

2013-13-08-03-P. 3.419

COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DEPARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR": OTORGA EL SEÑOR PABLO EFRAIN LOPEZ MERO A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES YOEL RAFAEL LOPEZ Y GISELLA PATRICIA LOPEZ.-

CUANTIA: \$.62.668,95

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Miércoles veinte de Noviembre del año dos mil trece, ante mí Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte el señor PABLO EFRAIN LOPEZ MERO, de estado civil soltero, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "EL VENDEDOR"; y, por otra parte los cónyuges señores YOEL RAFAEL LOPEZ Y GISELLA PATRICIA LOPEZ, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS COMPRADORES".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana el vendedor y NORTE AMERICANA los compradores, domiciliado en esta ciudad el vendedor y en los Estados Unidos de Norte América los compradores y de tránsito por esta ciudad; con parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DEPARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR", la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue:



1

[Handwritten signature]

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, díguese incorporar una de **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DEPARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR"**, contenida dentro las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben esta Escritura, por una parte el señor **PABLO EFRAIN LOPEZ MERO**, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como **"EL VENDEDOR"**; y, por otra parte los cónyuges señores **YOEL RAFAEL LOPEZ Y GISELLA PATRICIA LOPEZ**, ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como **"LOS COMPRADORES"**.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** El señor **PABLO EFRAIN LOPEZ MERO**, en su estado civil de soltero, adquirió los derechos y acciones de un lote de terreno ubicado en la actual Calle ocho y Avenida trece de la Parroquia y Cantón Manta, por compra a los herederos y coherederos del señor **JOSE ALFREDO DELGADO BELLO**, escritura celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta en fecha dieciséis de Septiembre del año dos mil once é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha nueve de Noviembre del dos mil once.- Inmueble que tiene veinte varas de frente por trece de fondo, con los siguientes linderos: Por el Frente y la derecha Calles Públicas. Por Atrás, propiedad de Serafín Mero; Por la Izquierda, propiedad de María Fuentes .- Posteriormente en este terreno su propietario lo constituyó en **PROPIEDAD HORIZONTAL** cuyo Edificio se denomina **"PABLITO JUNIOR"** , escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta en fecha seis de Agosto del año dos mil

troce é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintinueve de Agosto del año dos mil troce, edificio compuesto de varios departamentos.-

TERCERA: VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DEPARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR".- Enunciando lo anterior y por medio del presente instrumento, el señor **PABLO EFRAIN LOPEZ MERO**, manifiesta que hoy tiene a bien dar en venta a favor de los compradores los cónyuges señores **YOEL RAFAEL LOPEZ Y GISELLA PATRICIA LOPEZ** los derechos y acciones que le corresponde sobre el Departamento 301, ubicado en el segundo piso alto del Edificio "PABLITO JUNIOR" y consta de sala comedor, cocina, estudio, sala estar cuatro dormitorios con baño privado, un baño general y presenta las siguientes medidas y linderos. **DEPARTAMENTO 301. POR ARRIBA;** lindera con el departamento 401, **POR ABAJO;** lindera con el departamento 201, **POR EL FRENTE ; (Norte)** lindera vacío hacia la calle 8 y partiendo de Este a Oeste con 5,32 metros luego gira en forma curva hacia el Sur con 0.76 metros, luego gira al Oeste en forma curva con 3,63 metros luego gira al Sur con 0,20 metros luego gira al Oeste con 3,65 metros luego gira al Norte con 0,20 metros y finalmente gira al Oeste en forma curva con 4,10 metros. **ATRÁS (Sur)** lindera con la propiedad del Señor Serafín Mero con 16,80 metros; **POR EL COSTADO DERECHO; (Este)** lindera con vacío hacia la avenida 13 y partiendo de Norte a Sur y en forma curva con 3,21 metros luego gira el Oeste con 1,00 metros luego gira al Sur con 4,22 metros luego gira al este con 1,00 metros y finalmente gira a Sur en forma curva con 4,21 metros. **POR**



