2051922002

Sello ⊕ marzo 8/13

1

NUMERO : 2013.13.08.01.P01848 6/17381

COMPRA VENTA DEL DEPARTAMENTO " 201 " DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO " MACIAS GARCIA " UBICADO ACTUALMENTE EN LA CALLE " CIENTO QUINCE " DE LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA ....QUE OTORGA EL SEÑOR : *PABLO DIOCLES MACIAS MERA Y SU ESPOSA SEÑORA LENNIS MARITA GARCIA MERA* .... A FAVOR DEL SEÑOR: JIMMY GEOVANNY MACIAS GARCIA ....

POR EL PRECIO DE USD $ 57,535,24.-

En la Ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes cinco de Marzo del dos mil trece, ante mi, Abogada VIELKA REYES VINCES, Notaría Pública Primera Encargada del Cantón, comparecen: Por una parte los cónyuges señores **PABLO DIOCLES MACIAS MERA** acompañado de su esposa señora **LENNIS MARITA GARCIA MERA**, casados entre sí, y por otra parte el señor **JIMMY GEOVANNY MACIAS GARCIA**, de estado civil casado. Todos los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, y residentes en esta ciudad ; legalmente capacitados para este acto, a quienes de conocerlos personalmente y de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura de **"COMPRA VENTA DEL DEPARTAMENTO "**

Sello 03/12/13

201 " DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO " **MACIAS GARCIA** " UBICADO **ACTUALMENTE EN LA CALLE** " CIENTO QUINCE " DE LA PARROQUIA **TARQUI DEL CANTON MANTA** " , a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos ; con amplia libertad y conocimiento, los señores otorgantes para que sea elevada a escritura pública me presentan la Minuta cuyo texto es el siguiente : **SEÑOR NOTARIO:** En su registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA : INTERVINIENTES** .- Comparecen, otorgan y suscriben esta escritura de : Compra venta del Departamento NO "201" DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO " MACIAS GARCIA " ubicado **ACTUALMENTE EN LA CALLE** " CIENTO QUINCE " DE LA PARROQUIA **TARQUI DEL CANTON MANTA** ", por una parte los cónyuges señores **PABLO DIOCLES MACIAS MERA**, acompañado de su esposa señora **LENNIS MARITA GARCIA MERA,** casados entre sí, intervienen por sus propios derechos legalmente capacitados para realizar esta venta, parte esta que en adelante serán llamados LOS VENDEDORES; y por otra parte el señor **JIMMY GEOVANNY MACIAS GARCIA,** de estado civil casado, interviene por sus propios derechos, legalmente capacitado para aceptar esta compra, parte esta que en adelante será llamado El Comprador .- **SEGUNDA: ANTECEDENTES .- 1).-Compra venta** .- Inscrita el viernes 15 de Diciembre de 1978, bajo el número 1.048, se encuentra inscrita la Escritura de Compra venta autorizada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el cuatro de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, en la que la Cooperativa de Ahorro y Crédito San José vende a favor del señor Diocles Pablo Macias Mera, el señor últimamente nombrado autorizó

al señor Luis Heráclito Macías Mera para que le firme la escritura por cuanto éste vive en Venezuela . Un terreno signado con el lote número Serenta y Tres de la Manzana D de la Lotización San José que se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Juan R. Macías con diez y siete metros sesenta y cinco centímetros; POR EL SUR: Oscar Menéndez con diez y siete metros veinte centímetros; POR EL ESTE: Walter Pacheco con diez metros; y POR EL OESTE: calle 5-J cuatro con diez metros .- Todo lo cual dá una extensión de CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.- **Declaratoria de Propiedad Horizontal.**- Inscrita el miércoles 30 de enero del 2013 bajo el No. 4 se encuentra inscrita la Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal autorizada en la Notaría Primera de Manta el 28 de diciembre del 2012 otorgada entre los Propietarios señores Pablo Diocles Macías Mera y señora Lenny Manta García Mera, casados entre sí , ACLARATORIA DE NOMBRES Y DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO " MACIAS GARCIA" . En esta escritura aclaran la escritura a favor del señor Diocles Pablo Macías Mera, por un error involuntario se le hizó constar sus nombres así invertidos, cuando sus verdaderos nombres y en su órden son PABLO DIOCLES MACIAS MERA - **DEPARTAMENTO 701 del EDIFICIO MACIAS GARCIA** ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón Manta, en la Planta alta del mencionado edificio y se encuentra conformado por sala comedor y cocina tres dormitorios dos baños y un balcón, se accesa a el por el área común de escaleras y presenta los siguientes medidas y linderos: Por arriba limitera con área común de terraza, Por atrás lindera con el

