

2110827002

5/10/12

COPIA

NUMERO : (4.929)

COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO 200 DEL EDIFICIO DENOMINADO "MACIAS DELGADO" : OTORGA LA SEÑORA CERELA GUILLERMINA MACIAS DELGADO A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES JUAN SEGUNDO NARANJO RAMOS Y MARIA PRISCILA PILLASAGUA MACIAS.-

CUANTIA: \$. 65.947,93

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Lunes tres de Diciembre del año dos mil doce, ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte la señora **CERELA GUILLERMINA MACIAS DELGADO**, de estado civil soltera, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "**LA VENDEDORA**"; y, por otra parte los cónyuges señores **JUAN SEGUNDO NARANJO RAMOS Y MARIA PRISCILA PILLASAGUA MACIAS**, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "**LOS COMPRADORES**". - Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana; domiciliados en esta ciudad; sin parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incorporar una de **COMPRAVENTA** contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben esta Escritura, por una parte la señora **CERELA GUILLERMINA MACIAS DELGADO**, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "**LA VENDEDORA**"; y, por otra parte los cónyuges señores **JUAN SEGUNDO NARANJO RAMOS Y MARIA PRISCILA PILLASAGUA MACIAS**, ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "**LOS COMPRADORES**". - **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** La señora **CERELA GUILLERMINA MACIAS DELGADO**, en su estado civil de soltera, adquirió un lote de terreno ubicado en el Barrio **ALTAMIRA** de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, adquirido mediante **COMPRAVENTA, MUTUO HIPOTECARIO Y PATRIMONIO FAMILIAR** con el **INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS** y los cónyuges señores **ANTONIO DIONICIO MOREIRA MOREIRA** y esposa, escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta en fecha quince de Junio de mil novecientos ochenta y siete é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintidós de Junio de mil novecientos ochenta y siete. Con fecha ~~diecisiete~~ ^{diecisiete} de Agosto del dos mil seis en el Registro de la Propiedad

Sello

2110827002

12/05/12



del Cantón Manta, se encuentra inscrita la cancelación del gravamen hipotecario que pesaba sobre este bien inmueble constituido a favor del IESS, escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Portoviejo el ocho de Junio del año dos mil seis.- Con fecha catorce de Febrero del año dos mil once en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, se encuentra inscrito la EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR que pesaba sobre este bien inmueble celebrado en la Notaría Primera del Cantón Manta en fecha diecisiete de Enero del año dos mil once.- Inmueble que consta con las siguientes medidas y linderos: **Por el Norte**, propiedad de María Delgado en una longitud de veinte metros, ochenta centímetros; **Por el Sur**, propiedad de María Delgado, en una longitud de diecinueve metros cincuenta centímetros. **Por el Este**, linderando con María Delgado en una longitud de trece metros, cincuenta centímetros; Por el Oeste, Calle Pública en una longitud de trece metros, cuarenta centímetros.- Teniendo una superficie total de: **DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS**.- En este terreno su propietarios ha construido un Edificio denominado "MACIAS DELGADO", mediante escritura de PROPIEDAD HORIZONTAL celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta en fecha trece de Mayo del año dos mil nueve é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha primero de Julio del año dos mil nueve.- **TERCERA: VENTA DEL DEPARTAMENTO 200**.- Enunciado lo anterior y por medio del presente instrumento, la vendedora, manifiesta que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores el **DEPARTAMENTO 200 DEL EDIFICIO DENOMINADO "MACIAS DELGADO"**. **AREA NETA: 173,74 M2. ALICUOTA: 0,5051 %.** **AREA DE TERRENO: 136,89 M2. AREA COMUN: 59,06 M2. AREA TOTAL: 232,80 M2.** Ubicado sobre el nivel más 3.40M., desde la Calle pública, consta de un área de departamento con ambientes como sala, comedor, cocina, dormitorios, baño privado, balcón, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal . Por Arriba, lindera con losa de cubierta. Por Abajo, lindera con departamento 100. Por el Norte, lindera con espacio aéreo con tres metros noventa y cinco centímetros gira al sur con 0.25m, retoma la cara norte con 1.55, , desde aquí se val al norte con 3.23m, para finalmente terminar sobre la cara norte con 8.73. Por el Sur, lindera con espacio aéreo con 14.25. Por el Este, lindera con espacio aéreo con 13.50m. Por el Oeste, lindera con espacio aéreo con 10.40m. - No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualesquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el inmueble descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 0104-DPUM-MCS P.H. # 012, de Abril 13 de 2009, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por la señora Cerela Guillermina Macías Delgado, propietaria del predio implantado en la calle pública, código # 312 del barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (anteriormente parroquia Tarqui) del cantón Manta, con clave catastral # 2110827000; hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "MACIAS DELGADO".

