SANABI/KANTA/KANTA
 25 ABRIL 1967
 002- 0321 00721 R
 SANABI/ KANTA
 KANTA 1967


determinadas en los Art. 40 y siguientes del mismo cuerpo legal, que se pudiesen requerir cláusulas especial.- Expresamente declaran los mandantes que el presente Poder General General faltare enunciar alguno de los requisitos exigidos por las Leyes Ecuatorianas para el fiel cumplimiento de este mandato, se encuentra la Mandataria ampliamente facultada para realizar lo necesario sin que requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este poder. Hasta aquí la voluntad expresa de los mandantes. Para el otorgamiento de este Poder de Procuración Judicial General se cumplieron con todos los requisitos legales y leído que fue por mí íntegramente a los otorgantes, se ratifica en su contenido, aprobaron todas las partes y firmaron conmigo al pie de la presente, en la ciudad y fecha antes indicadas de todo lo cual doy fe.

Dado y firmado el día de hoy 2 de Junio del 2011, Notario Público del Condado de Queens, Estado de Nueva York.


Monica R. Romoleroux
Cedula 130320319.2

Jurado ante mí, el día de
hoy 2 del mes Junio, 2011

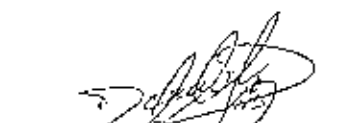
*City of Virginia Beach
Commonwealth of Virginia.*

*The foregoing instrument was acknowledged before me this
7th day of June, 2011 by Monica R. Romoleroux.*

Notary Public.

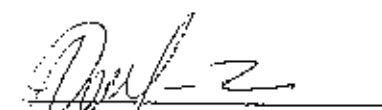
*My Comm. Exp. Dec. 2011
Notary Registration # 320500*


Graciela Maria Romo Leroux
Cedula 130210384-9


Patricio D. Romo Leroux
Cedula 130431293-5

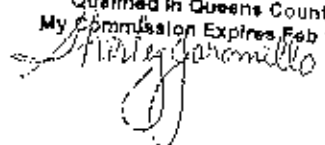

Marcos A. Romo Leroux
cedula 130159581-3


Edisson I. Romo Leroux
Cedula 1304312927


Jose W. Romo Leroux
cedula 130238823-4

Jurado ante mi, el dia de
hoy 17 del mes de Junio, 2011

Certifico, Que la presente es primera copia, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Notarias en la ciudad de Nueva York, dado y sellado el dia de hoy 2 de Junio del 2011.

Shirley Jaramillo
Notary Public State of New York
No. 01JA6018932
Qualified in Queens County
My Commission Expires Feb 1, 2015


State of New York
County of Queens

No. 210015

GEORGE A. HEO, Clerk of the County of Queens, and Clerk of the Supreme Court in and for the County of Queens, do hereby certify that

Shirley J. L. Arnold
whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC



and has filed his autograph signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof or acknowledgment or oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same; that he is well acquainted with the handwriting of such public officer or has compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the autograph signature filed in his office by such public officer, and he believes that the signature on the original instrument is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this

..... day of

20 2001

George A. HEO
County Clerk, Queens County
QUEENS COUNTY CLERK

QUEY FE QUE La Presente Fotocopia Es Igual A Su Original

ALANTA *22* DE *07* DE *2001*

Violeta Reyes Vinas
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA



POR TODO
DEMOS GRACIAS A DIOS

ESCRITURA



De: PODER GENERAL Y PAGO DE NOTARÍA

Otorgada por: LOS SEÑORES ROMO LAROUX ROCA HERMAN ALEJANDRO Y
ROMO LAROUX ROCA MONICA ROSALINDA

A favor de: LA SRA. ROMO LAROUX ROCA PATRICIA ALEJANDRA

No. 9433

Autorizada por la Notaria Encargada

ABOGADA

Vielka Reyes Vences

Copia PRIMERA Cuantía UNO MIL DOLARES

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN



Manta, 12 DE AGOSTO DEL 2011

NUMERO: 3.433

PODER GENERAL Y PROCURACION JUDICIAL.- QUE OTORGAN LOS
SEÑORES ROMO LEROUX ROCA HERNAN ALEJANDRO Y ROMO
LEROUX ROCA MONICA ROSALINDA.- A FAVOR DE LA AB. ROMO
LEROUX ROCA PATRICIA ELIZABETH.-

CUANTÍA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de
Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes Jueves Dieciocho de Agosto del
dos mil once, ante mí Abogada VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública
Primera Encargada del cantón Manta, comparecen los señores ROMO
LEROUX ROCA HERNAN ALEJANDRO Y ROMO LEROUX ROCA MONICA
ROSALINDA, de estado civil casado y soltera respectivamente, mayores de
edad, de nacionalidad Ecuatorianas y domiciliados en la ciudad de Manta,
legalmente capaces para contratar y obligarse de haberme presentado sus
cédulas de ciudadanía.; DOY FE.- Bien instruidos en el objeto y resultado de
esta escritura dichos otorgantes con amplia libertad en los efectos y resultados
de esta escritura de PODER GENERAL Y PROCURACION JUDICIAL, la cual
proceden a celebrarla, me entrega una minuta para que la eleve a escritura
pública, cuyo texto es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de
escrituras públicas a su cargo dignese incorporar una que contiene un PODER
GENERAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL, el mismo que se otorga según los
términos que se estipulan a continuación: PRIMERA: COMPARECIENTES.-
Comparecen a la suscripción de este mandato los señores ROMO LEROUX
ROCA HERNAN ALEJANDRO Y ROMO LEROUX ROCA MONICA
ROSALINDA, de estado civil casado y soltera respectivamente, mayores de
edad, de nacionalidad Ecuatorianas y domiciliados en esta ciudad de Manta,
legalmente capaces para contratar y obligarse de haberme presentado sus
cédulas de ciudadanía.- SEGUNDA: los Mandante señores ROMO LEROUX
ROCA HERNAN ALEJANDRO Y ROMO LEROUX ROCA MONICA
ROSALINDA, tienen bien a dar Poder General y Procuración Judicial a favor
de la Abogada Patricia Elizabeth Romo Leroux Roca, con matrícula No. 2310

