C-1361C.
2062611002
$20087,86

2013-13-08-03P- 2.509

COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA A FAVOR DE LA SEÑORA HEIDA DEL CARMEN PINARGOTE MOREIRA.-

CUANTIA: USD. $. 20.087,86.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles siete de Agosto del año dos mil trece; ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**; casados entre sí, ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará **"LOS VENDEDORES"**, y, por otra parte la señora **HEIDA DEL CARMEN PINARGOTE MOREIRA**, de estado civil soltera, por sus propios derechos y a quien se le denominará **"LA COMPRADORA"**.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana; domiciliados en esta ciudad, **con** parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA**, 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, intervienen, otorgan y suscriben, por una

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA - RAUL GONZALEZ MELGAR

parte los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará **"LOS VENDEDORES"**, y, por otra parte la señora **HEIDA DEL CARMEN PINARGOTE MOREIRA**, por sus propios derechos y a quien se le denominará **"LA COMPRADORA".- SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges señores **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en el Barrio **"LA FLORITA"** de la Parroquia Los Esteros de la ciudad de Manta, adquirido por compra al señor **RAMON MARIA ALVAREZ CEDEÑO**, escritura celebrada en la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta en fecha seis de Abril de mil novecientos ochenta y nueve é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veinticinco de Abril de mil novecientos ochenta y nueve.- Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente, trece metros y linderando con Calle Pública. Por Atrás, los mismos trece metros y linderando con propiedad de Estelita Arévalo. Por un Costado, seis metros y linderando con estero Público. Por el otro Costado, los mismos seis metros y linderando con Callejón Público.- Terreno que tiene una superficie total de: **SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**, en este terreno sus propietarios es decir los señores: **JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA**, han construido un Edificio denominado **"PINARGOTE MOREIRA"**, escritura de **CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta en fecha treinta y uno de Mayo del año dos mil doce é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veinticuatro de

Julio del año dos mil doce.- **TERCERA: VENTA:** Enunciado lo anterior y por medio del presente instrumento, los vendedores manifiestan que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora el **Departamento Signado con el Número: 201 ubicada en la PRIMER PLANTA ALTA**, desarrollada uniformemente sobre el Nivel más dos coma ochenta metros, se encuentra conformado por los ambientes de sala - comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general, balcón y lavandería, se llega a él desde el acceso creado en la planta baja, poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por Arriba, lindera con cubierta del Edificio. Por Abajo, lindera con el Departamento 101. Por el Norte, lindera con vacío al Callejón público en seis metros. Por el Sur, lindera con vacío hacia el patio departamento 101, con vacío hacia el acceso al departamento 201 y vacío hacia la planta (cubierta departamento 101) en seis metros. Por el Este, lindera con vacío hacia la propiedad de Estelita Arévalo en nueve metros diecinueve centímetros. Por el Oeste, lindera con vacío hacia la Calle Pública en nueve metros diecinueve centímetros.- **Área Total:** 55,14M2. El departamento 201, tiene un área neta individual M2: 55,14. Alícuota: %0,4141. **Área de Terreno** M2.: 32,30. **Área total:** M2. 32,30. **Área total:** M2: 55,14. **PLANTA BAJA:** Comprende un Departamento signado con el Número: 101 y un patio complementario para este mismo departamento signado como Patio Departamento 101 y un ACCESO AL DEPARTAMENTO 201 DE LA PLANTA ALTA. 3.1.3. ACCESO AL DEPARTAMENTO 201, conformado por el espacio propiamente dicho permitiendo el acceso desde la Calle

Pública al Departamento 201, ubicado en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE: Lindera con departamento 101 en dos metros ochenta y cinco centímetros. POR EL SUR: Lindera con patio departamento 101, en dos metros ochenta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Lindera con patio departamento 101 en un metros. POR EL OESTE, lindera con Calle Pública en un metro. AREA TOTAL: dos metros ochenta y cinco centímetros. El Acceso al Departamento 201, tiene un área neta individual ochenta y cinco metros cuadrados. Alícuota %0,0214. Área de terreno 1,67M2. Área común : 0,00 M2. Área total: 2,85M2.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualquiera 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 vendído; 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 mensuras declaradas.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: VEINTE MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES OCHENTA Y SEIS CENTAVOS DE DOLARES, que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

40268

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40268:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 08 de mayo de 2013*
Parroquia: Los Esteros