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Mayo 5 de 2009

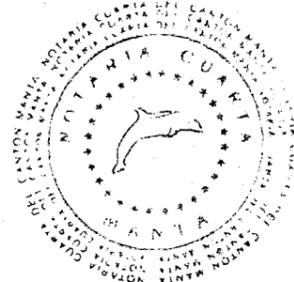

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

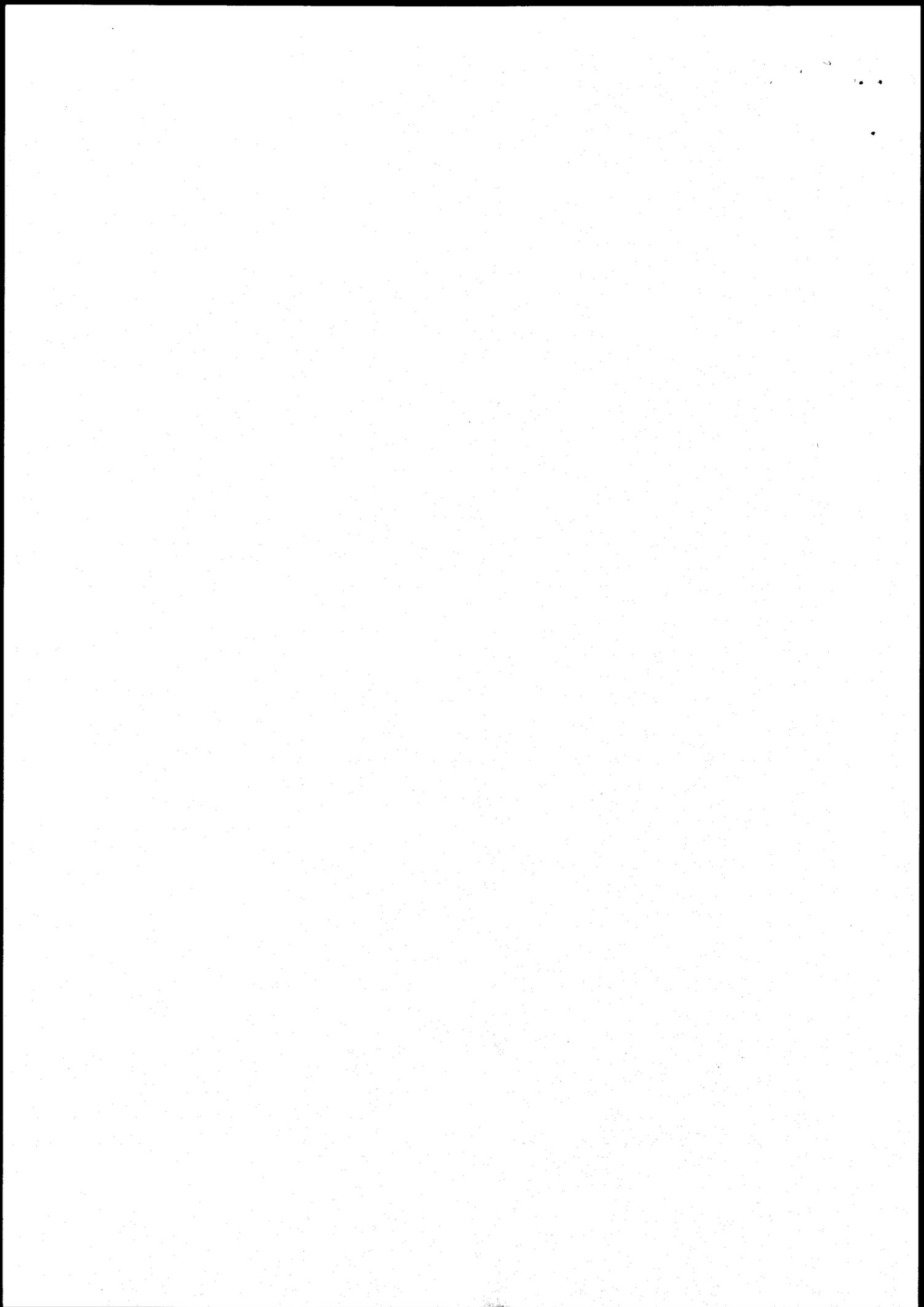
Con fecha de Marzo 4 de 2009, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 104-DPUM-MCS P.H. # 012, de Abril 13 de 2009, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "MACIAS DELGADO", ubicado en la calle pública, código # 312 del barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (anteriormente parroquia Tarqui) del cantón Manta, con clave catastral # 2110827000, de propiedad de la Sra. Cerela Guillermina Macías Delgado.

Manta, Mayo 5 de 2009.


Soraya Mera Cedeño
SECRETARÍA MUNICIPAL


RAÚL GONZÁLEZ DELGADO
NOTARIO TERCERA CATEGORÍA
CANTÓN MANTA


SORAYA MERA CEDEÑO
NOTARIA CUARTA CATEGORÍA
CANTÓN MANTA



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO MACIAS DELGADO

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "MACIAS DELGADO" actualmente se encuentra construido y está 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 "MACIAS DELGADO" 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 definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "MACIAS DELGADO" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en el barrio Altamira, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Planta baja con un departamento; la planta alta de igual manera con un departamento unifamiliar y compuesto por sala, comedor cocina, baños, balcón.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los departamentos que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los 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 departamento de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

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 que no tienen 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) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso, tabaquería y mampostería.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.), y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- c) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alícuotas.

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los 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 del edificio 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;

EDIFICIO MACIAS DELGADO

MANTA

- 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 actué 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 comunicara, 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 edificio 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 cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de establecimiento, ascensores, 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 locales 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 plásticos 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 del edificio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se 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
LOCAL 100 MANTA	14,8200
DEPARTAMENTO 201	28,3900
DEPARTAMENTO 301	28,3900
DEPARTAMENTO 401	28,3900
TERRAZA COMUN	0,0000
	100,0000

CAPITULO 5**DE LAS PROHIBICIONES**

Art. 13.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio;

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de la tabaquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabaquería de ductos es inalterable;
- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legitimo 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 copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos;
- f) Instalar maquinas 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, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general; en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al departamento, el numero identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio;
- p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas 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 del edificio;
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;

- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo #18 y el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 6

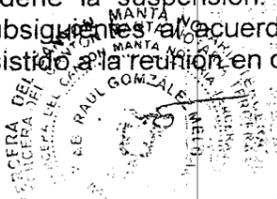
DE LAS SANCIONES

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

- 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, 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 director de la asamblea de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art.16.- 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 tomo tal resolución.



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art.18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es 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.19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

Art.20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

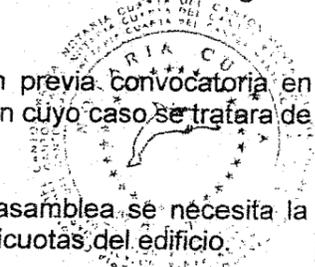
La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse, y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art.22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art.23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea, se necesita la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alicuotas del edificio.

Art.24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art.25.- 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.26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al local. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora, y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.

Art.27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

Art.28.- Se requerirá el 75% 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 la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reversiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

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

Art.30.- 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 y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a un este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art.28 de este mismo reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
- 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 locales, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local.
- g) Aprobar y/o modificar 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 y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales 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;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art.31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director Principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art.32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art.34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio **MACIAS DELGADO**, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- 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.35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio 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, pero sí que sea mayor de edad.