departamento 101, por el Norte lindera con propiedad del señor Ramón Macias con 14.90 m; Por el sur, lindera con propiedad del señor Oscar Menéndez con 3.10 m luego gira hacia el norte con un ángulo de 90 grados y una longitud de 1.20 m , luego gira hacia el este con un ángulo de 270 grados y una longitud de 6.20 m , luego gira el sur con un ángulo de 270 grados y una longitud de 1.19 m , linderando con área común de escaleras , luego gira hacia el este con un ángulo de noventa grados y una longitud de 5.60 m linderando con propiedad del señor Oscar Menéndez; Por el este, lindera con vacio hasta el área común de patio con 9.98 m; Por el oeste lindera con vacio hacia la calle 115 con 10.00 m. El departamento 201 tiene un área neta de 141.45 m2. Alícuota 0.6282% Area de terreno 109.31 m2. Area común 154.93 m2. Area total 296.38 m2 .- Departamento descrito se encuentra libre de gravamen .- **2) .- Propiedad Horizontal** .- Con fecha miércoles 30 de enero del 2013 bajo el No. 4 se encuentra inscrita la Escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal autorizada en la Notaría Primera de Manta el miércoles 26 de diciembre de 2012 entre los Propietarios señores Pablo Diocles Macias Mera casado y Lennis Marita Garcia Mera casada .- ACLARATORIA DE NOMBRE Y DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MACIAS GARCIA. En esta escritura aclaran la escritura a favor del señor Diocles Pablo Macias Mera, por un error se le hizo constar sus nombres asi invertidos, cuando sus verdaderos nombre y en su orden son PABLO DIOCLES MACIAS MERA - **3) .- REGISTRO DE PLANOS** .- **Constitución de Planos del Edificio " MACIAS GARCIA"** .- Inscrita el miércoles, 30 de enero del 2013 bajo el No. 7 , y se guarda el original en la Notaría Primera de Manta con fecha miercoles 26 de diciembre del 2012 .

Propietarios Pablo Lucies Macias Mera casado y Lennis Marita Garcia Mera casada .- **TERCERA : COMPRA VENTA DEL DEPARTAMENTO 201 , DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO " MACIAS GARCIA " UBICADO EN LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA** .- Los vendedores señores PABLO LUCIES MACIAS MERA y señora LENNIS MARITA GARCIA MERA tienen a bien dar en venta real y perpetua enajenación en favor del comprador señor JIMMY GIOVANNY MACIAS GARCIA el Departamento **201 , DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO " MACIAS GARCIA "** de la actual parroquia Tarqui del Cantón Manta el mismo que tiene las siguientes características : PRIMERA PLANTA ALTA Comprende un departamento signado como 201, lógicamente existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.- DEPARTAMENTO 201 del EDIFICIO MACIAS GARCIA ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón Manta. Departamento ubicado en la Planta alta del mencionado Edificio y se encuentra conformado por sala comedor y cocina tres dormitorios con dos baños y un balcón, se accesa a el por el área común de escaleras y presenta los siguientes medidas y linderos: Por arriba, lindera con área comun de terraza; Por Atrás lindera con el departamento 101 Por el Norte lindera con propiedad del señor Ramon Macias con 14.90 m. Por el Sur, lindera con propiedad del señor Oscar Menendez con 3.10 m luego gira hacia el norte con un ángulo de 90 grados y una longitud de 1.20m. luego gira hacia el este con un ángulo de 270 grados y una longitud de 0.20 m. luego gira hacia el sur con un ángulo de 270 grados y una longitud de 3.19 m. linderando con área comun de escaleras, luego gira hacia el este con un angulo de 90 grados y una longitud de 5.60 m linderando con propiedad de el señor Oscar Menéndez. Por el este, lindera con vacio hacia el área comun