C.A.M. portadora de cédula de ciudadanía No 130190771-1 para que sus nombres y representación ejecute los siguientes actos: a) contraiga cualquier clase de obligaciones inclusive solidarias entre esta con el mandante o con otras personas, b) para que venda, compre, ceda, permute, done, hipoteque de en Prenda, arrendamiento, anticresis, los bienes de los mandantes, c) para que pueda hacer Propiedad horizontal de los bienes, d) celebre transacciones e intervenga en participaciones que tengan por objeto los bienes o derechos y acciones cuya administración se encomienda, e) acepte o repudie asignaciones hereditarios, legados, donaciones, Etc. f) exija el pago o entrega de lo que se debiera al mandante, g) suscriba y confiera a nombre de los mandantes recibos, cancelaciones, levantamientos de hipoteca extinciones de patrimonio familiar, insinuaciones, informaciones sumarias, declaraciones juramentadas posesiones, efectivas y cualquier otro documento o contrato que requiera la firma de los mandantes etcétera, h) establezca y mantenga cuentas corrientes, cuentas de ahorro, o cualquier otra cuenta manejable con cheques y ordenes de pagos en Bancos Cooperativas, mutualistas, y cualquier otra entidad financiera o de crédito, realice depósitos, retiros entre otros, i) represente a los mandantes en todo trámite que se requiera de su presencia en el Instituto de Seguridad Social, Servicios de Rentas Internas oficinas de Migración, j) en caso de ser necesario contrate los servicios de un profesional de derecho a efectos de Procuración Judicial para cualquier tipo de acción legal sean estos asuntos, civiles penales laborales, de inquilinato, mercantiles, juzgados de la Niñez y la Adolescencia u otros, otorgándole al citado profesional todas las facultades previstas en el Art 38 del Código de Procedimiento Civil e inclusive las determinadas en los Art. 40 y siguientes del mismo cuerpo legal, que de por si requieran cláusulas especial.- Expresamente declaran los mandantes que si en el presente Poder General y Procuración Judicial faltare enunciar alguno de los requerimientos exigidos por las Leyes Ecuatorianas para el fiel cumplimiento de este mandato, se encuentra la Mandataria ampliamente facultada para realizar lo necesario sin que requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este poder. Hasta aquí la voluntad expresa de los mandantes.

CIUDADANIA 1302388242-1
 ROMOLEROUX ROCA HERNAN ALEJANDRO
 CAYAS: HAYAVUIL/CBEC VOTANTE
 03 APRIL 1981
 007- 0172 15131 N
 CAYAS: HAYAVUIL
 CBEC: DOMINICAN 1981

Ry de Romolero



EQUATORIANA***** V699212242
 CASATI YENNY MIRELLA GARCIA BERMUDEZ
 SUPERIOR TROFEP PROFESSIONAL
 JOSE ROMOLEROUX
 BLANCA ROCA
 SANTA 06/01/2017
 REN CALLE



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 REFERENCIAL: DOMINICAN, 06/01/2017

083-0080 1302388242
 NÚMERO CÉDULA

ROMOLEROUX ROCA HERNAN
 ALEJANDRO

MANABI
 PROVINCIA
 SANTA
 DOMINICAN

[Signature]
 REPRESENTANTE DE LA JUNTA



CIUDADANIA 1319203192
 O LEONOR ROSA MONICA ROSALINDA
 VAS ROMANUCCI ROSA MONICA
 JULIA 1940
 1940 1940 1940
 MANA MANUEL
 220 MANUEL 1940

Jose E. Romo Leroux



EDUCACION 1940
 SOLTERO
 SECRETARIA
 JOSE ROMO LEROUX
 JULIA ROSA
 MANA
 1940/1940



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 27/05/2017
 087-0083 1303203192
 NUMERO CÉDULA
 ROMO LEROUX ROSA MONICA
 ROSALINDA
 MANA MANA
 PROVINCIA CANTON
 MANA MANA
 PARROQUIA
 F. PRECATORIO (S) DE LA JUNTA

IDENTIFICACION

Para el otorgamiento de este Poder de Procuración Judicial General
DE ESTILO.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de
estilo necesarias para la plena validez y eficacia de presente instrumento.
Minuta firmada por el Abogada Patricia Romo Leroux, Matrícula 2310,
Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta e la otorgante la
ratifica, la misma que queda elevada a escritura pública con el valor legal.
Leída esta escritura a la otorgante de principio a fin en alta y clara voz, la
aprueba y firma en unidad de acto conmigo la Notaria, en unidad de acto.
DOY
FE.-

Hernan Alejandro Romo Leroux

ROMO LEROUX ROCA HERNAN ALEJANDRO

C.C. 130238824-2

Monica Rosalinda Romo Leroux

ROMO LEROUX ROCA MONICA ROSALINDA

C.C. 130320319-2

Vielka Reyes Viteres
LA NOTARIA
Ab. Vielka Reyes Viteres
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA



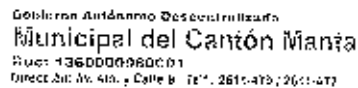
DE OTORGAR ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PODER
TESTIMONIO QUE SE DA Y FIRMA EN MANTA, LA MANA, EL DIA
DE NO OTORGAMIENTO.

Vielka Reyes Viteres
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA



DOYFE QUE La Presente Fotocopia Es
Igual A Su Original
MANTA, 12 DE 10 DEL 2011
Vielka Reyes Viteres
Ab. Vielka Reyes Viteres
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA





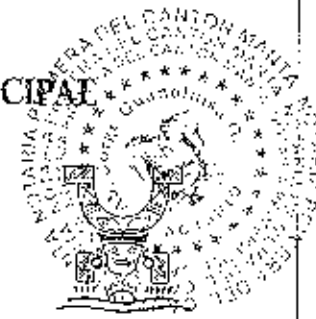
TITULO DE CREDITO No. 000250945

CONTRIB. CATASTRAL	Adm.	AVANCE COMERCIAL	DIRECCION	AÑO	CONTROL	TITULO A
03-01-05-003	84,09	532 198,16	OPTO 202 N+3,00+N+5,70+N+8,43 EDIFINOS ROMOLEROX ROCA	2014	000024	250045
NOMBRE O RAZON SOCIAL		C.G. / R.U.C.	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
ROMOLEROX ROCA PATRICIA Y FINOS.		1304987111	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS (I) RECARGOS (II)	VALOR A PAGAR
28/12/2014 12:00 HÓYOS VERONICA			Costo Judicial			
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY			IMPUESTO PREDIAL	\$ 12,92	(\$ 12,92)	\$ 11,36
			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 4,52		\$ 4,52
			MEJORAS 2012	\$ 2,75		\$ 2,75
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 25,63		\$ 25,63
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 6,46		\$ 6,46
			TOTAL A PAGAR			\$ 51,72
			VALOR PAGADO			\$ 51,72
			SALDO			\$ 0,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPIO DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____
Ing. Verónica Rojas



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



0094941



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de
ROMO LEROUX ROCA PATRICIA Y HNOS.