Art.36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **MACIAS DELGADO**, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relacione 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;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio 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;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el 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 propietario, arrendatario o anticrético causante o responsable de estos;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señale la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- 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 los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio **MACIAS DELGADO**, de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- n) 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 datos;
- o) 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;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, , en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio;
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General;
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director;
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art.37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la Asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art.38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art.39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art.40.- 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 Carranza García
Reg. Prof. Mat. #293 C.A.E. - MANABI



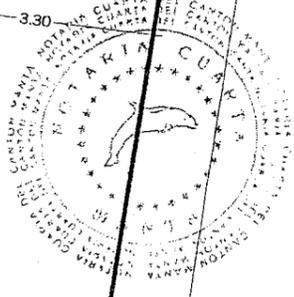
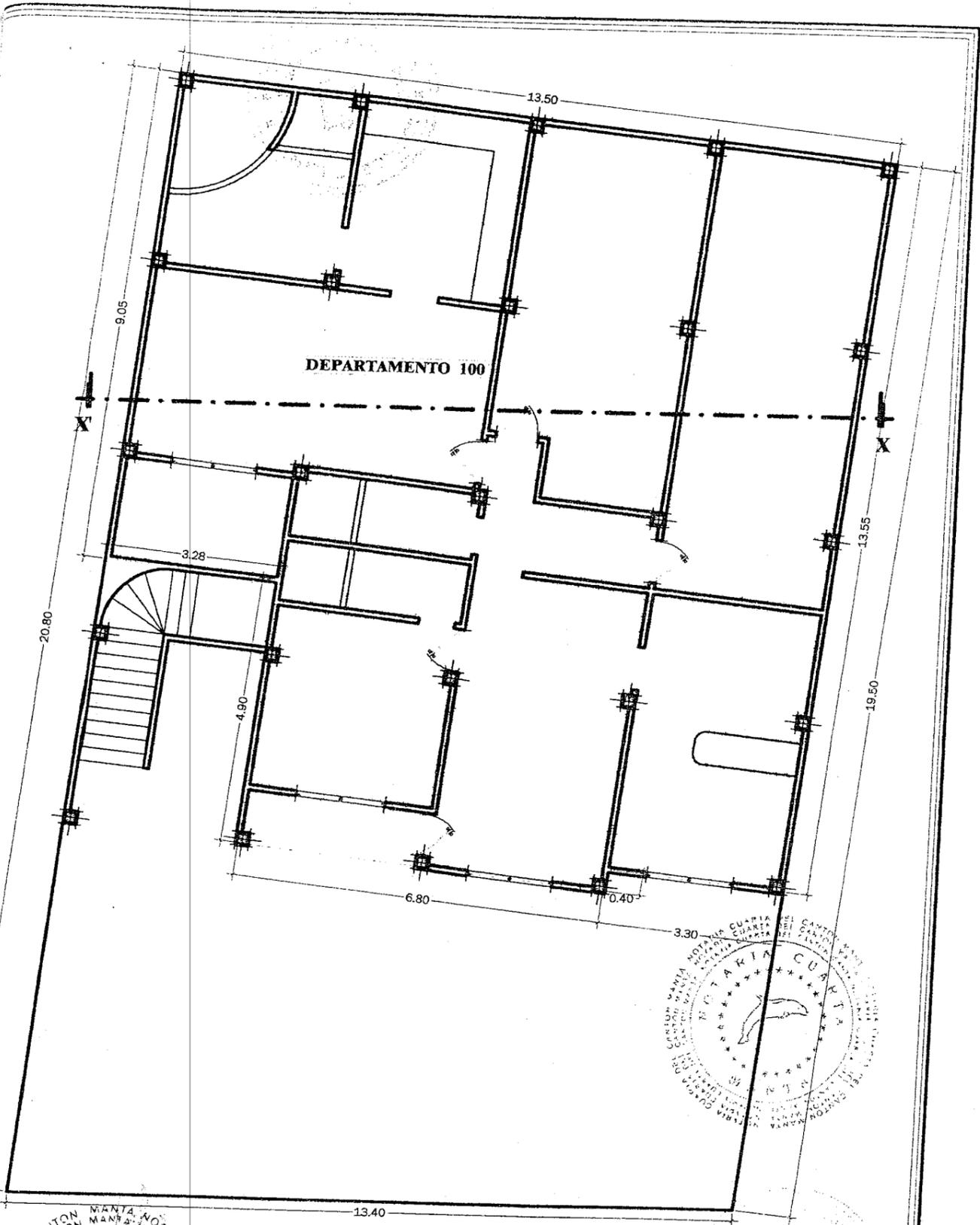
COX PE: Que los procedimientos
reproducciones serocopia
en 47 fojas útiles, con
revisión por escrito a las
originales, Manabí, 13 MAY 2009

De: *[Handwritten Name]*
EN LA CIUDAD DE
Manabí, Manabí

[Vertical handwritten text]
Arq. Gabriel Carranza García
Reg. Prof. Mat. #293 C.A.E. - MANABI

[Handwritten signature]
Abel 13/09

[Handwritten signature]
MAY 12 2009



PLANTA BAJA - DEPARTAMENTO 100
ESCALA 1:100



PROPIEDAD HORIZONTAL **EDIFICIO MACIAS DELGADO**

PLANTA ARQUITECTONICA

PROYECTO:

PROPIETARIO: _____

ESCALA INDICADA: _____

FECHA: _____

FORMA: A - 4

DESEN: GARRITE



CUADRO DE AREAS	
DEPARTAMENTO	VOLUMEN DE AREA
DEPARTAMENTO 100	170.20
AREA COMUN	100.80
AREA TOTAL	271.00

CERTIFICACION

Manta, Noviembre 30 12 del 2012

Por medio de la presente certifico que el DEPARTAMENTO NUMERO: 200 DEL EDIFICIO "MACIAS DELGADO" ubicado en el Barrio ALTAMIRA de la Parroquia Tarqui de esta ciudad de Manta, se encuentra al día en sus alícuotas.