de patio con 9,98 m. Por el oeste lindera con vacio hacia la calle 115 con 10,00 m. El departamento 201 tiene un área neta de 141,45 m2 . Alicuota 0,6282% . Area de terreno 109,31 m2. Area comun 154,93 m2. Area total 296,38 m2. Cuyo dominio y posesión transfieren los vendedores a favor del comprador, con todos los derechos de uso, usufructo y servidumbres, con sus entradas y salidas y con todo lo que le sea anexo dentro de lo descrito objeto de esta venta .- **CUARTA : PRECIO .-** El precio pactado de mutuo acuerdo entre los contratantes es el de CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON VEINTICUATRO CENTAVOS DE DOLARES (USD $ 57.535,24) , que los vendedores lo tienen recibido de contado, en dinero efectivo, a su satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno por este concepto; asi mismo declara, que el Departamento vendido se encuentra libre de gravamen, prohibición de enajenar, hipoteca, garantia, anticresis, promesa de venta o de cualquier otro gravamen que determine la antedicha Ley .- El vendedor se compromete al saneamiento de la cosa vendida y vicios ocultos que tuviere el bien inmueble .- **QUINTA: FACULTAD PARA LA INSCRIPCIÓN** .- La parte vendedora faculta a la parte compradora para que, solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta .- **SEXTA: ACEPTACIÓN .** El señor JIMMY GEOVANNY MACIAS GARCIA, en su calidad de comprador acepta la presente compra, por ser a su favor, por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado mediante este contrato de compraventa .- **LA DE ESTILO.-** Usted Señor Notario, se servirá agregar todas las cláusulas que sean necesarias para dar plena validez a esta escritura como son los deseos de los otorgantes. - **Hasta *aquí* la Minuta** , que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 55984

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON 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~~

perteneciente a LENNIS MARITA GARCIA MERA/PABLO DIOCLES MACIAS MERA

ubicada EDIF. MACIAS GARCIA DEPTO. 201

cuyo ~~AVALÚO COMERCIAL PTE.~~ \$57535.24 CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO 24/100 cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA

Manta, 01 de MARZO del 20 2013

ELABORADO: MA. JOSÉ PARRAGA

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 0246015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: ~~1306611145001~~
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: MACIAS MERA PABLO DIOCLES
DIRECCIÓN : EDIF. MACIAS GARCIA DEPTO. 201

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 245527
CAJA: CUENCA VINCES SHIRLEY GUADALUPE
FECHA DE PAGO: 08/02/2013 14:40:55

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 09 de Mayo de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 100619

No. Certificación: *100619*

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: *14 de febrero de 2013* ***No. Electrónico:*** *10708*

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: *2-05-19-22-002*
Ubicado en: *EDIF.MACIAS GARCIA DEPTO. 201*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*141,45*	***M2***
Área Comunal:	*154,93*	***M2***
Área Terreno:	*109,31*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1301862486	*LENNIS MARITA GARCIA MERA*
1300661145	*PABLO DIOCLES MACIAS MERA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**6558,60**
CONSTRUCCIÓN:	**50976,64**
	57535,24

Son: *CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON VEINTICUATRO 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