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.-PRIMERA PLANTA ALTA.- Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 2,80 comprende un departamento signado como 201. 3.2.1.- DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA", ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros de la Ciudad de Manta. Se encuentra conformado por los ambientes de sala -comedor, cocina, tres dormitorios y un baño general, balcón y lavandería, se llega a él desde el acceso creado en la planta baja, poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del edificio. POR ABAJO: Lindera con el departamento 101. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia el callejón público en 6,00m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia el patio departamento 101, con vacío hacia el acceso al departamento 201 y vació hacia la planta baja (cubierta departamento 101) en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia la propiedad de Estelita Arevalo en 9,19m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia la calle pública en 9,19m AREA TOTAL: 55,14M2. El Departamento 201, tiene un área neta individual m2: 55,14. Alícuota %: 0,4141. Área de Terreno m2: 32,30. Área total m2: 55,14. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA L I B R E D E G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	730	25/04/1989	2.230
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	24	24/07/2012	836
Planos	Planos	33	24/07/2012	585

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : martes, 25 de abril de 1989

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.230 - Folio Final: 2.232
Número de Inscripción: 730 Número de Repertorio: 1.023
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de abril de 1989
Fecha de Inscripción/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-01514558	Alvarez Cedeño Ramon Maria	Soltero	Manta

2 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 24 de julio de 2012

Tomo: 3 Folio Inicial: 836 - Folio Final: 863

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.245

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PINARGOTE MOREIRA.- ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros 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
Propietario	13-04654062	Moreira Zeneida	Casado	Manta
Propietario	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	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	730	25-abr-1989	2230	2232

3 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 24 de julio de 2012

Tomo: 3 Folio Inicial: 585 - Folio Final: 590

Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 4.246

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA".-, ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros 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
Propietario	13-04654062	Moreira Zeneida	Casado	Manta
Propietario	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	24	24-jul-2012	836	863

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 10:19:39 del lunes, 19 de agosto de 2013

A petición de: Sra. Maritza Alvarez

Elaborado por : Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3

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 Intriago
Firma del Registrador

Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 5 - Telf.: 2611-475 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000187450

7/4/2013 10:40

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS	2-06-26-11-002	33,97	20087,86	84442	187450

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1304654062	PINARGOTE MERA JOSE DOLORES	EDIF.PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO. 201+DPTO.201
1301587000	PINARGOTE MERA JOSE DOLORES	EDIF.PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO. 201+DPTO.201

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1306093812	PINARGOTE MOREIRA MEIDA DEL CARMEN	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	200,88
Junta de Beneficencia de Guayaquil	60,26
TOTAL A PAGAR	261,14
VALOR PAGADO	261,14
SALDO	0,00

EMISION: 7/4/2013 10:39 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Cabrera Tuárez Narcisa
RECAUDACIÓN

CANCELADO 04 JUL 2013

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
0264478

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DEL CONTRIBUYENTE

C: 1304654062001
RES :
/ SOCIAL: PINARGOTE MERA JOSE DOLORES Y SRA
CIÓN : EDIF. PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO 201

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO: EDIF PINARGOTE 201

REGISTRO DE PAGO

264179
MARGARITA ANCHUNDIA L
PAGO: 04/07/2013 10:08:24

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Miercoles, 02 de Octubre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

42211

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42211:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 30 de agosto de 2013*
Parroquia: Los Esteros

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

TERRENO DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA", ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros de la Ciudad de Manta. 3.1.- PLANTA BAJA; Comprende un departamento signado como 101, un patio complementario para este mismo departamento signado como patio Departamento 101, Y UN ACCESO AL DEPARTAMENTO 201, DE LA PLANTA ALTA. 3.1.3.- ACCESO AL DEPARTAMENTO 201, conformado por el espacio propicamente dicho permitiendo el acceso desde la Calle publica al Departamento 201, ubicado en la planta alta, poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aereo POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio POR EL NORTE: Lindera con departamento 101 en 2,85m , POR EL SUR: Lindera con patio departamento 101, 2,85m POR EL ESTE: Lindera con patio departamento 101 en 1,00m, POR EL OESTE: Lindera con calle publica en 1,00m. AREA TOTAL: 2,85 M2. El Acceso al Departamento 201, tiene un área neta individual m2 ,85m2 , Alícuota %: 0,0214, Área de Terreno m2: 1,67 . Área comun m2 0,00 , Area total 2,85m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	730	25/04/1989	2.230
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	24	24/07/2012	836
Planos	Planos	33	24/07/2012	585

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : martes, 25 de abril de 1989
Tomo: 1 Folio Inicial: 2.230 - Folio Final: 2.232
Número de Inscripción: 730 Número de Repertorio: 1.023
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de abril de 1989
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-01514558	Alvarez Cedeño Ramon Maria	Soltero	Manta

2 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 24 de julio de 2012

Tomo: 3 Folio Inicial: 836 - Folio Final: 863

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.245

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PINARGOTE MOREIRA.- ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros 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
Propietario	13-04654062	Moreira Zeneida	Casado	Manta
Propietario	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	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	730	25-abr-1989	2230	2232

3 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 24 de julio de 2012

Tomo: 3 Folio Inicial: 585 - Folio Final: 590

Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 4.246

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO "PINARGOTE MOREIRA".-, ubicado en el Barrio "La Florita" de la Parroquia Los Esteros 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
Propietario	13-04654062	Moreira Zeneida	Casado	Manta
Propietario	80-0000000055539	Pinargote Mera Jose Dolores	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	24	24-jul-2012	836	863

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 9:48:11 del viernes, 30 de agosto de 2013

A petición de: Abg. Martha Alvarez Pinargote

Elaborado por : Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3

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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio *"PINARGOTE MOREIRA"*, de propiedad de los cónyuges José Dolores Pinargote Mera y Zeneida Moreira, ubicado en el Barrio "La Florita" de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, clave catastral No. 2062611000;

2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;

3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

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

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Patricio g.
Trámite No. 10430

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "PINARGOTE MOREIRA" se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros del cantòn Manta, Barrio La Florita, posee la Clave Catastral No. 2062611000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de ***Dos (2) Plantas,*** *con características de formas regulares signadas como:*
Planta Baja: *Comprende un departamento signado como 101; un patio complementario para este mismo departamento, signado como patio Dpto. 101; y un acceso al departamento 201 de la planta alta.*
Planta Alta: *Desarrollada uniformemente sobre el Nivel + 2,80m; comprende un departamento signado como 201.*

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los co-propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los dùctos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los dùctos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los co-propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún co-propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los co-propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

Ab. Raúl González Merchán
MANTA
NOTARIO TERCERO

CAPITULO 4.

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;

b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;

c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Co-propietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;

d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de co-propietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de co-propietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;

f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del co-propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el co-propietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de co-propietarios;

h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;

j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los co-propietarios de los mismos;

k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada co-propietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

AMBIENTE	PORCENTAJE
Departamento 101	38,90
Acceso al Dpto. 201	2,14
Patio Dpto. 101	17,55
Departamento 201	41,41
TOTAL	100,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

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

Ab. Raúl González Mariscal
NOTARIO TERCERO

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
ÁREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

Ab. Raúl González Medina
NOTARIO MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
AREA CONTROL URBANO

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de co-propietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

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

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

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

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

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

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

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

Ab. Raúl González Mejía
NOTARIO TERCERO
MANTA

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

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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

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

Ab. Raúl Cedeño Macías
NOTARIO PÚBLICO

c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.*

d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.*

e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.*

f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*

g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del co-propietario o usuario causante o responsable de éstos.*

h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*

i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*

j) *Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.*

k) *Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.*

l) *Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.*

m) *Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio* ***"PINARGOTE MOREIRA"****, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.*

n) *Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.*

o) *Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.*

p) *Llevar un libro de registros de co-propietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.*

q) *Asistir a las sesiones de la asamblea general y del directorio.*

r) *Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.*

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

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

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 57693

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a JOSE DOLORES PINARGOTE MERA Y ZENEIDA MOREIRA ubicada EDIF. PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO 201 + DPTO 201 cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA $20087.86 VEINTE MIL OCHENTA Y SIETE CON 86/100 DOLARES asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUFROA

Manta, 04 de JULIO del 2013

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 103238

No. Certificación: 103238

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 13610

Fecha: 27 de junio de 2013

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

El Predio de la Clave: *2-06-26-11-002*

Ubicado en: *EDIF.PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO. 201+DPTO.201*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*57,99*	*M2*
Área Terreno:	*33,97*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1301587000	*JOSE DOLORES PINARGOTE MERA*
1304654062	*ZENEIDA MOREIRA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**951,16**
CONSTRUCCIÓN:	**19136,70**
	20087,86

Son: *VEINTE MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES CON OCHENTA Y SEIS 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 Ferrin S.
Director de Avaluos, Catastros y Registros