El interesado pueda hacer uso de este certificado para los fines que crea conveniente.-



CERELA MACIAS DELGADO
ADMINISTRADORA



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número **37872**

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 12 de noviembre de 2012*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Edificio denominado Macias Delgado, ubicado en el Barrio "Altamira" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.
PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en las que funciona un departamento el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas. DEPARTAMENTO 200. Esta ubicada sobre el nivel + 3.40 m., desde la calle pública, consta de un área de departamento con ambientes como sala, Comedor, cocina, dormitorios, baño privado, balcón, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.
POR ARRIBA: Lindera con losa de cubierta. POR ABAJO: Lindera con departamento 100.
POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con 3.95m, gira al sur con 0.25m, retoma la cara norte con 1.55m, desde aquí se va al norte con 3.23m, para finalmente terminar sobre la cara norte con 8.73m. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con 14.25m. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con 13.50m. POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con 10.40m. Departamento 200: Área Neta M2. 173,74 M2, ALICUOTA 0,5051, ÁREA DE TERRENO 136,89 ÁREA COMUN 59,06, ÁREA TOTAL 232,80.
SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO 200 SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	311 17/03/1983	515
Compra Venta	Compraventa	779 22/06/1987	2.017
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	15 01/07/2009	565
Planos	Planos	17 01/07/2009	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : *jueves, 17 de marzo de 1983*
Tomo: **1** Folio Inicial: **515** - Folio Final: **516**
Número de Inscripción: **311** Número de Repertorio: **491**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
Nombre del Cantón: **Manta**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 03 de marzo de 1983*
Escritura/Juicio/Resolución:



[Firma manuscrita]

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la parroquia Tarqui del Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02027519	Delgado Suarez Maria Auxiliadora	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00305768	Delgado Reyes Hector Pedro	Soltero	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : lunes, 22 de junio de 1987

Tomo: | Folio Inicial: 2.017 - Folio Final: 2.019
Número de Inscripción: 779 Número de Repertorio: 1.251
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 de junio de 1987

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa Mutuo Hipotecario con Seguro de Desgravamen La hipoteca que existia a favor del IESS, en la misma fecha de la Compraventa, actualmente se encuentra cancelada con fecha Agosto 17 del 2006, autorizada ante la Notaria Tercera de Portoviejo, el 8 de Junio del 2006. Quedando Vigente Patrimonio Familiar. Actualmente dicho Patrimonio se encuentra Extinguido con fecha Febrero 14 del 2011 bajo el N.- 38 autorizada en la Notaria Primera de Manta, el 7 de Enero del 2011.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta
Vendedor	13-02027519	Delgado Suarez Maria Auxiliadora	Casado	Manta
Vendedor	13-01829766	Moreira Moreira Antonio Dionicio	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	311	17-mar-1983	515	516

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 01 de julio de 2009

Tomo: I Folio Inicial: 565 - Folio Final: 588
Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.776
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de mayo de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio Macias Delgado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	779	22-jun-1987	2017	2019



Inscrito el : miércoles, 01 de julio de 2009
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 3.777
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de mayo de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
Constitucion de Planos del Edificio Macias Delgado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	01-jul-2009	565	588

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: 13:32:49 del lunes, 12 de noviembre de 2012



A petición de: Sra. Bertha Macias Delgado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

Elaborado por: Juana Lourdes Macias Suarez
131136755-9

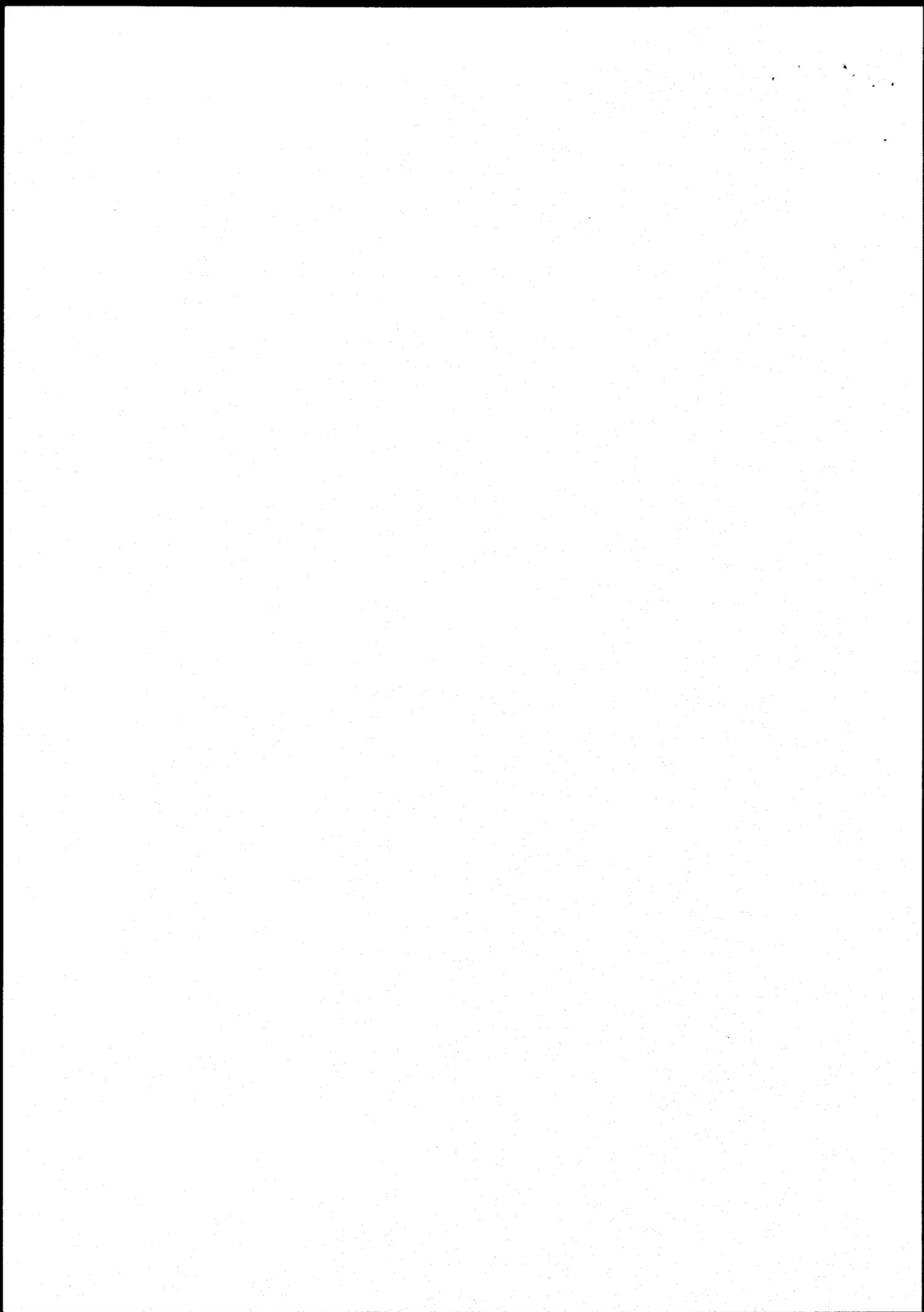
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Ab. Jaime E. Delgado Intirago
Firma del Registrador