Impreso por: MARIS REYES 14/02/2013 11:11:53

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000151751

3/1/2013 8:52

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	2-05-19-22-002	109,31	57535,24	62393	151751

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1301862486	MACIAS MERA PABLO DIOCLES	EDIF.MACIAS GARCIA DEPTO. 201	Impuesto principal	575,35
1300661145	MACIAS MERA PABLO DIOCLES	EDIF.MACIAS GARCIA DEPTO. 201	Junta de Beneficencia de Guayaquil	172,61
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	747,96
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	747,96
1305259721	MACIAS GARCIA JIMMY GEOVANNY	NA	SALDO	0,00

EMISION: **3/1/2013 8:52 NARCISA CABRERA**

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Cabrera Suárez Narcisa
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 80604

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

Manta, 8 de febrero de 20 13

VALIDA PARA LA CLAVE
2051922002 EDIF.MACIAS GARCIA DEPTO. 201
Manta, ocho de febrero del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

NOTARIA PRIMERA (E)

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

39059

Conforme a la solicitud Número: 95954, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39059:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 07 de febrero de 2013*
Parroquia: Tarqui

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

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 201 del EDIFICIO MACIAS GARCIA ubicado en la parroquia Tarqui del canton Manta. Departamento ubicado en la Planta alta del mencionado edificio y se encuentra conformado por sala comedor y cocina tres dormitorios con dos baños y un balcon, se accesa a el por el area comun de escaleras y presenta los siguientes medidas y linderos .Por arriba, lindera con area comun de terraza .Por atras lindera con el departamento 101.Por el Norte lindera con propiedad del señor Ramon Macias con 14.90 m. Por el sur , lindera con propiedad del señor Oscar Menendez con 3.10m luego gira hacia el norte con un angulo de 90° y una longitud de 1.20m , luego gira hacia el este con un angulo de 270° y una longitud de 6.20 m. luego gira hacia el sur con un angulo de 270° y una longitud de 1.19 m. linderando con area comun de escaleras, luego gira hacia el este con un angulo de 90° y una longitud de 5.60 m linderando con propiedad de el señor Oscar Menendez. Por el este , lindera con vacio hacia el area comun de patio con 9.98m. Por el oeste lindera con vacio hacia la calle 115 con 10.00 m. El departamento 201 tiene un area neta de 141.45 m2. Alicuota 0.6282%. Area de terreno 109.31 m2. Area comun 154.93 m2. Area total 296.38 m2.SOLVENCIA .EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.048	15/12/1978	1.768
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizonta	4	30/01/2013	139
Planos	Planos	7	30/01/2013	111

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 15 de diciembre de 1978

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 1.768 **- Folio Final:** 1.770
Número de Inscripción: 1.048 **Número de Repertorio:** 2.083
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 04 de diciembre de 1978
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Señor Diocles Pablo Macias Mera, el mismo que autorizó al Señor Luis Heráclito Macias Mera, para que la firme la escritura por cuanto éste vive en Venezuela.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000064853	Macias Mera Diocles Pablo	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000002493	Cooperativa de Ahorro y Credito "san Jose"		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	145	22-feb-1978	223	226
Compra Venta	265	19-abr-1976	435	437
Compra Venta	305	29-abr-1976	498	500
Compra Venta	47	10-jun-1966	37	38

2 / 1 **Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Inscrito el : miércoles, 30 de enero de 2013

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 139 **- Folio Final:** 175
Número de Inscripción: 4 **Número de Repertorio:** 819
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de diciembre de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

ACLARATORIA DE NOMBRE Y DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO MACIAS GARCIA.En esta escritura aclaran la escritura a favor del señro Diocles Pablo Macias Mera por un error involunatrio se le hizo constar sus nombres asim, invertidos, cuando sus verdaderos nombre y en su orden son PABLO DIOCLES MACIAS MERA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-01862486	Garcia Mera Lennis Marita	Casado	Manta
Propietario	13-00661145	Macias Mera Pablo Diocles	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	1048	15-dic-1978	1768	1770

