

1000 (m)
120000
1000000

ESCRITURA DE

COMPRAVENTA

2014	13	08	01	F03147
------	----	----	----	--------

OTORGAN LOS SEÑORES CONYUGES FRANCISCO
JAIME MERO FLORES Y OLGA LUZMILA DURAN.-

A FAVOR DEL SEÑOR JIMMY ROBERTH MERO
DURAN.-

2014	13	00	01	703147
------	----	----	----	--------

COMPRVENTA; OTORGAN LOS SEÑORES CONYUGES FRANCISCO JAIME MERO FLORES Y OLGA LUZMILA DURAN; A FAVOR DEL SEÑOR JIMMY ROBERTH MERO DURAN.-

CUANTIA: USD \$ 25,476.40

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día jueves veintisiete de noviembre del año dos mil catorce, ante mí, Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad VENDEDORES, los cónyuges señor FRANCISCO JAIME MERO FLORES y OLGA LUZMILA DURAN, casados entre sí, a quienes yo conozco hoy te en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y Documento de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de

COMPRADOR, el señor JIMMY ROBERTH MERO DURAN,
de estado civil casado con la señora Melva Adelina Moreira
Mero, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme
exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación,
cuyas copias fotostáticas agrago a esta escritura.- El
compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad
y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron
los comparecientes por mi, el Notario, de los efectos y
resultados de esta escritura, así como examinados que fueron
en forma aislada y separada, de que comparecen al
otorgamiento de esta escritura pública, sin coacción, amenazas,
temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que
eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor
literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de
Escrituras Públicas a su cargo sirvaso incorporar y autorizar
una de Compraventa, contenida al tenor de las siguientes
cláusulas: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Otorgan y suscriben el
presente contrato, los cónyuges señor FRANCISCO JAIME
MERO FLORES y señora OLGA LUZMILA DURAN, por
sus propios y personales derechos, a quienes para efectos de

este contrato, se los llamará simplemente "LOS
VENDIDORES"; y, por otra parte el señor JIMMY
ROBERTO MERO DURAN, por sus propios y personales
derechos, a quien para efectos de este contrato se lo llamará
simplemente "EL COMPRADOR". SEGUNDA.

ANTECEDENTES. Manifiestan los vendedores ser dueños y
propietarios de un departamento PA - TRESCIENTOS UNO,
departamento signado con el número PA-301, con un área de
construcción de sesenta y nueve metros cuadrados sesenta y
dos centímetros cuadrados, consta de sala, comedor, cocina,
baño general y dos dormitorios, este departamento presenta las
siguientes medidas y linderos: DEPARTAMENTO PA 301
(Segundo piso alto), POR ARRIBA: Lindera con terraza (área
común); POR ABAJO: Lindera con el departamento PD-201;
POR EL NORTE: Lindera con cayo hacia la calle número dos,
con una longitud de seis metros; POR EL SUR: Lindera con
propiedad del señor Julio Ortiz partiendo de Este a Oeste con
cinco metros cuarenta centímetros, luego gira al norte y
linderando con área común con un metros treinta y dos
centímetros y finalmente gira al Oeste con sesenta

centímetros; POR EL ESTE: Lindera con propiedad de la señora Lidia Rivera de Mero partiendo del Norte a Sur con cinco metros veinte centímetros, luego gira al Oeste linderando con área común de circulación con un metro diez centímetros luego gira al Sur con cinco metros cincuenta y cinco centímetros luego gira al Este con un metro diez centímetros y finalmente linderando con propiedad de la señora Lidia Rivera de Mero con dos metros tres centímetros; POR EL OESTE: Lindera con propiedad del señor Luis Mero Vergara con once metros cuarenta y cinco centímetros. Departamento PA.301 tiene un área neta de Sesenta y nueve metros setenta y dos centímetros; Alicuota de cero punto tres mil setecientos veintiuno; área de terreno veintiséis metros cuadrados veintiocho centímetros cuadrados; área común cuarenta y dos metros cuadrados ocho decímetros cuadrados; área total: Ciento once metros cuadrados ochenta centímetros cuadrados.- Bien inmueble que fue adquirido por compra a los señores María Flores y Luis Abeñó Mero Vergara, mediante escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta el veinticuatro de agosto del año mil