**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

Nº 9992418

ESPECIE VALORADA

USD-1.00

**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 MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA
Por Consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, ¹² de noviembre del ¹² 20

**VALIDA PARA LA CLAVE
2110827002 ED.MACIAS DELGADO DPTO.200
Manta, diez y dos de noviembre del dos mil doce**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macias García
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

Nº 9993628

ESPECIE VALORADA
USD-1.00

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANOS
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA
ubicada ED. MACIAS DELGADO DPTO. 200
cuyo AVALUO COMERCIAL PTE. asciende a la cantidad
de \$65947.93-SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE 93/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA



Manta, 27 de NOVIEMBRE del 2012

ELABORADO: MA. JOSE PARRAGA M.

Director Financiero Municipal



CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 7 de Noviembre del 2012

CERTIFICACIÓN

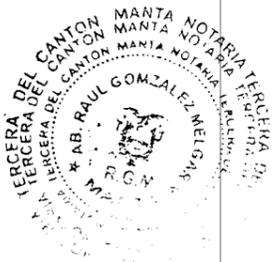
A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sra. **MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA** con número de cédula **130133612-7**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema Comercial **SICO** con número de servicio **296897**, el mismo que no mantiene deuda con la empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

El. Silvia Chávez Murillo
ATENCIÓN AL CLIENTE

CNEL S.A.
ATENCIÓN AL CLIENTE





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 98505

ESPECIE VALORADA
USD-1.25

Nº 098505

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de noviembre de
2012

No. Electrónico: 8822

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

El Predio de la Clave: 2-11-08-27-002

Ubicado en: ED.MACIAS DELGADO DPTO.200

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	173,74	M2
Área Comunal:	59,06	M2
Área Terreno:	136,89	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301336127	MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	6570,72
CONSTRUCCIÓN:	59377,21
	<u>65947,93</u>

Son: SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

659,48.
127,84
857,32

Impreso por: MARIS REYES 26/11/2012 9:53:36



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 229167

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1301336127001
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA
DIRECCIÓN : ED. MACIAS DELGADO DPTO. 200

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 228585
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 12/11/2012 15:01:36

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 10 de Febrero de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000109422

11/27/2012 11:46

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	2-11-08-27-002	136,89	65947,93	45999	109422
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
1301336127	MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA	ED.MACIAS DELGADO DPTO.200	Impuesto principal	659,48	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	197,84	
			TOTAL A PAGAR	857,32	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	857,32	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			
1306695972	PILLASAGUA MACIAS MARIA PRISCILA	NA	SALDO	0,00	

EMISION: 11/27/2012 11:46 DAMIAN MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



[Handwritten signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA No. **130669597-2**

CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
PILLASAGUA MACIAS MARIA PRISCILA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO **1973-05-06**

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **F**

ESTADO CIVIL **Casada**
JUAN SEGUNDO
NARANJO RAMOS

INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **BACHILLER COMER-ADM** E333314442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PILLASAGUA MACIAS GREGORIO E

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MACIAS DELGADO CERELA G

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2011-10-11

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-11

DIRECTOR GENERAL *[Signature]* FIRMA DEL CEDULADO *[Signature]*

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

124-0060 **1306695972**
NÚMERO CÉDULA

PILLASAGUA MACIAS MARIA PRISCILA

MANABI MANTA
PROVINCIA CANTÓN
TARQUI ZONA
PARROQUIA

[Signature]
F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA No. **020139092-9**

CIUDADANIA PSA
APELLIDOS Y NOMBRES
NARANJO RAMOS JUAN SEGUNDO

LUGAR DE NACIMIENTO
BOGOTÁ
GUAYAS

FECHA DE NACIMIENTO **1974-11-06**

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**

ESTADO CIVIL **Casado**
MARIA PRISCILA
PILLASAGUA MACIAS

INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ESTUDIANTE** V3344V2244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
NARANJO NARANJO JUAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RAMOS BAZANTE CLARA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2011-11-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-11-23

DIRECTOR GENERAL *[Signature]* FIRMA DEL CEDULADO *[Signature]*

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

241-0264 **0201390929**
NÚMERO CÉDULA

NARANJO RAMOS JUAN SEGUNDO

GUAYAS GUAYAQUIL
PROVINCIA CANTÓN
TARQUI TARQUI
PARROQUIA

[Signature]
F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

Ciudadanía 130133612-7
MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA
MANABI/BOLIVAR/CAJCETA
20 FEBRERO 1948
001- 0045 00132 F
MANABI/BOLIVAR
CAJCETA 1948



Ramon Macias

ECUATORIANA***** E3331A2222
NACIONALIDAD
SOLTERO
ESTADO CIVIL
SUPERIOR EGRESADO/A
RAMON MACIAS
NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE
YOLANDA DELGADO
NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE
PORTOVIEJO 18/04/2009
FECHA Y LUGAR DE EMISION
18/04/2021
FORMA No. REN 1073732