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

Manta, ... 22 de ... Agosto ... de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1030505003 DPTO.202 N+3,00+N+5,70+N+8,40 ED.HNOS.ROMO LEROUX ROCA
Manta, veinte y dos de Agosto del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Certa, Jimena Rodríguez
RECAUDACIÓN



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 115846

Nº 0115846

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 25 de agosto de 2014

No. Electrónico: 24479

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

El Predio de la Clave: 1-03-05-05-003

Ubicado en: DPTO. 202 N+3,00+N+5,70+N+8,46 ED. HNOS ROMOLEROUX ROCA

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	220,69	M2
Área Comunal:	63,5300	M2
Área Terreno:	84,6900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301907711	ROMO LEROUX ROCA PATRICIA Y HNOS.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11352,15
CONSTRUCCIÓN:	79816,00
	91168,15

Son: NOVENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DOLARES CON QUINCE CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Roperi

Director de Avalúos, Catastro y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



00066559



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios

en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en:

perteneciente a: **RONO LFROUX ROCA PATRICIA Y HNOS**

ubicación: **DPTO. 202 N+3.00+N+5.70+N+8.40 ED HNOS ROMOLEROUX ROCA**

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

asciende a la cantidad **\$91.168,15 NOVENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DOLARES 15/100.**

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Manta, ... de ... del 20

WPICO

26 DE AGOSTO 2014

Director Financiero Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí



CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: 1361907711301
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ROMO LEROUX ROCA PATRICIA Y HNOS.
DIRECCIÓN: DPTO. 202 N13, C04N-5, 70+N18, 4C ED.

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO: HNOS. ROMO LEROUX ROCA

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 325649
CAJA: MARGARITA ANCEUNDIA L
FECHA DE PAGO: 26/08/2014 12:43:48



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: lunes, 24 de noviembre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO

EDIFICIO ROMOLEROUX

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

FEBRERO DEL 2014

ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA



CONTENIDO

- 1.00.- Definición de términos
- 2.00.- Datos Generales:
 - Ubicación
 - Descripción General
- 3.00.- Límites y linderos de los Departamentos
- 4.00.- Información para el proceso:
 - Áreas por Plantas
 - Áreas Generales
- 5.00.- Cuadro de cálculo de áreas, alicuotas, áreas comunes, áreas totales, área de terreno.
- 6.00.- Reglamento interno



1.0. - DEFINICIÓN POR TERMINOS

1.1.- ANTECEDENTES

Por razones de funcionamiento y mejor desempeño de cada uno de los espacios que componen el edificio ROMOLEROUX, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal con la resolución N° 027-ALC-M-JEB-2011 y clave catastral # 1030505000 con fecha 8 de Julio del 2011, y de esta manera acogiéndonos a los elementos legales pertinentes procedemos a solicitar la **MODIFICATORIA** de dicha propiedad y para lo cual se expresa a continuación los detalles y cambios originados tanto en forma textual como gráfica.

Las modificaciones que ya se ejecutaron en situ, representan cambios en área de construcción, áreas comunes, en nomenclaturas. Los cambios de remodelación se manejan sobre todo de manera interna. En planta baja, el departamento 101 no se realiza ningún cambio.

En primera planta alta, el departamento 201 N+3.00 no genera cambio alguno, y 201 N+5.70 se realiza una ampliación en volado para hacer más cómodos los dormitorios y cuyas áreas se especifican en los cuadros.

El departamento 202 n+3.00 y 202 N+5.70 y 202 N+8.40, se separan, es decir se demolió la escalera interior que unía estos tres niveles y ahora se construyó una escalera exterior, las áreas se especifican tanto en los cuadros y planos adjuntos.

En la tercera planta alta se independizó de igual manera del acceso interno y se accede por fuera a un departamento independiente codificado con departamento 401 y que se compone de sala, comedor cocina, baño general y dos dormitorios.

PROPIEDAD HORIZONTAL APROBADA

NOMENCLATURA	CLAVE CATASTRAL	AREA CONSTRUCCION
DEPARTAMENTO 101	1-03-05-05-001	48.80 M2
DEPARTAMENTO 201 N+3.00	1-03-05-05-002	48.80 M2
DEPARTAMENTO 201 N+5.70		48.80M2
DEPARTAMENTO 202 N+3.00	1-03-05-05-003	71.87M2
DEPARTAMENTO 202 N+5.70		74.51M2
DEPARTAMENTO 202 N+8.40		74.51M2

PROPIEDAD HORIZONTAL CON MODIFICATORIA

NOMENCLATURA	AREA CONSTRUCCION	OBSERVACIONES
DEPARTAMENTO 101	48.80M2	NO SE REALIZAN CAMBIOS
DEPARTAMENTO 201 N+3.00	48.80M2	NO SE REALIZAN CAMBIOS EN NINGUNO DE SUS NIVELES
DEPARTAMENTO 201 N+5.70	48.80M2	
DEPARTAMENTO 202	71.87M2	SE ELIMINA LA ESCALERA INTERIOR Y SE REMODELAN LOS ESPACIOS INTERIORES Y SE ARMA UN DEPARTAMENTO INDEPENDIENTE
DEPARTAMENTO 301	74.51M2	SE ELIMINA LA ESCALERA INTERIOR Y SE REMODELAN LOS ESPACIOS INTERIORES Y SE

DEPARTAMENTO 401	74.51M2	ARMA UN DEPARTAMENTO INDEPENDIENTE SE ELIMINA LA ESCALERA INTERIOR Y SE REMODELAN LOS ESPACIOS INTERIORES Y SE ARMA UN DEPARTAMENTO INDEPENDIENTE
------------------	---------	--

1.2. - AREA DE TERRENO.

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.3. - AREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de construcción de los departamentos, distribuida en planta baja con dos departamentos, terrazas y patios privados.

1.4. - AREA COMUN.

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso de propiedad común, como escaleras, patios.

**1.5. - AREA NETA VENDIBLE.**

Es la resultante o suma de las áreas vendibles de cada uno de los departamentos. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y, bienes de propiedad común, 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 uno de los departamentos.

1.6. - ALÍCUOTAS.

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio, correspondiente a cada uno de los departamentos. La suma de todas esas partes, debe ser igual a la unidad.

1.7. - CUOTA DE AREA COMUN.

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos y ambientes existentes, y para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio residencial, los siguientes:

- El ingreso general al edificio residencial.
- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan a un departamento con el otro.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos generales del edificio residencial
- Todo el sistema de agua potable del edificio residencial
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- Las calles internas y las aceras respectivas.
- Todas las demás partes y elementos del edificio residencial que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.8. - CUOTA DE TERRENO.

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

2.0. - DATOS GENERALES.**2.1. - UBICACIÓN.**

El terreno en el que se implanta el Edificio "ROMOLEROUX" está ubicado en el centro de la ciudad en la avenida 19 entre calles 13 y 14, en la parroquia urbana Manta, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos.

Medidas según escrituras:

- ◆ Norte: 16.65 ml con Blanca Roca
- ◆ Sur: 16.65 ml con Noemí Pico
- ◆ Este: 8.40 ml con avenida 19.
- ◆ Oeste: 8.40 ml con Oswaldo Montalvo



Área total de los terrenos: 139.86 m²

2.2. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO RESIDENCIAL:

El Edificio "ROMOLEROUX" se compone de: 2 (dos) unidades de construcción, donde funcionan departamentos unifamiliares en varios niveles y pisos; la planta baja con un departamento unifamiliar y patio cubierto más soportal, y las plantas altas departamentos unifamiliares y la respectiva área común. Cada departamento tiene las siguientes especificaciones técnicas generales.