EL COSTADO IZQUIERDO; (Este) Lindera con la propiedad de la Sra. María Fuentes con 11,09 metros. ÁREA 186,84 m², cuadros y alícuotas áreas locales 186,84 m². Alicuotas: 0,2161%. Área de Terreno:39,64 m², Área Común: 23,86 m² Área Total: 210,70 m².- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza bajo los linderos ya determinados cualesquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el inmueble descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. **CUARTA: PRECIO.**- El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DOLARES; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que el inmueble materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. - **QUINTA:** La parte vendedora declara, que el bien materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **SEXTA:** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme



Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43106:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 12 de noviembre de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Terreno que se encuentra implantado EL EDIFICIO PABLITO JUNIOR esta ubicado en el Barrio Royal en la calle 8 y avenida 13 de la Parroquia Manta Canton Manta. el mismo que esta compuesto del departamento 301. 3.2. DEPARTAMENTO 301, ubicado en el Segundo piso alto del edificio signado con el numero 301 consta de sala comedor, cocina, estudio, sala estar cuatro dormitorios con baño privado un baño general y presente las siguientes medidas y linderos. 3.3.1. DEPARTAMENTO 301. POR ARRIBA lindera con el departamento 401, POR ABAJO lindera con el departamento 201, POR EL FRENTE; (norte) lindera vacio hacia la calle 8 y partiendo de Este a Oeste con 5,32 mst luego gira en forma curva hacia el Sur con 0,76 mts, luego gira al Oeste en forma curva con 3,63mts luego gira al Sur con 0,20mts luego gira al Oeste con 3,65mts luego gira al Norte con 0,20mts y finalmente gira al Oeste en forma curva con 4,10mts. POR ATRAS, (sur) lindera con propiedad del Sr Serafin Mero con 16,80mts POR EL COSTADO DERECHO; (este) lindera con vacio hacia la avenida 13, partiendo de norte a Sur y en forma curva con 3.21mts luego gira el Oeste con 1,00mts luego gira al Sur con 4,22mts luego gira al este con 1,00mts y finalmente gira a Sur en forma curva con 4,21mts. POR EL COSTADO IZQUIERDO, (oeste) lindera con la propiedad de Sra Maria Fuentes con 11,09mts. Area 186,84m2, cuadros y alicuotas areas locales 186,84m2 Alicuotas 0,2161% Area de terreno 39,64m2 Area comun 23,86m2 Area total 210,70m2 . SOLVENCIA .El departamento 301 a la fecha se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	3.114 09/11/2011	54.268
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22 29/08/2013	1
Planos	Planos	29 29/08/2013	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Ficha Registral: 43106

Página: 1 de 4



Folio Inicial: 54.368 - Folio Final: 54.388
 Número de Inscripción: 3.114 Número de Repertorio: 6.531
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de septiembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

ACLARATORIA DE NOMBRE Y COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES.