PIEGAR DERECHO

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

266-0040
NÚMERO

1301336127
CÉDULA

MACIAS DELGADO CERELA
GUILLERMINA

MANABI

MANTA

PROVINCIA

CANTÓN

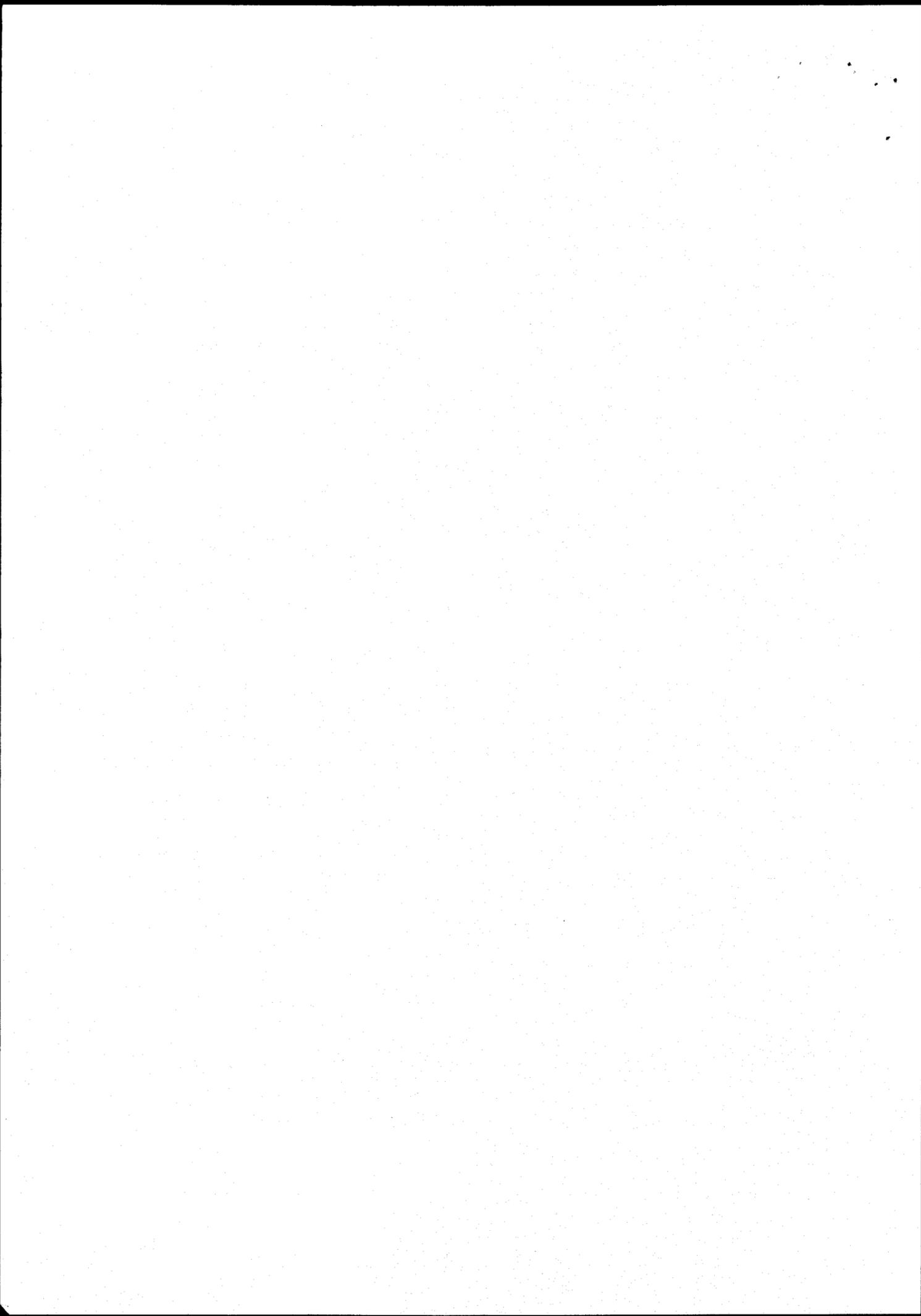
TARQUI

PARROQUIA

ZONA

M. Delgado
F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA





mensuras declaradas. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES NOVENTA Y TRES CENTAVOS DE DOLARES ; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que el inmueble materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. **QUINTA:** La parte vendedora declara, que el bien materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **SEXTA:** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. **SEPTIMA:** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **CLAUSULA DE ESTILO :** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo. (FIRMADO.) Abg. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Número: QUINIENTOS SETENTA Y CINCO . Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de los Impuestos de Alcabalas, Patrióticos y sus Adicionales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se ratifican en su contenido y firman junto conmigo el Notario en unidad de acto. Doy Fe.-



CERELA MACIAS DELGADO
C.C.no. 130133612-7



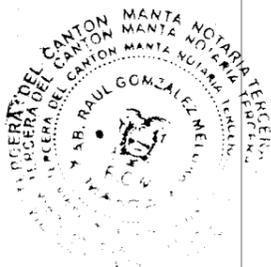
JUAN NARANJO RAMOS
C.C.No. 020139092-9



MARIA PILLASAGUA MACIAS
C.C.No. 130669597-2



EL NOTARIO

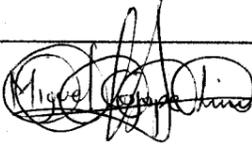


NOTARIA 3ra. DEL CANTON MANTA
DOY FE. Que la presente fotocopia
es igual a su original

9 3 DIC 2012

Revisión: 14-11-12 16:00

0985824207

Dirección de Avaluos Catastro y Registros		 Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA Calle 9 y Av. 4 Teléf: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec	
FORMULARIO DE RECLAMO		No.	000000001
Cedula			
Clave Catastral	2110827002		
Nombre:	Miguel Delgado Corzo C.		
Rubros:			
Impuesto Principal			
Solar no Edificado			
Contribucion Mejoras			
Tasa de Seguridad			
Reclamo:	<i>Certe Arriba</i>		
	 _____ Firma del Usuario		
Elaborado Por:			
Informe Inspector:			
	Se actualizan datos de Avaluo de PA. 68270,76.0		
	_____ Firma del Inspector		
Informe de aprobacion:			
	_____ Firma del Director de Avaluos y Catastro		