novecientos ochenta y cuatro e inscribe en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintinueve de agosto del año mil novecientos ochenta y cuatro. Con fecha veintisiete de diciembre del año dos mil trece consta inscrito Propiedad Horizontal y los Planos debidamente protocolizados en la Notaría Primera del cantón Manta el cuatro de diciembre del año dos mil trece. Bien inmueble que se está libre de gravamen.- **TERCERA: VENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público los "VENEDORES", dan en venta real y enajenación perpetua a favor del "COMPRADOR", quien compra y acepta para sí, la totalidad del inmueble descrito e individualizado en la cláusula anterior con todas sus medidas y linderos.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio del terreno que se vende, mediante el presente acto es de VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CUARENTA CENTAVOS, que los vendedores declaran haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del comprador, sin que exista reclamo posterior, por este concepto. **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** Los vendedores transfirieron el

dominio del bien inmueble, materia de este contrato, con todas las servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas; comprometiéndose caso contrario, al saneamiento legal, en los términos de ley.- **SEXTA: ACEPTACIÓN.**- Los comparecientes aceptan el presente contrato, por estar conforme con lo aquí estipulado y por así convenir a sus intereses.- **SÉPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.- **OCTAVA: LAS DE ESTILO.** Sirvase señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento.- (Firmado) Abogado JAVIER CHAVEZ SALTOS. Matrícula número: Trece guión dos mil nueve guión ciento dos.- **FORO DE ABOGADOS.** Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí,



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



43755



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43755:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 08 de enero de 2014
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rel/Ident Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Edificio denominado "Durán" ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón Manta. DEPARTAMENTO PA- 301: Departamento signado con el número PA-301 con un área de construcción de 69.72 m², consta de sala, comedor, cocina, baño general y dos dormitorios, este departamento presenta la siguientes medidas y linderos; 3.3.1.- DEPARTAMENTO PA 301 (Segundo piso Alto). Por Arriba; lindera con terraza (área común) Por Abajo; lindera con el Departamento PB-201. Por el Norte; lindera con vacío hacia la calle No. 2 con una longitud de 6.00mts. Por el Sur; lindera con propiedad del Sr. Julio Ortiz partiendo de Este a Oeste con 5.40 mts. Luego gira al Norte y linderando con área común con 1.32 mts. Y finalmente gira al Oeste con 0.60 mts. Por el Este; lindera con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero partiendo de Norte a Sur con 5.20 mts. Luego gira al Oeste linderando con área común de circulación con 1.10 mts luego gira al Sur con 5.55 mts luego gira al Este con 1.10 mts y finalmente linderando con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero con 2.93 mts. Por el Oeste; lindera con propiedad del Sr. Luis Mero Vergara con 11.45 mts. Departamento PA 301 tiene un Área neta (m²). 69.72. Alícuota % 0,3721. Área De Terreno (m²). 26.28 Área Común (m²) 42,08 Área Total (m²) 111,80 SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Interal
Compra Venta	Compraventa	974 29/08/1984	2.278
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	36 27/12/2013	1.877
Platos	Platos	50 27/12/2013	623

Certificación impresa por: JPM

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

26 NOV. 2014





MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / Compraventa

Inscrito el: miércoles, 29 de agosto de 1984

Tomo: I Folio Inicial: 2.228 - Folio Final: 2.230

Número de Inscripción: 974 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte de terreno ubicado en la Avenida número Cinco y la calle número Dos del Barrio La Ensenadita, de este Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000070099	Flores Maria	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000070101	Mero Vergara Luis Abelino	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	33	15-Feb-1944	8	8

2 / Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: I Folio Inicial: 1.877 - Folio Final: 1.902

Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Durán".