ACLARATORIA DE NOMBRE.- Los Comparecientes, todos por sus propios derechos manifiestan bajo juramento ser los únicos y universales herederos del causante José Alfredo Delgado Bello, deslindado cualquier responsabilidad a la Sra. Notaría Primera Encargada y al Sr. Registrador de la Propiedad. Además mediante este mismo contrato dejan aclarado que el nombre del causante era JOSE ALFREDO DELGADO BELLO y por un error involuntario en la escritura de compraventa, autorizada ante el Notario Segundo del Cantón Manta el 02 de Julio de 1992, hicieron constar como ALFREDO DELGADO BELLO, cuando en realidad es JOSE ALFREDO DELGADO BELLO, para lo cual se adjunta una copia de cedula del fallecido para que en lo posterior conste correctamente. Y COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES.- Con estos antecedentes los herederos y coherederos del Sr. José Alfredo Delgado Bello, venden a favor del Sr. Pablo Efraín López Mero, los derechos y acciones del bien inmueble ubicado en la actual calle 8 y Ave. 13 Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-000000002367	Delgado Bello Jose Alfredo	(Ninguno)	Manta
Causante	80-0000000024747	Delgado Murillo Jose Gabriel	(Ninguno)	Manta
Comprador	13-03669301	Lopez Mero Pablo Efraín	Soltero	Manta
Vendedor	13-11346231	Delgado Delgado Carlos Alberto	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-06308659	Delgado Delgado Doris Matilde	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-05987933	Delgado Delgado Fatima Yacqueline	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03168585	Delgado Delgado Fredys Gabriel	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-01702195	Delgado Delgado Jorge Adalberto	Soltero	Manta
Vendedor	13-04920364	Delgado Delgado Libia Teresa	Viudo	Manta
Vendedor	80-0000000050183	Delgado Delgado Martha Elizabeth	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03106015	Delgado Delgado Nancy Beatriz	Soltero	Manta
Vendedor	13-04556838	Delgado Delgado Oscar Alfredo	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03754425	Delgado Delgado Roberto Gabriel	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000024081	Delgado Delgado Sonia Concepcion	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-03389298	Delgado Delgado Walter Alfredo	Casado(*)	Manta
Vendedor	09-02650480	Delgado Murillo Bella Elisa	Viudo	Manta
Vendedor	09-03304996	Delgado Murillo Benilda Consuelo	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000028904	Delgado Murillo Estela Medile	Soltero	Manta
Vendedor	17-06302047	Delgado Murillo Gloria Elba	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02049711	Delgado Murillo Neyres Matilde	Soltero	Manta
Vendedor	09-00352857	Delgado Murillo Rosa Dora	Viudo	Manta
Vendedor	13-00860242	Delgado Murillo Vicente Temistocles	Soltero	Manta
Vendedor	09-02654139	Delgado Murillo Zoila Esperanza	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	107	05-oct-1941	29	29

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Pablito Junior".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03669301	Lopez Mero Pablo Efraim	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3114	09-nov-2011	54268	54338

3 / 1 Planos

Inscrito el: jueves, 29 de agosto de 2013

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

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 6.312

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Pablito Junior".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03669301	Lopez Mero Pablo Efraim	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	29-ago-2013	1	1



Ficha Registral: 43106

Página: 3 de 4

MOVIMIENTOS REGISTRADOS DE UN BIEN FUNDADO

Categoría	Movimientos Registrados	Libros	Hojas
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: 8:54:22 del miércoles, 13 de noviembre de 2013

A petición de: Sr. Pablo Lopez Mesa

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suárez 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



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
 Emergencias Telefono: **RUC: 1360020070001**

102
 Dirección: Avenida 11
 entre Calles 11 y 12
 Telefono: 2621777 - 2611747
 Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0029450

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DEL CONTRIBUYENTE

PERSONA: LOPEZ MERO PABLO ERRAIN
 DPTO: MANABÍ
 DISTRICCIÓN: EDIFICIO PABLITO JUNIOR 2DO. FA.

DATOS DEL PREDIO
 CLAVE CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DPTO. DISTRICCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

REGISTRO: 276702
 MARGARITA ANCHUNDIA L
 FECHA DE PAGO: 19/11/2013 09:52:20

AREA DE SELLO



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 17 de Febrero de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

Manta, 14 de Noviembre de 2013

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que El Sr. LOPEZ MERO PABLO EFRAIN con N° de cedula 130366930-1 se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO, Servicio 549162 Y NO mantiene deuda con CNEL EP.

La parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor le convenga a sus intereses.