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37872

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 12 de noviembre de 2012*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: *2110827002*
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Edificio denominado Macias Delgado, ubicado en el Barrio "Altamira" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.
PRIMERA PLANTA ALTA: Esta ocupada íntegramente por varios ambientes en las que funciona un departamento el que estará signado respectivamente, a más de las áreas comunes respectivas. DEPARTAMENTO 200. Esta ubicada sobre el nivel + 3.40 m., desde la calle pública, consta de un área de departamento con ambientes como sala, Comedor, cocina, dormitorios, baño privado, balcón, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.
POR ARRIBA: Lindera con losa de cubierta. POR ABAJO: Lindera con departamento 100.
POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con 3.95m, gira al sur con 0.25m, retoma la cara norte con 1.55m, desde aquí se va al norte con 3.23m, para finalmente terminar sobre la cara norte con 8.73m. POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con 14.25m. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo con 13.50m. POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo con 10.40m. Departamento 200: Área Neta M2. 173,74 M2, ALICUOTA 0,5051, ÁREA DE TERRENO 136,89 ÁREA COMUN 59,06, ÁREA TOTAL 232,80.
SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO 200 SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	311	17/03/1983	515
Compra Venta	Compraventa	779	22/06/1987	2.017
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	15	01/07/2009	565
Planos	Planos	17	01/07/2009	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: **jueves, 17 de marzo de 1983**
Tomo: **1** Folio Inicial: **515** - Folio Final: **516**
Número de Inscripción: **311** Número de Repertorio: **491**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
Nombre del Cantón: **Manta**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 03 de marzo de 1983**
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02027519	Delgado Suarez Maria Auxiliadora	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00305768	Delgado Reyes Hector Pedro	Soltero	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : lunes, 22 de junio de 1987

Tomo: | Folio Inicial: 2.017 - Folio Final: 2.019

Número de Inscripción: 779 Número de Repertorio: 1.251

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 de junio de 1987

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa Mutuo Hipotecario con Seguro de Desgravamen La hipoteca que existia a favor del IESS, en la misma fecha de la Compraventa, actualmente se encuentra cancelada con fecha Agosto 17 del 2006, autorizada ante la Notaria Tercera de Portoviejo, el 8 de Junio del 2006. Quedando Vigente Patrimonio Familiar. Actualmente dicho Patrimonio se encuentra Extinguido con fecha Febrero 14 del 2011 bajo el N.- 38 autorizada en la Notaria Primera de Manta, el 7 de Enero del 2011.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta
Vendedor	13-02027519	Delgado Suarez Maria Auxiliadora	Casado	Manta
Vendedor	13-01829766	Moreira Moreira Antonio Dionicio	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	311	17-mar-1983	515	516

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 01 de julio de 2009

Tomo: I Folio Inicial: 565 - Folio Final: 588

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.776

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de mayo de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio Macias Delgado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	779	22-jun-1987	2017	2019



1 Planos

Inscrito el : miércoles, 01 de julio de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 3.777

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de mayo de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Planos del Edificio Macias Delgado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000023768	Macias Delgado Cerela Guillermina	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	01-jul-2009	565	588

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: 13:32:49 del lunes, 12 de noviembre de 2012



A petición de: Sra. Bertha Macias Delgado

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

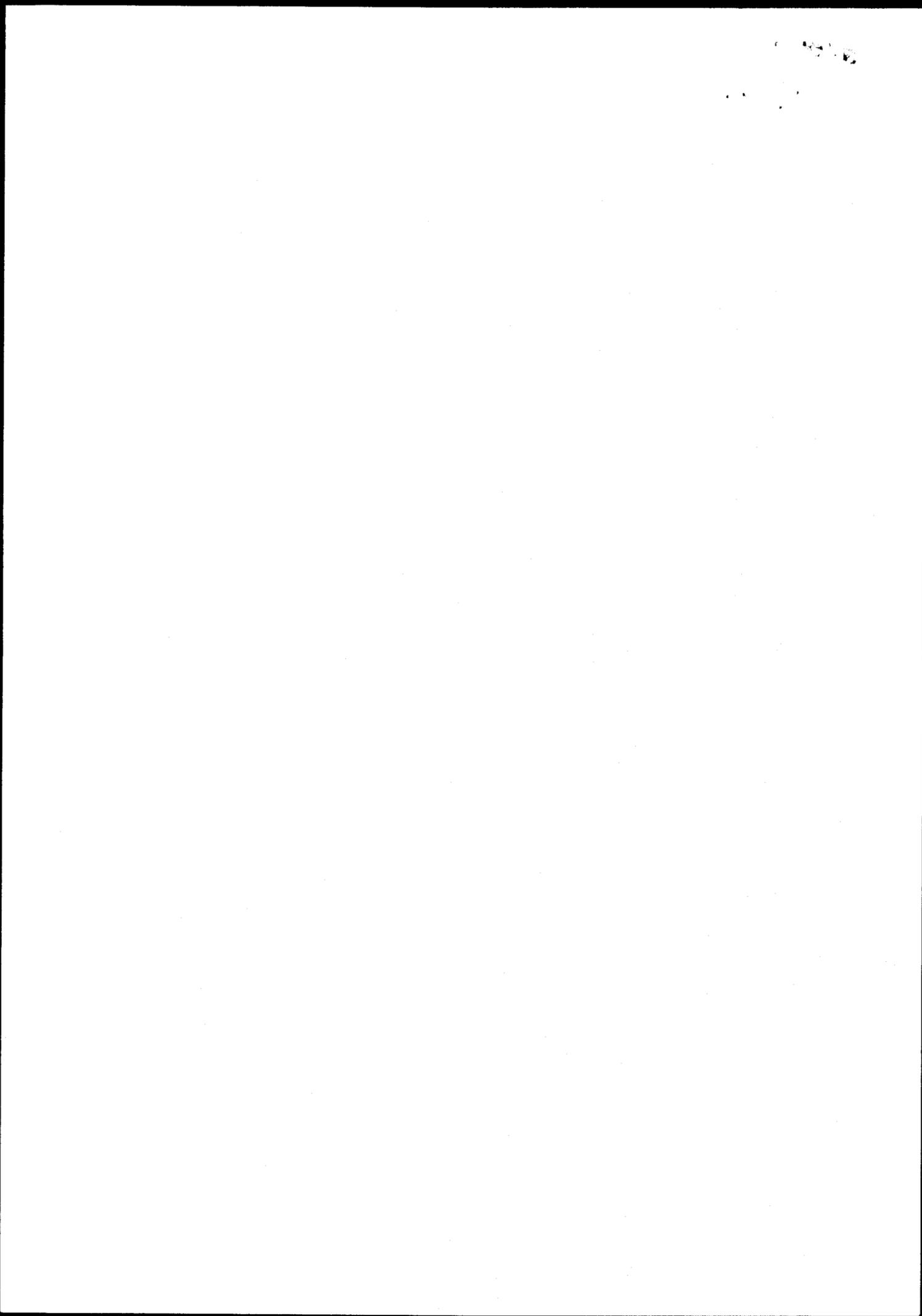
Elaborado por: Juliana Lourdes Macias Suarez
131136755-9