- ❖ Estructura: Hormigón armado
- ❖ Escaleras: Hormigón Armado
- ❖ Paredes: Ladrillo
- ❖ Pisos: Hormigón armado revestido con Cerámica
- ❖ Instalaciones Eléctricas: Empotradas en pisos y paredes
- ❖ Instalaciones Sanitarias: Empotradas en pisos y paredes
- ❖ Cubierta: Losa de Hormigón armado y Estructura Metálica
- ❖ Ventanas: Aluminio bronce y vidrio bronce
- ❖ Puertas: Tamboreadas
- ❖ Revestimiento: Cerámica en cocina y baños
- ❖ Piezas sanitarias: FV para griferías, e inodoros Fv

3.0. - ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS**3.1.- DEPARTAMENTOS EN PLANTA BAJA:**

Este piso consta de un departamento, y patio general común, y que presenta su detalle de sus ambientes a continuación.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101.- Compuesta de, sala, cocina, dormitorio principal con baño, en el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento 201 N+ 3.00.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con propiedad de la Sra. Blanca Roca con 5.81 ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad de la Sra. Noemí Pico con 5.81 ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con área común con 8.40ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con propiedad del Sr. Oswaldo Montalvo con 8.40ml.

3.2.- DEPARTAMENTOS EN PRIMERA PLANTA ALTA:

Este piso consta de dos departamentos independientes y unifamiliares, área común, y que presenta el detalle de sus ambientes a continuación.

3.2.1 DEPARTAMENTO 201 N + 3.00: Compuesta de un hall, sala - comedor, cocina, un baño general, y escaleras de acceso al siguiente nivel, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento 201 N+ 5.70.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento 101.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con propiedad de la Sra. Blanca Roca espacio aéreo con 5.81 ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad de la Sra. Noemí Pico espacio aéreo con 5.81 ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo hacia área común con 8.40 ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con propiedad del Sr. Oswaldo Montalvo espacio aéreo con 8.40 ml.

3.2.2 DEPARTAMENTO 202.- Compuesta de un balcón, sala, Comedor, Cocina, un baño social, dos dormitorios, uno con baño privado, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento 301.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con área común del edificio
- ❖ **Por el norte:** Lindera con propiedad de la Sra. Blanca Roca espacio aéreo con 8.87 ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con propiedad de la Sra. Noemí Pico espacio aéreo con 8.87 ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo de la av. 19 con 8.40ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con área común con 2.90ml, desde realiza un giro al oeste con 0.98ml, desde aquí retoma la cara este con 5.50ml, colindando con área común.

3.3.- DEPARTAMENTOS EN SEGUNDA PLANTA ALTA:

Este piso consta de dos departamentos independientes y unifamiliares, área común, y que presenta el detalle de sus ambientes a continuación.

3.3.1- DEPARTAMENTO 201 N + 5.70.- Compuesta de un hall, baño general, tres dormitorios los mismos que tienen las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con losa de cubierta de la edificación.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento 201 N + 3.00
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 5.81 ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo con 5.81 ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 8.40ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml.

3.3.2.- DEPARTAMENTO 301.- Compuesta de un balcón, baño general, dos dormitorios, sala comedor y cocina, los mismos que tienen las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con departamento 401.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento 202.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 8.87ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo con 8.87ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml.
- ❖ **Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml.

3.4.- DEPARTAMENTOS EN TERCERA PLANTA ALTA:

Este piso consta de un departamento independiente y unifamiliar, área común, y que presenta el detalle de sus ambientes a continuación.

3.4.1 DEPARTAMENTO 401.- Compuesta de sala, comedor, cocina, baño general, dos dormitorios los mismos que tienen las siguientes medidas y linderos:

- ❖ **Por arriba:** Lindera con losa de cubierta de la edificación.
- ❖ **Por abajo:** Lindera con departamento 301.
- ❖ **Por el norte:** Lindera con espacio aéreo con 8.87ml.
- ❖ **Por el sur:** Lindera con espacio aéreo con 8.87ml.
- ❖ **Por el este:** Lindera con espacio aéreo con 8.40 ml.
- Por el oeste:** Lindera con espacio aéreo con 8.40ml.

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, Revisión,
11/03/2014

REVISADO

Fecha: 11/03/2014

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metro cuadrado)**

PLANTAS	AREA COMUN M ²	AREA NETA VENDIBLE M ²	AREA TOTAL M ²
PLANTA BAJA	91,90	48,80	140,70
PRIMERA PLANTA ALTA	13,78	120,47	134,25
SEGUNDA PLANTA ALTA	0,00	123,31	123,31
TERCERA PLANTA ALTA	0,00	74,51	74,51
TOTAL	105,68	367,09	472,77

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	139.86 (m ²)
4.2.2.- Total de área neta vendible.....	367.09 (m ²)
4.2.3.- Área Común.....	105.68 (m ²)
4.2.4.- Área Total (construcción más patio).....	472.77 (m ²)

**5.00.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS Y ALICUOTAS:**

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALICUOTA	AREA DE TERRENO	AREA COMUN	AREA TOTAL
DEPARTAMENTO 101	48,80	0,1329	18,59	14,05	62,85
DEPARTAMENTO 201 N+3,00	48,80	0,1329	18,59	14,05	62,85
DEPARTAMENTO 202	71,67	0,1952	27,31	20,63	92,30
DEPARTAMENTO 201 N+5,70	48,80	0,1329	18,59	14,04	62,84
DEPARTAMENTO 301	74,51	0,2030	28,39	21,45	95,96
DEPARTAMENTO 401	74,51	0,2030	28,39	21,45	95,96
	367,09	1,0000	139,86	105,68	472,77

6.00.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES:

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO 101	13,2900
DEPARTAMENTO 201 N+3,00	13,2900
DEPARTAMENTO 202	19,5200
DEPARTAMENTO 201 N+5,70	13,2900
DEPARTAMENTO 301	20,3000
DEPARTAMENTO 401	20,3000
	100,0000

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *[Firma]*
Manta, 24 de Julio de 2014

PLANES PLANEAMIENTO URBANO

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "ROMOLEROUX"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El EDIFICIO "ROMOLEROUX" actualmente se encuentra construido y será sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "ROMOLEROUX" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO RESIDENCIAL

Art. 3.- El edificio "ROMOLEROUX" se encuentra ubicado en la Ciudad de Manta, en la avenida 19 entre calles 13 y 14, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. En planta baja se compone de un departamento unifamiliar independiente. En los pisos siguientes de igual manera se implantan departamentos unifamiliares independientes los cuales se aprecian de mejor manera en los planos adjuntos.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del condominio, distribución de las plantas en que está dividido, de los ambientes que integran cada planta o departamento, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único 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 son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan en cada uno de los departamentos 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 ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe la apertura de ingresos directos desde las calles públicas circundantes al edificio residencial (el único punto de ingreso será el establecido en el proyecto original).