Atentamente,

Doris Montufar Lino
Doris Montufar Lino
ATENCIÓN AL CLIENTE

CNEL EP.
ATENCIÓN AL CLIENTE



Calle 7 S/N y Colección. Edificio CNEL - Manta, Ecuador. Telf.:05-37C2000



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

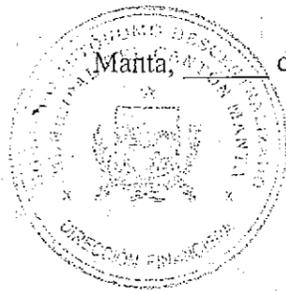
Nº 0061107

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
perteneciente a _____
ubicada _____
cuyo _____
de _____

19 DE NOVIEMBRE 2013

MIPARRAGA



Manta, _____ de _____ del 20 _____


Director Financiero Municipal



ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0088087

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 LOPEZ MERO, PABLO FERRAIN
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, _____ de 18 noviembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1028901003 EDIFICIO PABLITO JUNIOR 2DO.PA.DPTO.301
Manta, diez y ocho de noviembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL





DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0108039

No. Certificación: 108039

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de noviembre de 2013

No. Electrónico: 16744

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: 1-02-89-01-003

Ubicado en: EDIFICIO PABLITO JUNIOR 2DO.PA.DPTO.301

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 186,84 M2

Área Comunal: 23,8600 M2

Área Terreno: 39,6400 M2

31,400

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1303669301	PABLO EFRAIN LOPEZ MERO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3567,60
CONSTRUCCIÓN:	59101,35
	<u>62668,95</u>

Son: SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON NOVENTA Y CINCO 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 Manabí en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

FU

62668,95 - 170
 186,84
 23,86
 39,64
 313,34
 1128,36



No. 1100-SM-SMC
Manta, Julio 22 de 2013

Señor
Pablo Efraín López Mero
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 020-ALC-M-JEB-2013, de fecha 02 de Julio de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Edificio denominado "PABLITO JUNIOR", de propiedad del señor Pablo Efraín López Mero ubicado en la calle 8 y avenida 13, Parroquia Manta del cantón Manta con Clave Catastral N° 1028901000.

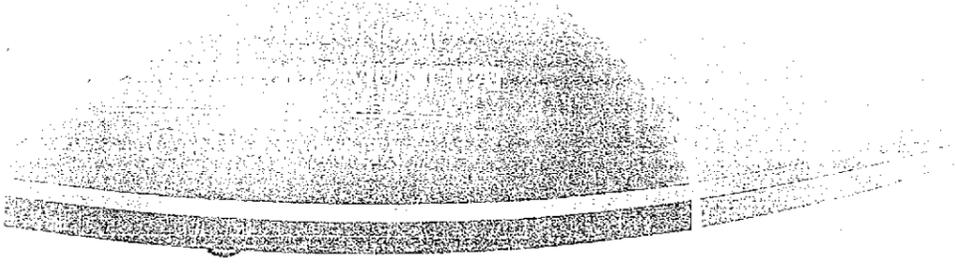
Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



1000



RESOLUCION No. 020-ALC-M-JEB-2013
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR"
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 descentralizados";

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: I. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

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

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

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

Que, el señor Pablo Efraín López Mero mediante comunicación de fecha 02 de julio de 2013, signada con el trámite No. 5508 solicita se declare en Régimen de Propiedad Horizontal al edificio "PABLITO JUNIOR" ubicado en la calle 8 y avenida 13 (esquina), Parroquia Manta del cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 784-DPUM-JCV/P.H. No. 015, de fecha julio 12 de 2013, la Oficina de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, presenta informe con los siguientes términos:



Dirección: Calle 9ª
 Teléfonos: 2611 471 / 2611 476 : 2611 477
 Fax: 2611 714
 Casilla: 13-05-1832
 E-mail: gadme@manta.gob.ec
 Website: www.manta.gob.ec



Pág. 2.- Resolución No. 020-ALC-M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR"

ANTECEDENTES: El señor Pablo Efraín López Mero es propietario de un bien inmueble de 183.46 m², con Clave Catastral N° 1028901000, ubicado en la calle 8 y avenida 13, Parroquia Manta del cantón Manta, adquirido mediante escritura inscrita el 09 de noviembre de 2011; sobre el cual se construye un edificio denominado "PABLITO JUNIOR" mediante Permiso Municipal de Construcción N°. 798-2724-24734 de noviembre 18 de 2011.