3 / 1 **Planos**

Inscrito el : miércoles, 30 de enero de 2013

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 111 **- Folio Final:** 112
Número de Inscripción: 7 **Número de Repertorio:** 820
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de diciembre de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

P L A N O S D E L E D I F I C I O M A C I A S G A R C I A

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

Calidad	*Cédula o R.U.C.*	*Nombre y/o Razón Social*	*Estado Civil*	*Domicilio*
Propietario	13-01862486	**Garcia Mera Lennis Marita**	Casado	Manta
Propietario	13-00661145	**Macias Mera Pablo Diocles**	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	4	30-ene-2013	139	175

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: 11:09:45 del jueves, 07 de febrero de 2013

A petición de:

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8

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

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 13[illegible]114-6

APELLIDOS Y NOMBRES
MACIAS MERA
PABLO DIOCLES

LUGAR DE NACIMIENTO
[illegible]
SANTA ANA
SANTA ANA

FECHA DE NACIMIENTO [illegible]

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado
[illegible]
GARCIA

INSTRUCCIÓN
BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
OBRERO

E3333V3112

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACIAS LUIS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERA SOCORRO

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2011-10-07

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-07

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

050

050 - 0253
NÚMERO DE CERTIFICADO

13[illegible]1146
CÉDULA