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- 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 copropietarios asistentes a la Asamblea

de Copropietarios 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 residencial que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento. Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Los ingresos.
- c) Las aceras, bordillos.
- d) Jardineras

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de cada departamento 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 copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios 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.

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de 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 de los departamentos en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios 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, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del departamento y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará 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 departamento, zona de establecimiento, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y 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 propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.

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

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

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
DEPARTAMENTO 101	13,2900
DEPARTAMENTO 201 N+3,00	13,2900
DEPARTAMENTO 202	19,5200
DEPARTAMENTO 201 N+5,70	13,2900
DEPARTAMENTO 301	20,3000
DEPARTAMENTO 401	20,3000
	100,0000



CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio residencial;

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes de la misma;
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería, de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles;
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural obstaculizando el legítimo uso de los demás;
- d) 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 vecinos o la seguridad del edificio residencial;
- e) Establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera;

- j) Pintar o colocar letreros, signos avisos o anuncios en los bienes comunes del edificio residencial. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio residencial. Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento;
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita;
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios;
- n) 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 esté sometido el edificio;
- o) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos;
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas plásticas;
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) 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 indicadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- t) Se deberán mantener los colores originales de los departamentos.



CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- 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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) 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.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio residencial, 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 aprobadas por el directorio de la asamblea de copropietarios.
- e) 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.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios 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 se ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea en lo que sea de su competencia.

Art.15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art.16.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio, y el Administrador.

Art.17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios esta 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 concurren a la asamblea o voten en contra.

Art.18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por los menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art.19. - ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art.20.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrando por la concurrencia de copropietarios que represente el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de Copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según en este reglamento.

Art.21.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art.22.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario 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.23.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art.24.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 25.- Se requerirá del 51% del voto de los copropietarios 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 las fachadas y rever decisiones de la asamblea.

Art.26.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio residencial y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Nombrar un comisario

- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a este reglamento;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios 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;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este 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;
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacten el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art.28.- Estará integrado por un Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art.29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art.30.- Para ser Director, Vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Y 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 la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art.31.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea general de copropietarios
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, 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 esta.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

Art.33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio residencial será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art.34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **ROMOLEROUX**, en cuanto se relacionen al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, 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 residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;

- 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 prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, 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 moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, y en caso de mora de mas 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 copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto residencial a costas del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- 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 residencial, hasta los montos señalados por la asamblea;
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden de títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- l) 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;
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del mismo. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de sucesor;
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la 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 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 copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás actos ;
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general del directorio;
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art.35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

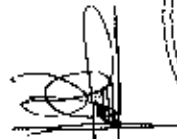
Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio residencial. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- 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 copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

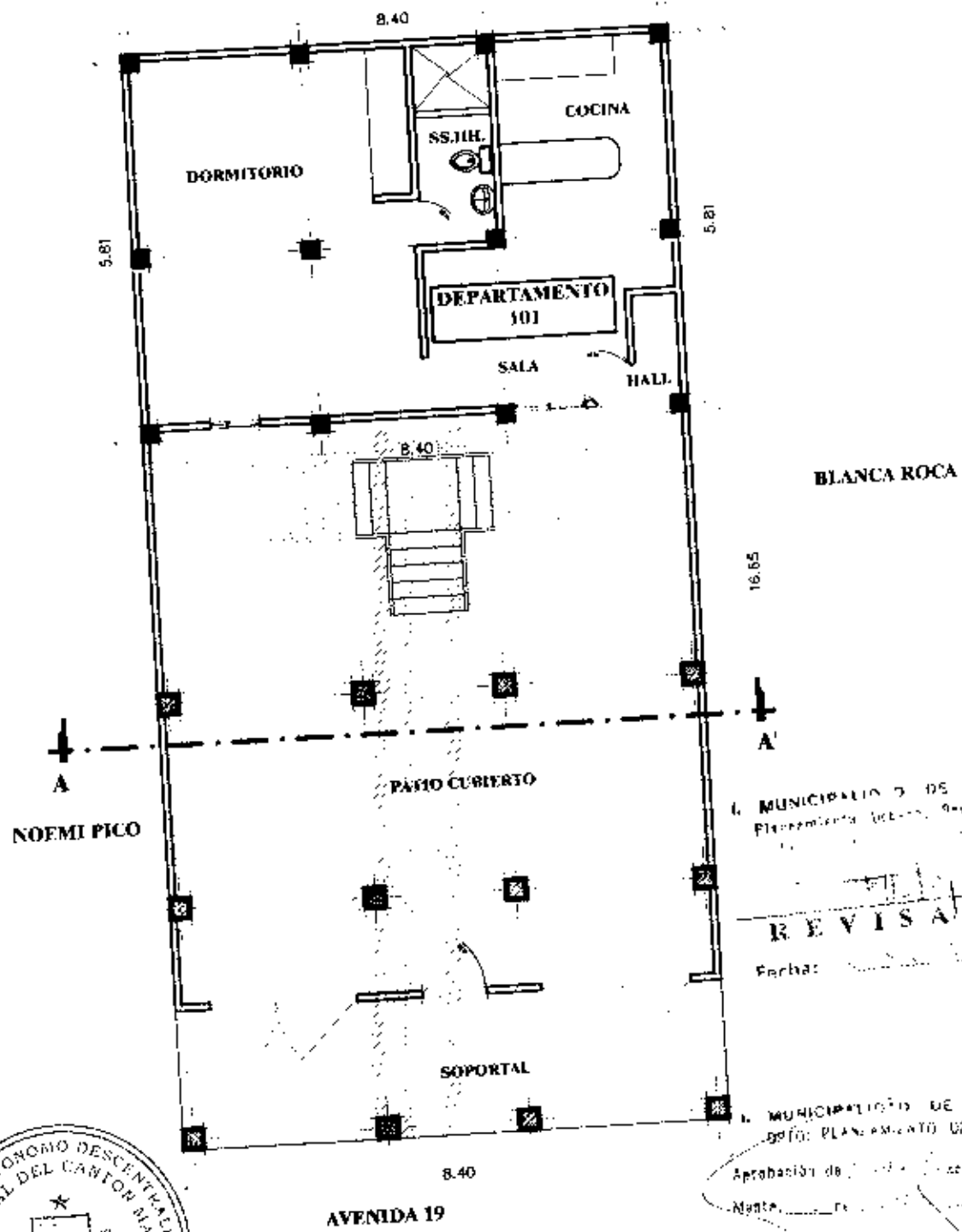
DISPOSICIONES GENERALES

Art.37.- 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 copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



Arq. Gabriel Caranza García
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABÍ

OSWALDO MONTALVO



MUNICIPALIDAD DE MANTA
PLANEAMIENTO URBANO, DISEÑO, Y CONSTRUCCIÓN

REVISADO

Fecha: 20/11/19

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Dpto. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: [Signature]