De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de junio 18 de 2013, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

• **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO**

El Edificio "PABLITO JUNIOR", presentan las siguientes características en su distribución.

PLANTA BAJA: Departamento 101 – Área común de soportal y circulación peatonal vertical.

1era PLANTA ALTA: Departamento 201 – Área común de circulación peatonal vertical

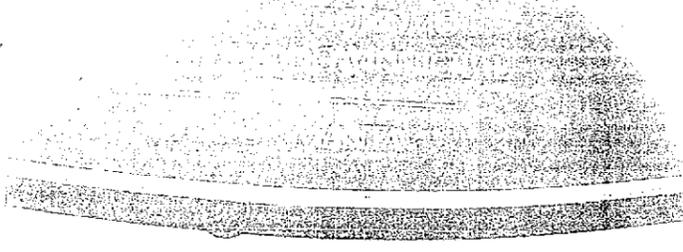
2da. PLANTA ALTA: Departamento 301 – Área de circulación peatonal vertical.

3era PLANTA ALTA: Departamento 401 – Área común de circulación peatonal

TERRAZA 501: Área común de circulación vertical.

• **ÁREAS GENERALES**

Área Total de Terreno:	183,46m ²
Área Total:	975,14m ²
Área Común:	110,43m ²
Área Construida (Vendible):	864,71 m ²



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

RESUELVE:

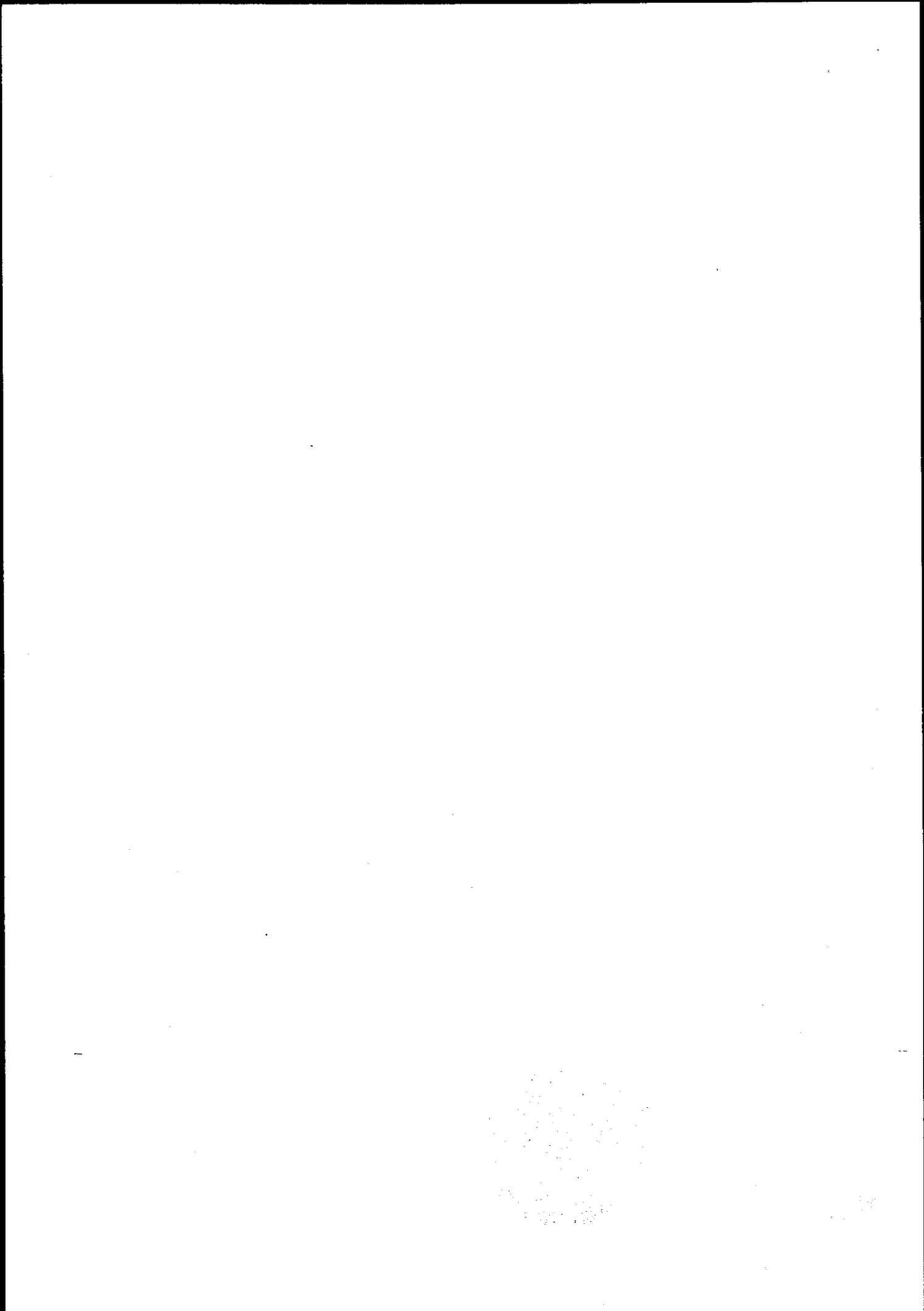
1. Declarar en Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio denominado "PABLITO JUNIOR", de propiedad del señor Pablo Efraín López Mero ubicado en la calle 8 y avenida 13, Parroquia Manta del cantón Manta con Clave Catastral N° 1028901000.
2. Las Direcciones de Plancamiento Urbano; Avalúos y Catastros realizaran el trámite correspondiente en cumplimiento de la Presente Resolución considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. La Secretaría General notificará con esta resolución a la parte interesada y a las direcciones Municipales inmersas en el trámite.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintidos días del mes de julio de 2013.

Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA





LOCALES	ALICUOTAS
DEPARTAMENTO- 101	13,57
DEPARTAMENTO-201	21,61
DEPARTAMENTO- 301	21,61
DEPARTAMENTO- 401	21,61
TERRAZA-501	21,61
	100,00

7.0.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR"

CAPITULO 1 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "Pablito Junior" consta de cinco plantas, el mismo que se encuentra en proceso de construcción y se plantea someterlo 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 "Pablito Junior" está compuesto de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3. - El Edificio "Pablito Junior" está ubicado en la calle 8 y Avenida 13 Barrio Royal de la parroquia y cantón Manta y será sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

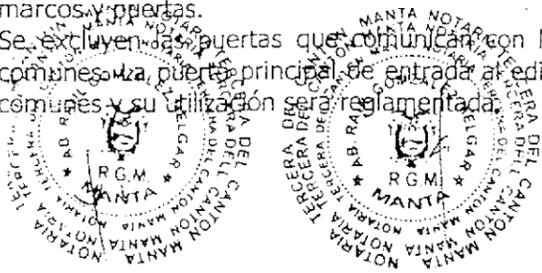
La edificación se compone de: Planta baja ocupada con un departamento, tres pisos altos ocupados con un departamento en cada uno, y una terraza la misma que se reserva el propietario el derecho de venta.

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 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 copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido 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.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos y las escaleras son bienes comunes y su utilización será reglamentada.



Art. 6.- MANTENIMIENTO.- La cada propietario se responsabiliza cubrir por sí mismo 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.- 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.

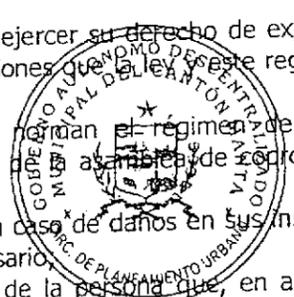
Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

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 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 impuesta por la ley y este 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 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 copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios 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 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 u otros casos de emergencia; no obstante en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata;
- 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.