Inmueble ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón

M

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado	Manta
Propietario	13-00002688	Mero Flores Francisco Jaime	Casado	Manta

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

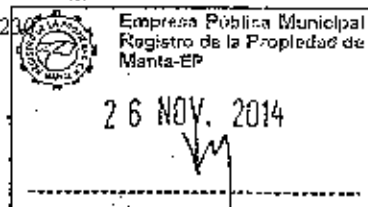
Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	974	29-ago-1984	2228	2230



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 43735

Página: 2 de 2





3 / 1 Planos

Inscrito el : viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 623 - Folio Final: 6.304

Número de Inscripción: 50 Número de Repertorio: 9.082

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escriura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Durán".

Inmueble ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Enseñadita de este cantón

M a n t a

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

Catidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000070100	Durán Olga Luzmila	Casado	Manta
Propietario	13-00002688	Mora Flores Francisco Jaime	Casado	Manta

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

Libro:	Nº. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	36	27-dic-2013	1877	1902

TOTAL DE MOVIMIENTOS 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.

Emitted a las: 13:43:14 del miércoles, 26 de noviembre de 2014

A petición de: Melva Mera Mera

Elaborado por: Maira Dolores Salas Mendoza
131013711-0

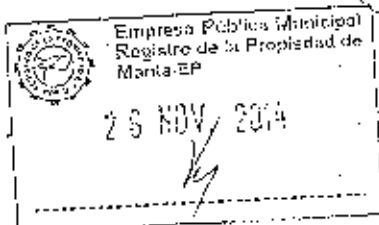


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
existiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intrigado
Firma del Registrador

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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0109408

No. Certificación: 109408

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de enero de 2014

No. Electrónico: 17911

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: 1-01-22-18-003

Ubicado en: EDIFICIO DURAN 2DO. PA DPTO. PA-301

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 69,72 M2

Área Comunal: 42,0800 M2

Área Terreno: 26,2800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1300002688

FRANCISCO JAIME MERO FLORES

1300417340

OLGA LUZMILA DURAN

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1839,60
CONSTRUCCIÓN: 23638,80
25478,40

Son: VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

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

Arg. Daniel Esteban Sotomayor

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 09/01/2014 11:14:09

127,37
38,80
166,17

25478,40

331,27



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0062793

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANA

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

ubicada _____

cuyo _____ MERO FLORES FRANCISCO CAIME / DURAN OLGA LUZMELA _____ asciende a la cantidad

de _____ EDIFICIO DURAN ZOO PALITO CAIMI _____

de _____ AVATUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA _____

----- \$25478.40 VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES 40/100 -----

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDAD ULTIMA COMPRAVENTA
EN EL AÑO 1984

WP/CO

Manta, _____ de _____ del 20 _____
26 DE NOVIEMBRE 2014

Director Ejecutivo Municipal



RESOLUCION No. 032-ALC-M-JEB-2013
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "DURÁN"
ADMINISTRACION ING. JAUME ESTRADA BONTILLA

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

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

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

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



Pág. 2.- Resolución No. 032-ALC/M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "DURAN"

Que, La Sra. Olga Luzmila Duran, mediante comunicación de fecha 10 de Octubre de 2013, signada con el trámite No. 9027 solicita se declare en Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "DURAN", ubicado en el Barrio la Ensenadita, calle dos y avenida cinco, Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral No. 1012218000.

Que, mediante Oficio No. 1292/DPJM-JCV/P.H. No. 029, de fecha octubre 30 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, presenta informe técnico en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

La Sra. OLGA LUZMILA DURAN es propietaria de un bien inmueble de 70.62m², con Clave Catastral No. 1012218000, ubicado en la calle 2 del Barrio La Ensenadita de la Parroquia y Cantón Manta, adquirido mediante escritura inscrita el 29 de agosto de 1984 y autorizada por la Notaría Tercera del Cantón Manta el 24 de agosto de 1984; sobre el cual se ha construido el Edificio "DURAN" conforme le estipula el Permiso de Construcción obtenido en septiembre 20 de 1989 y el Certificado Municipal de Legalización de Construcción No. 564-2567-37999 de octubre 09 de 2013. Este mismo predio, según consta en el Certificado actual emitido por el Registrador de la Propiedad, no posee gravamen de ninguna naturaleza y se encuentra en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