Nanta: 20/11/19

PROYECTO DE PLANEAMIENTO URBANO



PLANTA BAJA
ESCALA

EDIFICIO ROMOLEROUX

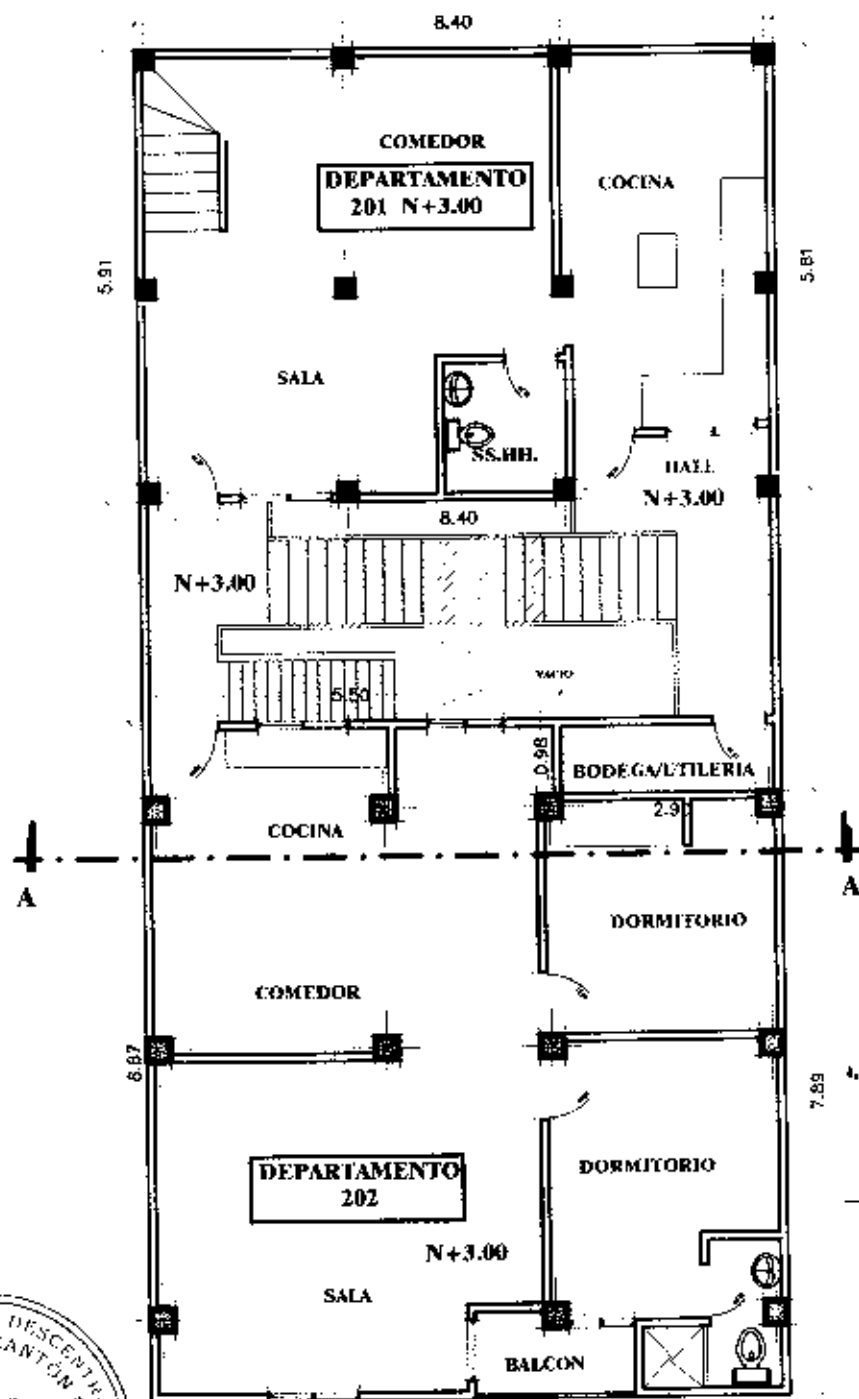
PROPIEDAD
INMOBILIARIA

PLANTA
ARQUITECTONICA

PROYECTO DE PLANEAMIENTO URBANO

INDICADA
A - 4
CARPETA





PRIMERA PLANTA ALTA

ESCALA

1:100

8.40 1. MUNICIPALIDAD DE MANÁ
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de [Signature] [Signature]
Maná, [Date] 2013

DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

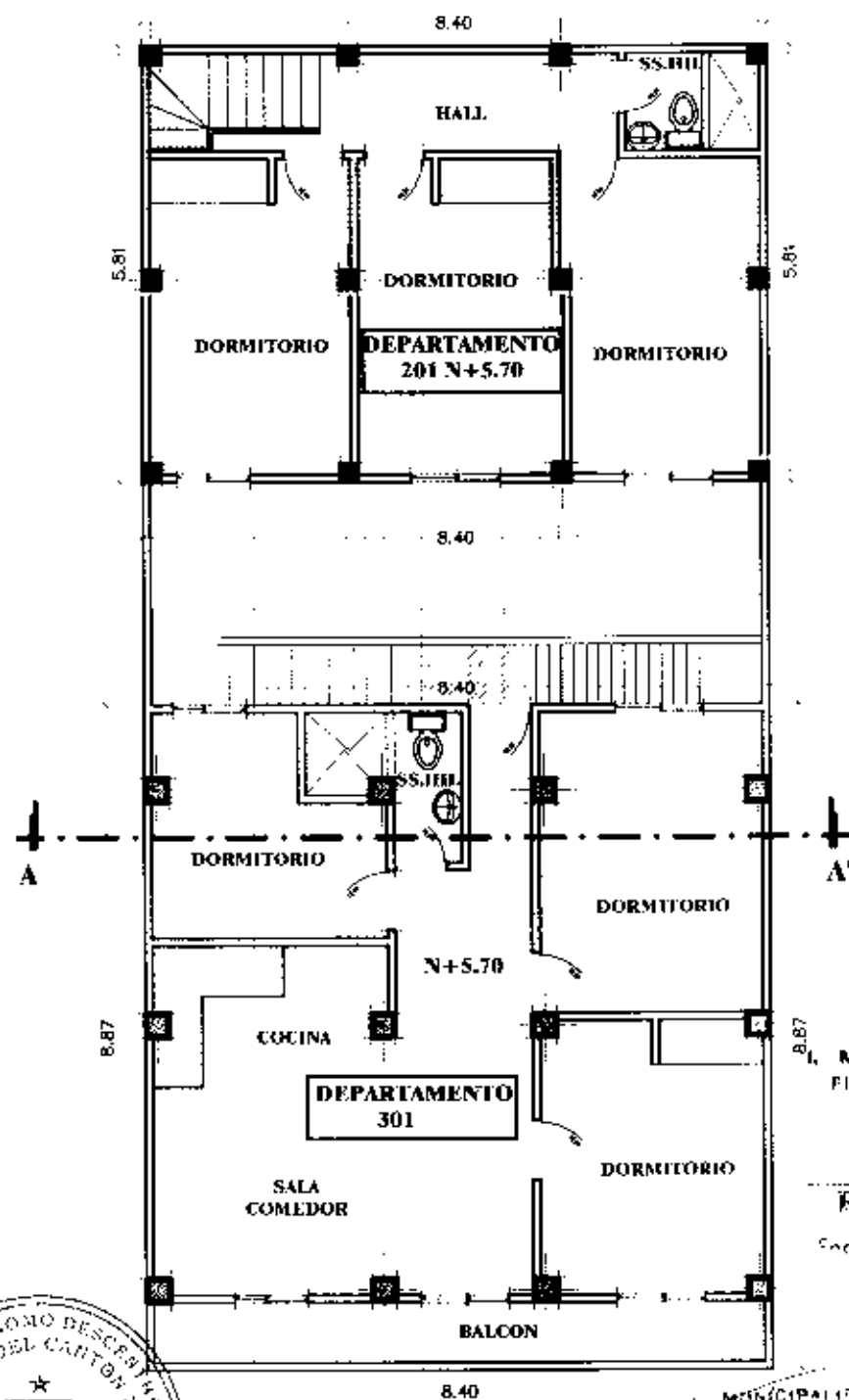
4. MUNICIPALIDAD DE MANÁ
Planeamiento Urbano, Sección
[Signature]

REVISADO

Fecha: [Date]

PROYECTO HORIZONTAL		EDIFICIO ROMOLEROUX	
PLANTA ARQUITECTÓNICA	UNA COPIA PARA EL PLANTEAMIENTO URBANO	INDICADA	PLANTA 1-1
		A-4	2/4
		CARTEL	A





SEGUNDA PLANTA AETA

ESCALA

1 : 100

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana - Permisos

REVISADO

Fecha: 15/01/2011

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANIFICACIÓN URBANA

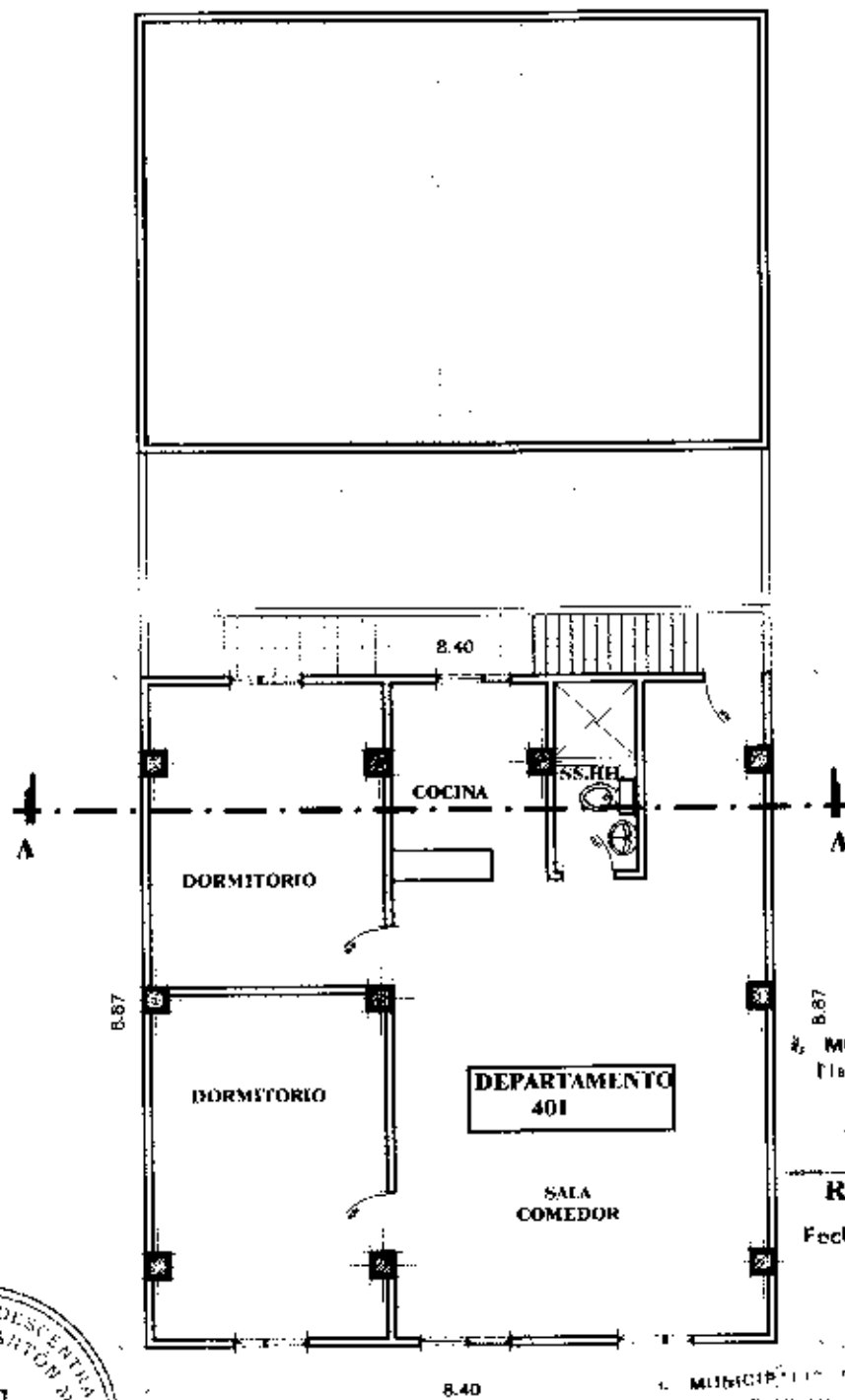
Aprobación de: [Firma]

Manta, 15/01/2011

Ing. [Firma]

PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO ROMOLEROUX							
PLANTA ARQUITECTÓNICA		<table border="1"> <tr> <td>FECHA</td> <td>15/01/2011</td> </tr> <tr> <td>HOJA</td> <td>4 - 4</td> </tr> <tr> <td>GABINETE</td> <td>4 - 4</td> </tr> </table>		FECHA	15/01/2011	HOJA	4 - 4	GABINETE	4 - 4
FECHA	15/01/2011								
HOJA	4 - 4								
GABINETE	4 - 4								





TERCERA PLANTA ALTA

1:100

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. DE PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *[Signature]*
Manta, *[Date]* 20*[Year]*