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 de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

LOCALES	ALICUOTAS
DEPARTAMENTO- 101	13,57
DEPARTAMENTO-201	21,61
DEPARTAMENTO- 301	21,61
DEPARTAMENTO- 401	21,61
TERRAZA-501	21,61
	100,00

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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.

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12. - Está prohibido a los copropietarios, 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 del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural, 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 vecinos o la seguridad del edificio.
- Establecer en los departamentos lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.



- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las ventanas 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. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- m) 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.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- p) 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.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- s) 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.
- t) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- u) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la bebida oportuna 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.
- v) 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: 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. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y 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.

- a) 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.
- b) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14. - El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias



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 sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino 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 éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

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, lo solicite el administrador o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos 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 los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21. - QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22. - REPRESENTACIÓN.- 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 adjuntarán 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 el artículo anterior.

Art. 24. - DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (Alicuota) sobre los bienes comunes del edificio.

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

Art. 26. - Se requerirá el 50% de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las sesiones 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 reveser decisiones de la asamblea.

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 último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones 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 el Art. 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 obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales 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 periodo.
- 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 éstas 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.

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 copropietarios, 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, 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. 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.



- El Ejecutor de la Administración del Edificio en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
 - 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 moratorios 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 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 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, así como de los planos arquitectónicos y 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 copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

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

Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

Controlar y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general.

Concurrer con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

En la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la autorización del directorio.

En la suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la autorización del directorio.

Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la ley y los reglamentos
Art. 35. - DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

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

**CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES.**

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

8.0.- PLANOS


ARQ. CARMEN CHICA
C.A.E. M-465





Se
Con
Cumpl
Cumpl
contrato
Para la ce
con la aprob

LOPEZ MERO PABLO EFRAIN
MANTA
1961
013-0007
MANTA
1961

Pablo Eddy



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
MANTA
30/02/2013
REN 0341044



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

013
013 - 0007 1303669301
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

LOPEZ MERO PABLO EFRAIN

EE.UU CANADA	ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
CIRCUNSCRIPCIÓN DEL EXTERIOR	PAIS
C. E. EN NUEVA YORK	NUEVA YORK
CONSULADO	ZONA

[Signature]
1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

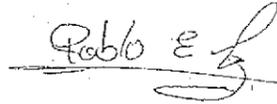


CERTIFICACION

Manta, 20 de Noviembre del 2013

Por medio de la presente certifico que el DEPARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO "PABLITO JUNIOR" ubicado en la actual Calle ocho y Avenida trece de la Parroquia y Cantón Manta, se encuentra al día en sus alicuotas.

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



PABLO EFRAIN LOPEZ MERO

C.C.No. 130366930-1

ADMINISTRADOR



con todo lo estipulado. - SEPTIMA: La parte vendedora
faculta a la parte compradora para que solicite la
inscripción de esta Escritura en el Registro de la
Propiedad correspondiente. Usted señor Notario, se
servirá agregar las demás cláusulas de estilo. (F.)
Abg. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Número: 575.
Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta
que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a
sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura
Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de
los Impuestos de Alcabalas, Patrióticos y sus Adicionales
de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los
otorgantes por mí el Notario en alta voz de principio a
fin; aquellos se ratifican en su contenido y firman
junto conmigo el Notario en unidad de acto. Doy Fe.-

PABLO EFRAIN LOPEZ MERO
C.C.No. 130366930-1

YOEL RAFAEL LOPEZ
PASAPORTE No.467075358

GISELE PATRICIA LOPEZ
PASAPORTE No. 113538415

EL NOTARIO



NOTARIA DEL CANTON MAN
DOY FE QUE LA SIGUIENTE FOTOCOPIA
es igual a su original.

20 NOV 2013

EL NOTARIO

Ab. Raul Gonzalez Mero