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.



Agg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





**CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI**

Manta, 7 de Noviembre del 2012

CERTIFICACIÓN

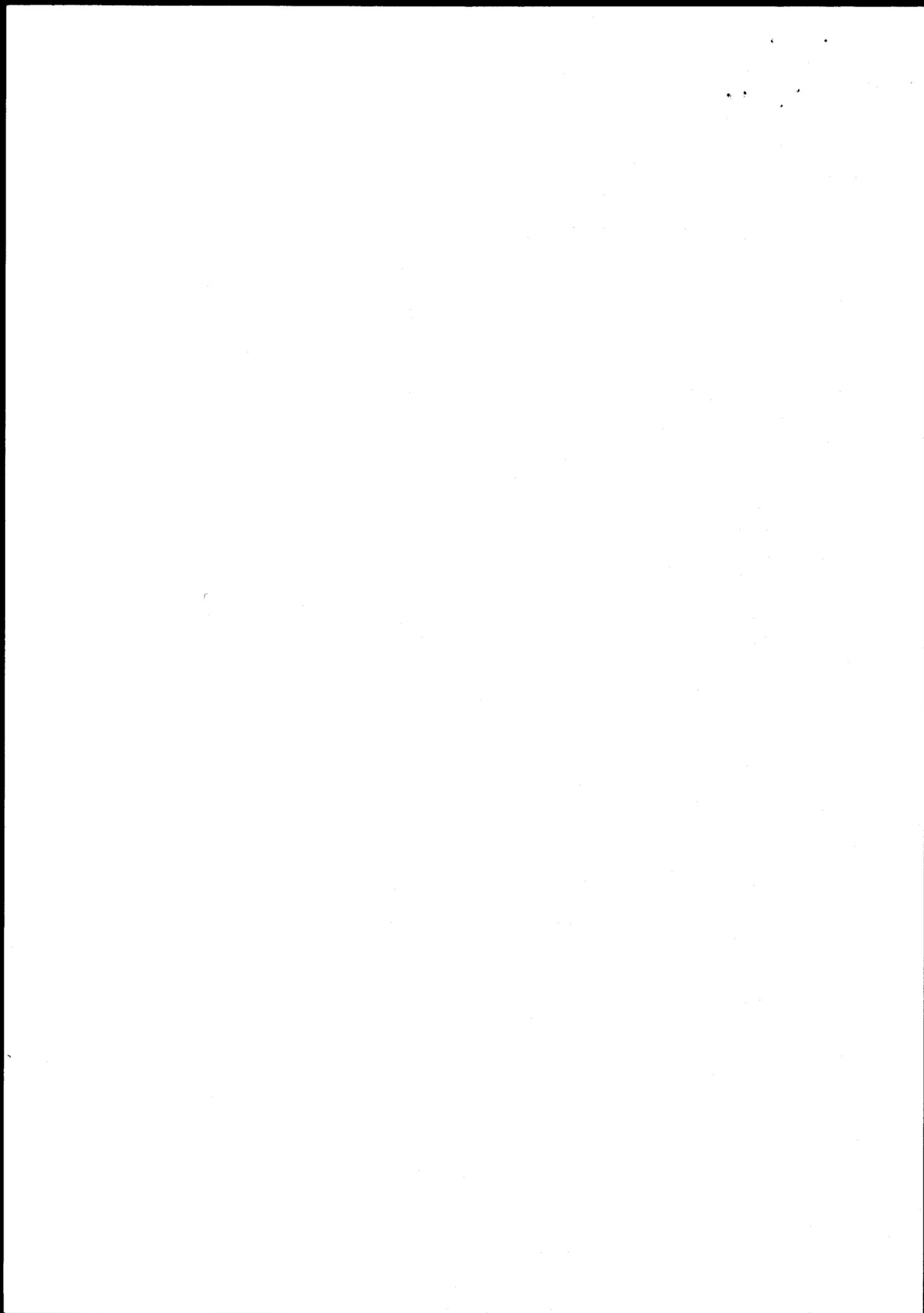
A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sra. **MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA** con número de cédula **130133612-7**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema **Comercial SICO** con número de servicio **296897**, el mismo que no mantiene deuda con la empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

Lc. Silvia Chávez Murillo
ATENCIÓN AL CLIENTE

CNEL S.A.
ATENCIÓN AL CLIENTE



TITULO DE CREDITO

GADMCM - 12397 - IP

1/13/2012 2:39

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
2-11-08-27-002	136,89	\$ 24.317,06	ED.MACIAS DELGADO DPTO.200	2012	10613	
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
MACIAS DELGADO CERELA GUILLERMINA		1301336127	Costa Judicial			
1/13/2012 12:00 HOYOS VERONICA			IMPUESTO PREDIAL	\$ 10,94	(\$ 1,09)	\$ 9,85
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY						
			Interes por Mora			
			MEJORAS A PARTIR 2012	\$ 23,86		\$ 23,86
			MEJORAS HASTA 2011	\$ 55,26		\$ 55,26
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 3,65		\$ 3,65
			TOTAL A PAGAR			\$ 92,62
			VALOR PAGADO			\$ 92,62
			SALDO			\$ 0,00

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