MACIAS MERA PABLO DIOCLES

MANABI
PROVINCIA

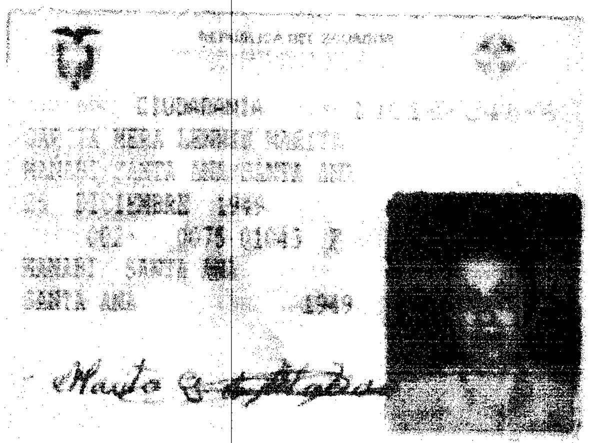
MANTA
CANTÓN

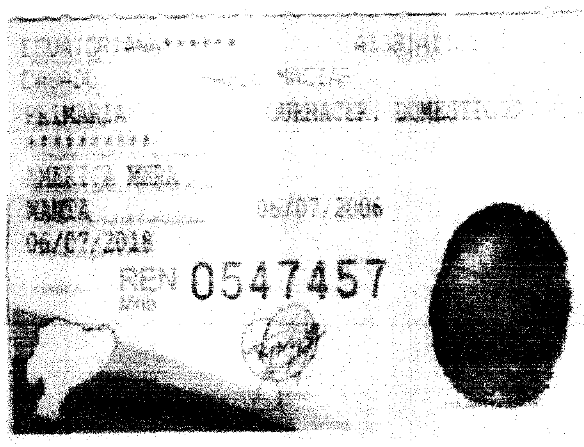
CIRCUNSCRIPCIÓN 2

CENTRO DE ZONA

(f) PRESIDENTA/E DE LA JRV

10





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

036

036 - 0192
NÚMERO DE CERTIFICADO

1301862486
CÉDULA

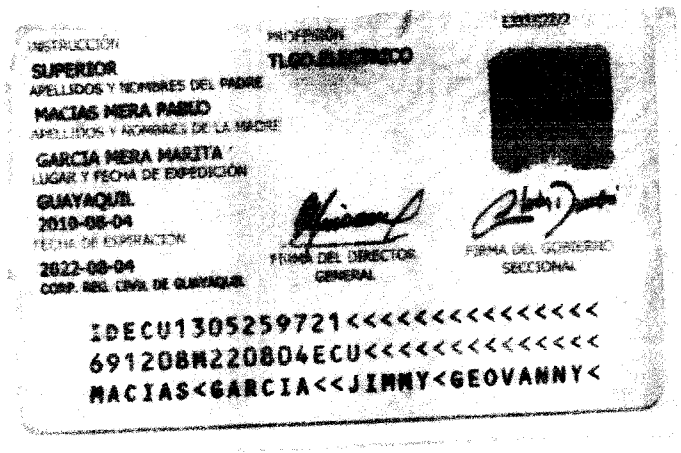
GARCIA MERA LENNIS MARITA

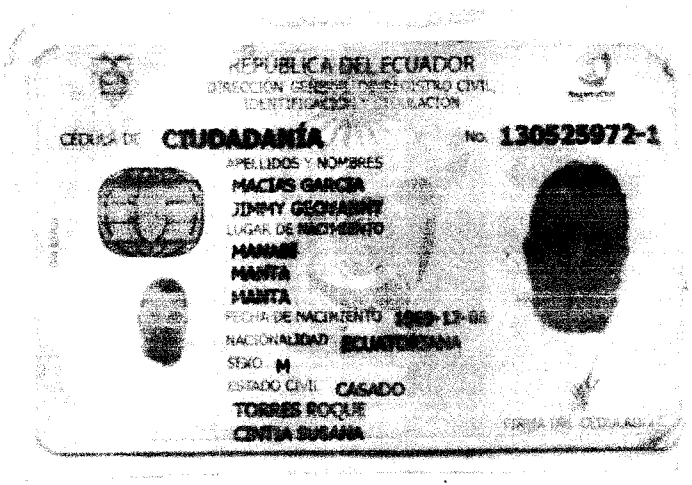
MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON

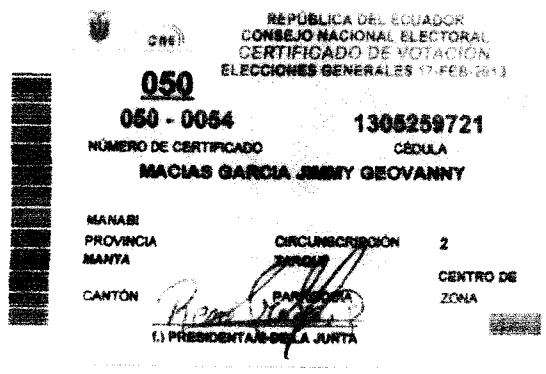
CIRCUNSCRIPCIÓN 3
TARQUI
PARROQUIA

CENTRO DE
ZONA

(-) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA


INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACIAS MERA PABLO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GARCIA MERA MARITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2019-08-04
FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-08-04
CONP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL SUPERIOR SECCIONAL
IDECU1305259721<<<<<<<<<<<<<<<
691208M220804ECU<<<<<<<<<<<<<<<
MACIAS<GARCIA<<JIMMY<GEOVANNY<


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 130525972-1
APELLIDOS Y NOMBRES
MACIAS GARCIA
JIMMY GEOVANNY
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1969-12-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
TORRES ROQUE
CINTIA SUSANA
FIRMA DEL CEDULADO


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
050
050 - 0054
NÚMERO DE CERTIFICADO
1305259721
CÉDULA
MACIAS GARCIA JIMMY GEOVANNY
MANABI
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
CANTÓN
PARROQUIA
CENTRO DE ZONA
f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

12

" CERTIFICADO DE EXPENSAS "