PLANEAMIENTO URBANO

REVISADO

Fecha: *[Date]*

PROPIEDAD
HORIZONTAL

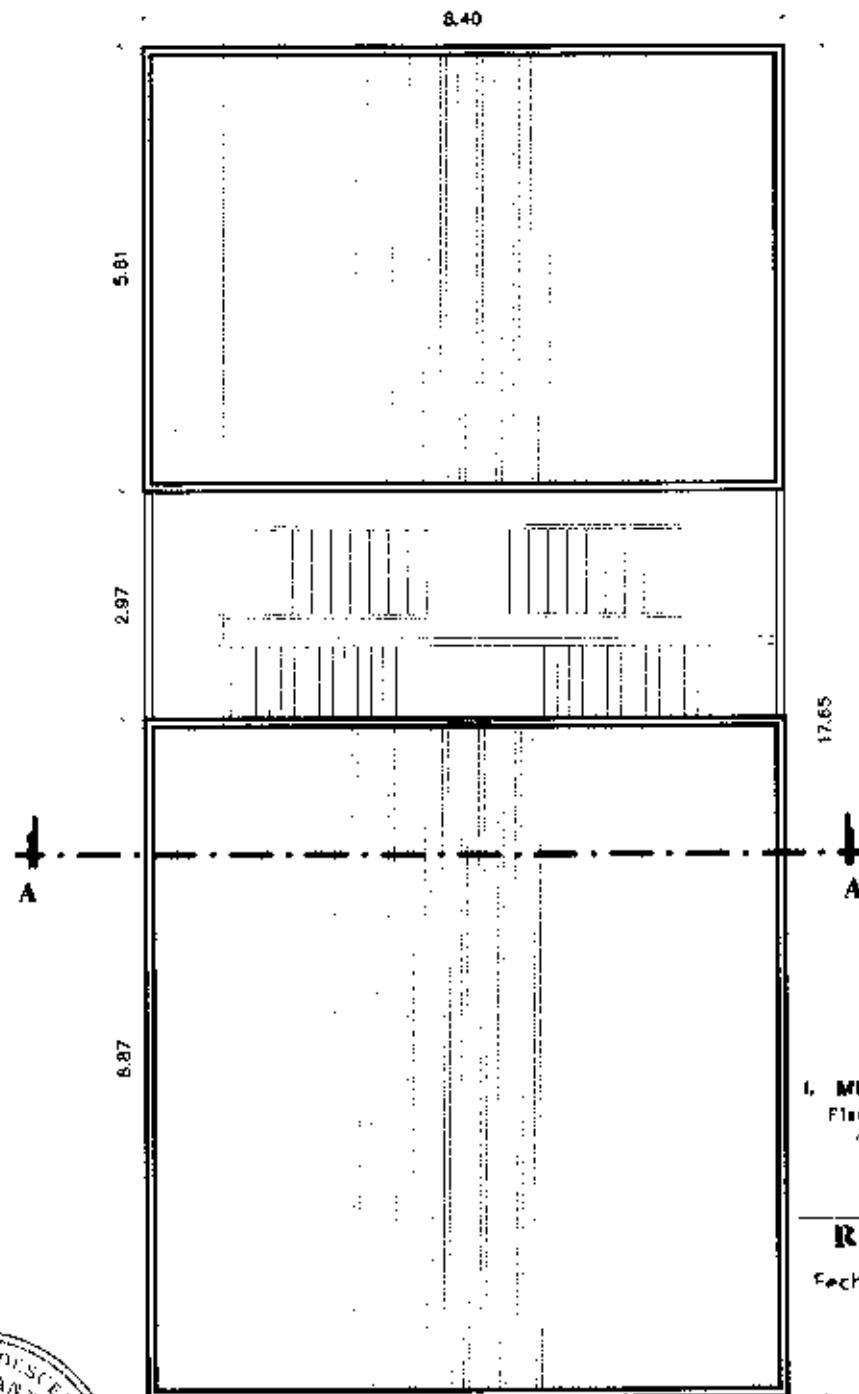
EDIFICIO ROMOLEROUX

PLANTA
ARQUITECTÓNICA



ESCALA	PROPIEDAD
A - 4	1:100
1:100	1:100





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, Revisión,

REVISADO

Fecha: 10/06/2014



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1 : 100

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
OPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: [Firma] 20/11/2014

Manta, 20/11/2014

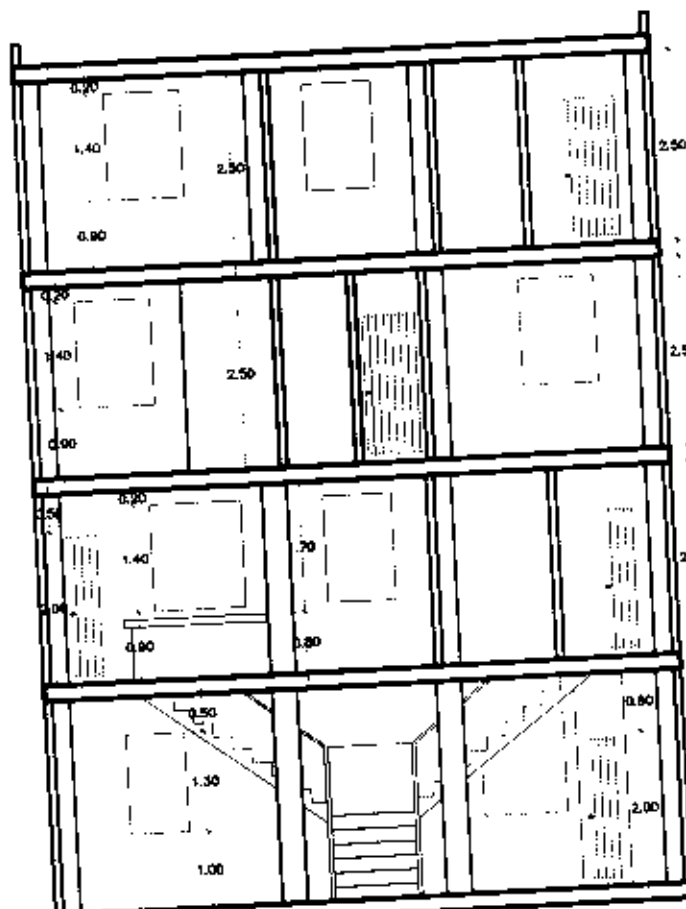
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO ROMOLEROUX	
PLANTA DE CUBIERTA		ESTRUC.	1/1
		A - 4	5/4
		CUBIERTA	





UBICACION
ESCALA 1:500



MUNICIPIO DE MANTA
Planificación Urbana, Revisión 01
2015

REVISADO

Fecha: 10/05/2014



CORTE SECCIONAL
ESCALA 1:100

MUNICIPIO DE MANTA
DPO: PLANIFICACIÓN URBANA

Aprobación de: [Signature]
Manta, 10/05/2014

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

PROPIEDAD HORIZONTAL		EDIFICIO ROMOLEROUX	
CORTE SECCIONAL	[Diagram]	ENCUADRA	A-4
		CHUBBIES	