200,88
60,26
261,14

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Impreso por: MARIS REYES 27/06/2013 9:16:24

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 83208

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 PINARGOTE MERA JOSE DOLORES
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 17 de mayo de 20 13

VALIDA PARA LA CLAVE
2062611002 EDIF.PINARGOTE MOREIRA ACCESO AL DPTO..201+DPTO.201
Manta, diez y siete de mayo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

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

José Pinargote

ECUATORIANA****** V3333V2222
CASADO SENEIDA MOREIRA
NINGUNA AGRICULTOR
VICTOR PINARGOTE
ROSARIO MERA
MANTA 11/09/2012
11/09/2024
HEN 0075383

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

015

015 - 0046 1301587000
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

PINARGOTE MERA JOSE DOLORES

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
LOS ESTEROS
PARROQUIA

ESTEROS
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA 130809381-2
APELLIDOS Y NOMBRES
PINARGOTE MOREIRA
HEIDA DEL CARMEN
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
HONORATO VASQUEZ
FECHA DE NACIMIENTO 1976-09-02
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN OBRERO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PINARGOTE MERA JOSE DOLORES
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOREIRA ZENEIDA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-08-01
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-08-01

E13375222

0004M871

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17 FEB 2013

082

082 - 0126 1306093812
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

PINARGOTE MOREIRA HEIDA DEL CARMEN

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
PARROQUIA

MANTA - PE
ZONA

EL PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

001- 0185 00456 M
MANABI/ SANTA ANA
SANTA ANA 1983

MANTA 03/07/2009
03/07/2021
REN 1201884

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

013

013 - 0043
NÚMERO DE CERTIFICADO

1311588212
CÉDULA

MOREIRA CEDEÑO JULIO CESAR

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
LOS ESTEROS
PARROQUIA

ESTEROS
ZONA

El PRESIDENTE DE LA JUNTA

CIUDADANIA 130731925-9
CEDEÑO COOL GEORGINA MARGARITA
MANABI/ROCAFUERTE/ROCAFUERTE
19 ENERO 1974
001- 0032 00063 F
MANABI/ ROCAFUERTE
ROCAFUERTE 1974

ECUATORIANA E4443V4442
SOLTERO
PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
RAMON SEBASTIAN CEDEÑO LOOR
TERESITA DIOSELINA COOL VELEZ
MANTA 17/05/2006
17/05/2016
REN 0293278

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

007

007 - 0006
NÚMERO DE CERTIFICADO

1307319259
CÉDULA

CEDEÑO COOL GEORGINA MARGARITA

MANABI
PROVINCIA
ROCAFUERTE
CANTON

CIRCUNSCRIPCIÓN 1
ROCAFUERTE
PARROQUIA

ROCAFUERTE
ZONA

El PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

063

063 - 0186
NÚMERO DE CERTIFICADO

1304654062
CÉDULA

MOREIRA ZENEIDA

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
TARQUI

2
CENTRO DE ZONA

MANTA
CANTÓN

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

CERTIFICACION

Manta, 07 de Agosto del 2013

Por medio de la presente certifico que el **Departamento Signado con el Número: 201 ubicada en la PRIMER PLANTA ALTA,** ubicado en el Barrio **"LA FLORITA"** de la Parroquia Los Esteros de la ciudad de Manta, se encuentra al día en sus alícuotas.

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

MARTHA ALVAREZ PINARGOTE

C.C.No. 130403890-2

ADMINISTRADOR

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: ACEPTACION.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. **SEPTIMA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Numero: Quinientos cuarenta 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 consignados en la Tesorería Municipal del respectivo Cantón.- Y, leída esta Escritura a los otorgante por mí el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se ratifican en su contenido y firman junto conmigo a excepción de la señora ZENEIDA MOREIRA que estampa su huella digital del dedo pulgar de la mano

derecha ya que manifiesta no saber firmar y a su ruego firman dos testigos designados por ella, el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

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

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

TGO. JULIO MOREIRA CEDEÑO
C.C.No. 131158821-2

TGO. GEORGINA CEDEÑO COOL
C.C.JNo. 130731925-9

HEIDA PINARGOTE MOREIRA
C.C.No. 130809381-2

EL NOTARIO

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

Manta, 07 ABR 2015

EL NOTARIO

AB RAÚL GONZALEZ MELGAR

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA * AB. RAUL GONZALEZ MELGAR * R.G.M. MANTA