Por medio de la presente CERTIFICO: Que el DEPARTAMENTO No. " 201 " DE LA PLANTA ALTA DEL EDIFICIO DENOMINADO " MACIAS GARCIA" , Ubicado en la CALLE CIENTO QUINCE DE LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA , de PROPIEDAD DEL SEÑOR PABLO DIOCLES MACIAS MERA Y SU ESPOSA SRA. LENNIS MARITA GARCIA MERA .- EL MISMO QUE ESTA AL DIA EN SUS ALICUOTAS HASTA LA PRESENTE FECHA , NO TIENE PENDIENTE NINGUN TIPO DE EXPENSAS QUE LIQUIDAR, ESTANDO AL DIA ABSOLUTAMENTE EN TODO .- Manta 5 de Marzo 2013 .-

Atentamente

f)

PABLO DIOCLES MACIAS MERA

CED.NO. 130066114-5

(ADMINISTRADOR)

RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y RUBRICA

LA FIRMA Y RUBRICA QUE CONSTA EN ESTE DOCUMENTO CORRESPONDE AL SR. PABLO DIOCLES MACIAS MERA CASADO CON CED.NO. 130066114-5, SIENDO LA MISMA QUE USA EN TODOS SUS ACTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

Y LA MISMA QUE CONSTA EN SU CEDULA DE CIUDADANIA, DE ACUERDO AL ART. 18 NUMERAL 9 DE LA LEY NOTARIAL VIGENTE .- Manta 5 de Marzo 2013 .-

LA NOTARIA PRIMERA (E)

Ab. Vielka Reyes Vinces

NOTARIA PRIMERA ENCARGADA

CANTON- MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
AB. VIELKA REYES VINCES (E)
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA

13

No. 1887-SM-SMC
Manta, diciembre 06 de 2012

Señor
Dioeles Pablo Macías Mera
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 048-ALC-M-(S)OGV, de fecha 06 de diciembre de 2012, emitida por el Ing. Oliver Guillén Vélez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta (S), mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio ***"MACÍAS GARCÍA"***, de propiedad del señor Dioeles Pablo Macías Mera, ubicado actualmente en la calle 115 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, anteriormente correspondiente al solar No. 73 perteneciente a la Mz. "D" de la lotización "San José", clave catastral No. 2051922000.

Sin otro particular, suscribo,

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Patricia g.
Trámite No. 9799

Dirección: Calle 9 y Av. 1

RESOLUCION No. 048-ALC-M-(S)OGV-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "MACÍAS GARCÍA"

ADMINISTRACIÓN ING. [illegible]

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, 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 sú Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el señor Pablo Diocles Macias Mera, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 26 de noviembre de 2012, asignándosele el trámite No. 9799, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio ***"MACÍAS GARCÍA"***, de propiedad del señor Diocles Pablo Macías Mera, ubicado actualmente en la calle 115 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, anteriormente correspondiente al solar No. 73 perteneciente a la Manzana "D" de la Lotización "San José", Clave Catastral No. 2051922000.

Que, mediante Oficio No. 1050-DPUM-JCV/P.H. No. 047, de fecha 27 de noviembre de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe No. 328-FHB presentado por el arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnicos de la Dirección de ~~Planeamiento~~ Urbano, lo siguiente:

15

Que, el Edificio *"MACÍAS GARCÍA"*, se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de un bloque de dos plantas que incluye la terraza destinada para uso común, incorporando en planta baja un departamento signado como 101; y, en la primera planta alta un departamento signado como 201; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal y patio común, y se encuentra ubicado actualmente en la calle 115 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, anteriormente correspondiente al solar No. 73 perteneciente a la Mz. "D" de la Lotización "San José", clave catastral No. 2051922000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. *1050-DPUM-JCV-P.H. No. 047, de fecha noviembre 27 de 2012*, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio ***"MACÍAS GARCÍA"***, de propiedad del señor Diocles Pablo Macías Viera, ubicado actualmente en la calle 115 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, anteriormente correspondiente al solar No. 73 perteneciente a la Manzana *"D"* de la Lotización San José, clave catastral No. *2051922000*; 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 Regimen de Propiedad Horizontal del Edificio ***"MACÍAS GARCÍA"***, de propiedad del señor Diocles Pablo Macías Viera, ubicado actualmente en la calle 115 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, anteriormente correspondiente al solar No. 73 perteneciente a la Manzana "D" de la Lotización "San José", clave catastral No. 2051922000.