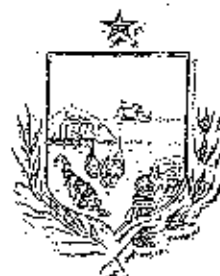
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El edificio "DURAN" se compone de un bloque de Tres (3) Plantas, incluida la terraza que se convierte de uso común con características de formas regulares signadas como:

- PLANTA BAJA: Departamento PB-101
- PRIMER PISO ALTO: Departamento PA-201
- SEGUNDO PISO ALTO: Departamento PA-301
- Terraza de uso común;

Existiendo para cada una de ellas las respectivas áreas comunes de portal, ductos, escaleras y circulación horizontal, señaladas gráficamente en el presente estudio acorde a los planos adjuntos.

NOTA: El presente estudio es válido para el trámite de inscripción de la Propiedad Horizontal del Edificio "DURAN" en el Cantón Manta.



Pág.3.- Resolución No. 032-ALC-M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "DURAN"

ÁREAS GENERALES

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	70,62m ²
TOTAL DE ÁREA COMÚN:	113,09m ²
ÁREA NETA VENDIBLE:	187,36m ²
ÁREA TOTAL:	300,45m 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 "DURAN", de propiedad de la Sra. **OLGA LUZMILA DURÁN**, ubicado en la Calle 2 del Barrio La Ensenadita de la parroquia y cantón Manta, con Clave Catastral No. 1012218000.
2. Las Direcciones de Planeamiento 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 ocho días del mes de noviembre de 2013.


Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



1.) RESIDENTIAL: A UNIT:



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MERO DURAN
JIMMY ROBERTH
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1971-02-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MELVA ADELINA
MOREIRA MERO

Nº 130585860-5



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



064

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 20 FEB 2014

064 - 0140

1305858605

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

MERO DURAN JIMMY ROBERTH

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN
MANTA
PARROQUIA

ZONA

SECRETARÍA DE LA JUNTA

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN/OCCUPACIÓN
ESTUDIANTE

V334810272

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MERO FRANCISCO JAIME

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
DURAN OLGA LUZARLA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2012-08-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-08-20

DIRECTOR GENERAL

ÁREA DE CEDULACIÓN



7.0.-REGLAMENTO INTERNO:

EDIFICIO "DURAN".

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.-El edificio "DURAN", se ha procedido a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho condominio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

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

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO "DURAN"

1.-UBICACIÓN: Art. 2.- El Edificio "DURAN", esta ubicado en la calle N° 2 y Avenida N°5 del barrio La Enseñadita del cantón Manta, la cual está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Edificio "DURAN" se compone de tres departamentos los mismos que se encuentran ubicados de la siguiente manera: el departamento PB-101 esta ubicado en la planta baja del edificio; el departamento PA-201 se encuentra ubicado en el primer piso alto y el departamento PA-301 se encuentra ubicado en el segundo piso alto del edificio, además cuenta con una terraza la misma que está declarada como área común, en el interior de los departamentos constan de sala, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño general tal como consta en los planos arquitectónicos.

Art. 4.- En los planos del Edificio "DURAN", de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de los departamentos en que esta dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes.

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. Esta 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 y las que separan un departamento los espacios de circulación. Las paredes que delimitan los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

El ingreso principal del Condominio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y parte del condominio 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 condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes será 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 condominio.

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 de 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 Condominio en la proporción que les corresponda, usar de ellas con las limitaciones y en 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 la de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;

- e.-) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere;
- f.-) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que en caso de un incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g.-) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h.-) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglos a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alcuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i.-) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte de del Condominio. 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 reglamento y ordenanzas establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.



CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA
DEPARTAMENTO PD-101	28,35
DEPARTAMENTO PA-201	34,44
DEPARTAMENTO PA-301	37,21

TOTAL 100,00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio "DURAN":

- A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes de la misma.
- B. Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Condominio, quien a su

vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

- C. Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural 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 condominio.
- E. No establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- F. Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- G. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, o malolientes.
- H. Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera.
- I. 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.
- J. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del condominio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la misma. El cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- K. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento.
- L. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos.
- M. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- N. Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que esta sometida el conjunto Habitacional.
- O. Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en general, colocar alguna cosa en las ventanas, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos.
- P. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Q. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter sicológico que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- R. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de uno de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- S. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida hacia el

NOTARIA PRIMERA DE
CANTON BLANCA

administrador, en la que además se denominara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal n) del Art. 10 de este reglamento.

7. Se deberán mantener los colores originales de la casa.



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 la segunda instancia, por parte del administrador.
- B. Imposición de multa de hasta un SMV.
- C. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición a las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- D. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, 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 estos, por la asamblea general de copropietarios.
- E. Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- F. Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION.

Art. 16.- Son órganos de la administración: La asamblea de copropietarios, El directorio y el Administrador.

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

Art. 18.- La asamblea estará precedida 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 del subsecretario.

Art.19.- SECCIONES.- 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 y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se deba celebrarse la asamblea y se dejara 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 tratara de una asamblea universal.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51 % de las alícuotas del Condominio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea esta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en el 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, las que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO A LA 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.

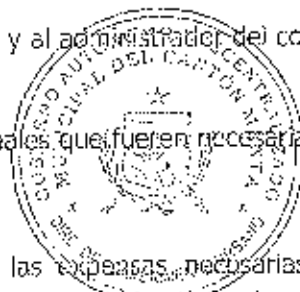
Art. 24.- DERECHO AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del condominio.

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 exija mayores porcentajes cada propietario tendrá el derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de reglamento interno, las mejoras sobre decisiones voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y reversiones 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 condominio y fijar la remuneración de este último.
- b.-) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c.-) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d.-) Distribuir entre los 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 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 lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.
- 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 este termine su periodo.



j.-) Sancionar a los copropietarios que infrigieren la ley de la propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que se requiera.

k.-) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios.

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 condominio.

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 se redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 3

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, duraran un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.-) Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del condominio y 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 la 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 este 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 esta.

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

Art. 33.- **DEL ADMINISTRADOR.**- El administrador del condominio será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por

NOTARIA PRIMERA E.
CANTON MARIANO

periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio.

Art. 24.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a.-) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del condominio 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 específicas determinadas en el código de procedimiento civil.

b.-) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.

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

d.-) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con 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, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de lo estipulado con el presente reglamento.

f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de mas 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 condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.

h.-) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresaran 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 mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.

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

k.-) Contratar a los obreros y empleados 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.

l.-) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el condominio.

- m.-) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "DURAN", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial de la misma. 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 o) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes, 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 condominio.
- p.-) Llevar un libro de registro de copropietarios, comodatarios, acreedores anticréticos usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- q.-) Asistir a las asambleas general y de directorio.
- r.-) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos y sugerencias de los copropietarios.
- s.-) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del condominio.
- t.-) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general.
- v.-) cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w.-) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x.-) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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



NOTARÍA
 CANTÓN MANA

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.

CAPITULO 8

9.9.- PLANOS: IMPLANTACION, UBICACION, PLANTAS BAJA Y ALTA, DIMENSIONAMIENTO, FACHADAS Y CORTESES.

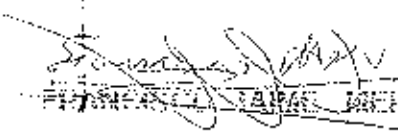

ARQ. CARMEN CHICA M

REG.PROF.CAS-M 456

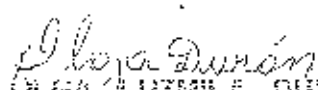
RECEIVED
JAN 11 1960
U.S. DEPT. OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

RECEIVED
JAN 11 1960
U.S. DEPT. OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

la oyeron y firman. Se cumplieron los preceptos
legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.


FRANCISCO TAMAYO MORENO PIONIES

C.C.No.- 130009293-5

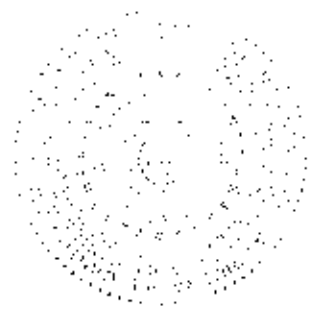

OLGA LUZMILA DURÁN

C.C.No.- 130041734-9

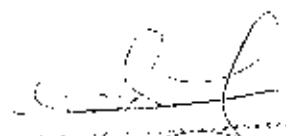

JIMMY ROBERT MORENO DURÁN

C.C.No.- 130045860-5

FI NOTARIO


Notario
Notario

CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE LA
PARTE INTERESADA CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
ENTREGADA EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.
PROTOCOLO NUMERO 2014.13.02.01-P00147.- DOY FE.-


Dr. Jorge Guanolata E.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador





43755



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43755:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 08 de enero de 2014*
Parroquia: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

LINDEROS REGISTRALES:

Edificio denominado "Durán" ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón Manta. DEPARTAMENTO PA- 301: Departamento signado con el número PA-301 con un área de construcción de 69.72 m², consta de sala, comedor, cocina, baño general y dos dormitorios, este departamento presenta la siguientes medidas y linderos: 3.3.1.- DEPARTAMENTO PA 301 (Segundo piso Alto). Por Arriba; lindera con terraza (área común) Por Abajo; lindera con el Departamento PB-201. Por el Norte; lindera con vacío hacia la calle No. 2 con una longitud de 6.00mts. Por el Sur; lindera con propiedad del Sr. Julio Ortiz; partiendo de Este a Oeste con 5.40 mts. Luego gira al Norte y linderando con área común con 1.32 mts. Y finalmente gira al Oeste con 0.60 mts. Por el Este; lindera con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero partiendo de Norte a Sur con 5.20 mts. Luego gira al Oeste linderando con área común de circulación con 1.10 mts luego gira al Sur con 5.55 mts luego gira al Este con 1.10 mts y finalmente linderando con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero con 2.03 mts. Por el Oeste; lindera con propiedad del Sr. Luis Mero Vergara con 11.45 mts. Departamento PA 301 tiene un Área nota (m²). 69.72. Alícuota % 0,3721. Área De Terreno (m²). 26.28 Área Común (m²) 42.08 Área Total (m²) 111.80 SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA

L I B R E D E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	974 29/08/1984	2.228
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	36 27/12/2013	1.877
Planos	Planos	50 27/12/2013	623



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 29 de agosto de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.228 - Folio Final: 2.230

Número de Inscripción: 974 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte de terreno ubicado en la Avenida número Cinco y la calle número Dos del Barrio La Ensenadita, de este Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000070099	Flores Maria	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000070101	Mero Vergara Luis Abelino	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	33	15-feb-1944	8	8

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: I Folio Inicial: 1.877 - Folio Final: 1.902

Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Durán".

Inmueble ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón

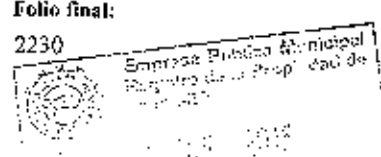
M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado	Manta
Propietario	13-00002688	Mero Flores Francisco Jaime	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	974	29-ago-1984	2228	2230





3.1 Planos

Inscrito el: viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 623 - Folio Final: 6301

Número de Inscripción: 50 Número de Repertorio: 9.082

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Mantua

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Durán".

Immuelle ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenada de este cantón

M a n t u a

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000079100	Duran Olga Luzmila	Casado	Mantua
Propietario	13-00002688	Mero Flores Francisco Jaime	Casado	Mantua

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	36	27-dic-2013	1877	1902

TOTAL DE MOVIMIENTOS 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: 16:24:56 del martes, 13 de enero de 2015

A petición de:

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

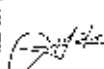
El interesado debe comunicar cualquier error
en este Documento al Registrador de la
Propiedad.

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCION GENERAL DE IDENTIFICACION



130585860-5
 CÉDULA
 GUAYAS
 ATILIO GARCIA
 MERO DURAN
 JIMMY ROBERTH
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1971-02-26
 MAC OCA, CARRERA DE LA
 SECCION
 FIDELITY CASAS
 MELVA ADELINA
 MOREIRA MERO

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCION GENERAL DE IDENTIFICACION
 LUGAR DE NACIMIENTO
 GUAYAS
 MERO DURAN
 JIMMY ROBERTH
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO
 1971-02-26
 MAC OCA, CARRERA DE LA
 SECCION
 FIDELITY CASAS
 MELVA ADELINA
 MOREIRA MERO



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE INTERIORES
 DIRECCION GENERAL DE IDENTIFICACION
 CÉDULA
 GUAYAS
 ATILIO GARCIA
 MERO DURAN
 JIMMY ROBERTH
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO
 1971-02-26
 MAC OCA, CARRERA DE LA
 SECCION
 FIDELITY CASAS
 MELVA ADELINA
 MOREIRA MERO



064-0140
 1305858605
 CÉDULA
 GUAYAS
 ATILIO GARCIA
 MERO DURAN
 JIMMY ROBERTH
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO
 1971-02-26
 MAC OCA, CARRERA DE LA
 SECCION
 FIDELITY CASAS
 MELVA ADELINA
 MOREIRA MERO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95988, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43755:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 05 de enero de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Edificio denominado "Durán" ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Enseñadita de este cantón Manta. DEPARTAMENTO PA-301: Departamento signado con el número. PA-301 con un área de construcción de 69.72 m², consta de sala, comedor, cocina, baño general y dos dormitorios, este departamento presenta la siguientes medidas y linderos; 3.3.1.- DEPARTAMENTO PA 301(Segundo piso Alto). Por Arriba; lindera con terraza (área común) Por Abajo; lindera con el Departamento PB-201. Por el Norte; lindera con vacío hacia la calle No. 2 con una longitud de 6.00mts. Por el Sur; lindera con propiedad del Sr. Julio Ortiz partiendo de Este a Oeste con 5.40 mts. Luego gira al Norte y linderando con área común con 1.32 mts. Y finalmente gira al Oeste con 0.60 mts. Por el Este; lindera con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero partiendo de Norte a Sur con 5.20 mts. Luego gira al Oeste linderando con área común de circulación con 1.10 mts luego gira al Sur con 5.55 mts luego gira al Este con 1.10 mts y finalmente linderando con propiedad de la Sra. Lidia Rivera de Mero con 2.03 mts. Por el Oeste; lindera con propiedad del Sr. Luis Mero Vergara con 11.45 mts. Departamento PA 301 tiene un Área neta (m²). 69.72. Alicuota % 0,3721. Área De Terreno (m²). 26.28 Área Común (m²) 42.08 Área Total (m²) 111,80. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de inscripción	Folio inicial
Compra Venta	Compraventa	974 29/08/1984	2.228
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	36 27/12/2013	1.877
	Planos	50 27/12/2013	622

Certificación impresa por: Mags



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1.1. Compraventa

Inscrito el: miércoles, 29 de agosto de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.228 - Folio Final: 2.230

Número de Inscripción: 974 Número de Repertorio: 1.374

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 24 de agosto de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con una parte de terreno ubicado en la Avenida número Cinco y la calle número Dos del Barrio La Ensenadita, de este Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000070099	Flores María	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000070101	Mero Vergara Luis Abelino	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	33	15-feb-1944	8	8

1.2. Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.877 - Folio Final: 1.902

Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio: 9.081

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Durán".

Inmueble ubicado en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón

M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000070100	Duran Olga Luzmila	Casado	Manta
Propietario	13-00002688	Mero Flores Francisco Jaime	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	974	29-ago-1984	2228	2230



Certificación Impresa por: *Idiyo*

Fecha Registro: 41753

Página: 2 de 2





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



1 / Planos

Inscrito el: viernes, 27 de diciembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 623 - Folio Final: 6301

Número de Inscripción: 50 Número de Repertorio: 9.082

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de diciembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado Durán

Inmueble ubicada en la avenida número Cinco y la calle número dos del Barrio La Ensenadita de este cantón

M

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0060000073100	Duran Olga Luzmila	Casada	Manta
Propietario	13-00002688	Mora Flores Francisco Jaime	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	36	27-dic-2013	1877	1902

TOTAL DE MOVIMIENTOS 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: 13:43:14 del miércoles, 26 de noviembre de 2014

A petición de: Maira Dolores Salto Mendoza

Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendoza
131013711-0



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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