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 seis días del mes de diciembre del año dos mil doce.

Dr. Oliver Guillén Vélez
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA (S)

Patricia g.
Trámite No. 9799

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO MACIAS GARCIA

NOVIEMBRE DEL 2012

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 #1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO MACIAS GARCIA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio **MACIAS GARCIA** está construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art.2.- El edificio **MACIAS GARCIA** 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 GARCIA** se encuentra ubicado en la parroquia Tarqui de la ciudad de Manta, en la calle 115 antigua calle (SJ-4) y avenida 111 Está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de dos plantas, la planta baja (P.B.) está ocupada por un departamento (101) además de un área común de soportal, y un área común de patio, la planta alta se encuentra ocupado por un departamento (201) y se accesa a el por el área común de escaleras, y además existe un área común de terraza se accesa a ella por el área común de escaleras.

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

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

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 hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio 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 le correspondan.

Art. 7.- 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 apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho 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. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el 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.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

Art. 10.- 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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y éste 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 impuesta por la Ley y éste reglamento;
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 las demás atribuciones que la Ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al administrador la inspección de sus departamento en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere él articulo 9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
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 del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca dé acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin prejuicio de la acción legal correspondiente;
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- 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 fijarán dé acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento, 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 el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

Departamento 101	**37.18**
Departamento 201	**62.82**
TOTAL	**100.00**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio.

b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

c) Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 #1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

e) Establecer en los departamentos: depósitos, , pensiones, talleres, fabricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
i) Tocar música o causar ruidos a niveles que transciendan del ámbito de su local.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
n) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que esta sometido el edificio.
o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 #1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro titulo legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.

t) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6.-

DE LAS SANCIONES:

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

b) Imposición de multas de hasta un SMV.

c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el 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 impuesta 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, quién 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 copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.

e) Suspención 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.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La asamblea de copropietarios, El directorio y El administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. DE PLANEAMIENTO URBANO

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrado. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos lo copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

Art. 21.- QUORUM.- El cuórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. 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, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art.22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios 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 adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- 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 él articulo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 #1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

Art. 27.- 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 ultimo.
b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los 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 él artículo 26. 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 copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
h) Aprobar 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 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.
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 estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 #1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- 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. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietario, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara 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. 31.- Son atribuciones del director:

a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

Art. 33.- 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.

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **MACIAS GARCIA** en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.. Stalinsilva@hotmail.com

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 fueran necesarias.

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

d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta 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 8 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 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de 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 mejoras 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 copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, **MACIAS GARCIA** 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 cuenta 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.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

o) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
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 obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos

Art. 35. .-DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguale. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.-DEL COMISARIO.- son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

ARQUITECTO
Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular.: 094349330
E-mail.: Stalinsilva@hotmail.com

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.

Responsabilidad Técnica

Arq. Stalin Silva Enríquez
C.A.E. M-127

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO

[illegible] con todo su valor legal y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abg. Héctor Silva [illegible] Matrícula número [illegible]-29 del Foro de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura.- Se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial, y leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto [illegible] incorporada en el protocolo de esta Notaría, de todo cuanto doy fe.-

f.

PABLO [illegible] MERA

CED.NO. [illegible]

f.

DENNIS MARITA GARCIA [illegible]

CED.NO. [illegible]

f.

JIMMY [illegible] GARCIA

CED.NO. [illegible]

LA NOTARIA PRIMERA [illegible]

ESTAS 24 FOJAS ESTAN RUBRICADAS POR MI
Abg. Vielka Reyes Vinces

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

Ab. Vielka Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA