

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Incripción: 20

Número de Repertorio: 3284

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha catorce de Mayo del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 20 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos             | Papel que desempeña |
|------------|---------------------------------|---------------------|
| 1705057162 | MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO    | PROPIETARIO         |
| 1303298275 | CEDENO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE | PROPIETARIO         |
| 1302360993 | ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO       | PROPIETARIO         |

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

| Tipo Bien        | Código Catastral | Número Ficha | Acto                 |
|------------------|------------------|--------------|----------------------|
| DEPARTAMENTO 002 | 1084603002       | 85894        | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEPARTAMENTO 001 | 1084603001       | 85893        | PROPIEDAD HORIZONTAL |
| LOTE DE TERRENO  | 1084603000       | 55134        | PROPIEDAD HORIZONTAL |

Libro: PROPIEDADES  
HORIZONTALES

Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: martes, 14 mayo 2024

Fecha generación: miércoles, 15 mayo 2024



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

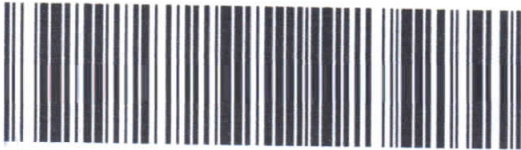
Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalcuidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-002-000065976



20241308004P00752

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA  
NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA  
EXTRACTO

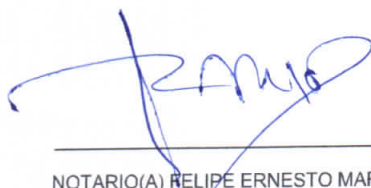
|                                                                   |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|--------------|------------------|---------------------------|
| Escritura N°:                                                     |                                 | 20241308004P00752            |                        |                    |              |                  |                           |
| ACTO O CONTRATO:                                                  |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL GIRO COMERCIAL Y DE VIVIENDA |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                                            |                                 | 9 DE ABRIL DEL 2024, (10:55) |                        |                    |              |                  |                           |
| OTORGANTES                                                        |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| OTORGADO POR                                                      |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| Persona                                                           | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente           | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad          | Persona que le representa |
| Natural                                                           | ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO       | POR SUS PROPIOS DERECHOS     | CÉDULA                 | 1302360993         | ECUATORIANA  | PETICIONARIO (A) |                           |
| Natural                                                           | CEDEÑO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE | POR SUS PROPIOS DERECHOS     | CÉDULA                 | 1303298275         | ECUATORIANA  | PETICIONARIO (A) |                           |
| Natural                                                           | MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO    | POR SUS PROPIOS DERECHOS     | CÉDULA                 | 1705057162         | ECUATORIANA  | PETICIONARIO (A) |                           |
| A FAVOR DE                                                        |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| Persona                                                           | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente           | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad          | Persona que representa    |
| UBICACIÓN                                                         |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| Provincia                                                         |                                 | Cantón                       |                        |                    | Parroquia    |                  |                           |
| MANABÍ                                                            |                                 | MANTA                        |                        |                    | MANTA        |                  |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:                                            |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:                                             |                                 |                              |                        |                    |              |                  |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:                                      |                                 | INDETERMINADA                |                        |                    |              |                  |                           |



CERTIFICACIÓN DE PLANOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20241308004P00752

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al (los) plano(s) original(es) que corresponde(n) a que me fue exhibido en original en 3 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 3 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

MANTA, a 9 DE ABRIL DEL 2024, (10:55).



NOTARIO(A) RELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

**PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD**

**HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO “MERAEVANS”**

**QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES SEÑOR JORGE ISIDRO ACEBO**

**QUIMIS Y SEÑORA FANNY MONSERRATE CEDEÑO PAZMIÑO, Y**

**EL SEÑOR FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS.**

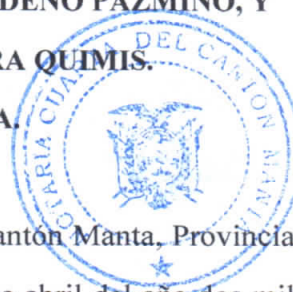
**CUANTÍA: INDETERMINADA.**

**DI: 2 COPIAS**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve de abril del año dos mil veinticuatro, ante mí Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece por sus propios y personales derechos los cónyuges señor JORGE ISIDRO ACEBO QUIMIS, y señora FANNY MONSERRATE CEDEÑO PAZMIÑO, y el señor FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS, de estado civil soltero, ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta. Los comparecientes legalmente capaces ante la ley, a quienes, de presentarse ante mí, doy fe, y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación a través del Convenio suscrito con ésta Notaría, que se agregará al presente contrato. Presentándome sus cédulas de ciudadanía, mismas que en fotocopias agrego como documento habilitante; y, me solicitan eleve a escritura pública, contenida en la minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo:

**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente minuta de PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO “MERAEVANS”, que se contiene al tenor de las

*[Firma manuscrita]*  
Ab. Felipe Ernesto Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA





20241308004P00752

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen a la celebración de esta Escritura, los cónyuges señor JORGE ISIDRO ACEBO

QUIMIS, y señora FANNY MONSERRATE CEDEÑO PAZMIÑO, y el

señor FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS, de estado civil soltero,

por sus propios y personales derechos, hábiles y capaces de contratar y

obligarse como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

a) Manifiestan los comparecientes que son propietarios de El lote de terreno

signado con el No. TRES de la Manzana "J", ubicado en la Lotización Umiña

de esta Ciudad de Manta. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y

linderos: Con una superficie total de 188.44 m2. Frente: 9.30m -

COMENZANDO DESDE EL COSTADO DERECHO AL COSTADO

IZQUIERDO, DESDE ESE PUNTO GIRA HACIA EL NORESTE EN

+3.46M HASTA LLEGAR AL COSTADO IZQUIERDO LINDERANDO

CON AVENIDA CIRCUNVALACIÓN. Atras: 9.04m - LINDERA CON

LOTE 4. Derecho: 22.23m - LINDERA CON LOTE 2. Izquierdo: 15.40m -

LINDERA CON AVENIDA 35; bien inmueble adquirido mediante escritura

pública de Compraventa, celebrada ante la Notaría Pública Quinta del

cantón Manta, el día siete de enero del año dos mil dieciséis, e inscrito

en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el día veintinueve de

febrero del año dos mil dieciséis.- Bien inmueble que se encuentra libre

de gravamen.- b) Con fecha veinte de diciembre del dos mil dos veintitrés,

ante la Notaría Cuarta de Manta se celebra escritura pública de Rectificación

de Medidas, Linderos y Área, en virtud de la autorización emitida por la

dirección de Avalúos, Catastros Y Permisos Municipales, número 00239-

13122023 de fecha trece de diciembre de dos mil veintitrés, rectificación que

se hace sobre el lote de terreno signado con el número TRES de la Manzana

"J", ubicado en la Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta. Quedando

con una superficie total de 188.44 m2., debidamente inscrita en el Registro

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



de la Propiedad de Manta el día veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés;  
Dentro del referido lote de terreno se ha construido el Edificio denominado  
"MERAEVANS", mismo que se encuentra ubicado en el lote de terreno  
signado con el No. TRES de la Manzana "J", ubicado en la Lotización Umiña  
de esta Ciudad de Manta.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha  
diecinueve de febrero del año dos mil veinticuatro, mediante Resolución  
Ejecutiva número MTA-20243-ALC-033, el Gobierno Autónomo  
Descentralizado del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria,  
autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del  
Edificio denominado "MERAEVANS", mismo que se encuentra ubicado en  
el lote de terreno signado con el No. TRES de la Manzana "J", ubicado en  
la Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta. **CUARTA:**  
**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.-** EL EDIFICIO SE  
COMPONE DE TRES PISOS QUE SON: PLANTA BAJA, PLANTA  
ALTA, Y SEGUNDA PLANTA ALTA.- ESPECIFICACIONES  
PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO: 4.1.-  
DEPARTAMENTO 001: Se desarrolla en tres plantas (niveles +0,20; +3,20  
y +6,20); en la planta baja existe un local comercial y en la primera y  
segunda plantas altas se planifico un departamento. 4.1.1.-  
DEPARTAMENTO 001 PB LOCAL: Se ubica en la planta baja (nivel  
+0,20) del edificio, se encuentra planificado por el local propiamente dicho,  
un medio baño y la escalera de acceso a la primera planta alta; posee las  
siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta del  
Departamento 001 PB Local y Departamento 001 PPA Vivienda en  
100,32m2. Por abajo: lindera con terreno edificio en 100,32m2. Por el Norte:  
lindera con avenida 35 en 5,95m. Por el Sur: lindera con limite planta baja  
(lote 2)) en 12,76m. Por el Este: lindera con vía Circunvalación, partiendo  
desde el Sur hacia el Norte en 9,30m., desde este punto gira hacia el Noroeste

*Felipe*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



**20241308004P00752**

1 en 3,46m. Por el Oeste: lindera con Departamento 002 PB Local en 9,60m.  
2 Área: 100,32m<sup>2</sup>. 4.1.2.- DEPARTAMENTO 001 PPA VIVIENDA: Se  
3 ubica en la primera planta alta (nivel +3,20) del edificio, se encuentra  
4 planificado por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, baño, terraza, balcón  
5 y escalera acceso a segunda planta alta, posee las siguientes medidas y  
6 linderos: Por arriba: lindera con Departamento 001 SPA Vivienda en  
7 66,45m<sup>2</sup>. Por abajo: lindera con Departamento 001 PB Local en 66,45m<sup>2</sup>.  
8 Por el Norte: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia cubierta  
9 Departamento 001 PB Local y escalera), partiendo desde el Oeste hacia el  
10 Este en 9,84m., desde este punto gira hacia el Noreste en 0,70m. Por el Sur:  
11 lindera con límite primera planta alta (vacío hacia lote 2) en 13,55m. Por el  
12 Este: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia vía Circunvalación)  
13 en 7,23m. Por el Oeste: lindera con Departamento 002 PPA Consultorios en  
14 4,76m. Área: 66,45m<sup>2</sup>. 4.1.3.- DEPARTAMENTO 001 SPA VIVIENDA:  
15 Se ubica en la segunda planta alta (nivel +6,20) del edificio, se encuentra  
16 planificado por sala, dos dormitorios, baño, balcón y escalera acceso a  
17 primera planta alta, posee las siguientes medidas y linderos: Por arriba:  
18 lindera con cubierta del edificio en 61,05m<sup>2</sup>. Por abajo: lindera con  
19 Departamento 001 PPA Vivienda en 61,05m<sup>2</sup>. Por el Norte: lindera con  
20 límite segunda planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 001 PB  
21 Local), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,60m., desde este punto  
22 gira hacia el Norte en 1,54m., desde este punto gira hacia el Este en 6,24m.,  
23 desde este punto gira hacia el Noreste en 0,70m. Por el Sur: lindera con  
24 límite segunda planta alta (vacío hacia lote # 2) en 13,55m. Por el Este:  
25 lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia vía Circunvalación) en  
26 7,23m. Por el Oeste: lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia  
27 cubierta Departamento 002 PPA Consultorios) en 3,41 m. Área: 61,05m<sup>2</sup>.  
28 4.2.- DEPARTAMENTO 002: Se desarrolla en dos plantas (niveles +0,20

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



1 y +3,20); en ambas plantas baja existen dos locales. 4.2.1.-  
2 DEPARTAMENTO 002 PB LOCAL : Se ubica en la planta baja (nivel  
3 +0,20) del edificio, se encuentra planificado por dos locales, medio baño,  
4 lobby y escalera de acceso a la primera planta alta; posee las siguientes  
5 medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta del Departamento 002  
6 PPA Consultorios en 88,12m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con terreno edificio en  
7 88,12m<sup>2</sup>. Por el Norte: lindera con avenida 35 en 9,45m. Por el Sur: lindera  
8 con limite planta baja (lote 2)) en 9,47m. Por el Este: lindera con  
9 Departamento 001 PB Local en 9,60m. Por el Oeste: lindera con limite  
10 planta baja (lote 4) en 9,04m. Área: 88,12m<sup>2</sup>. 4.2.2.- DEPARTAMENTO  
11 002 PPA CONSULTORIOS: Se ubica en la primera planta alta (nivel +3,20)  
12 del edificio, se encuentra planificado por dos consultorios con sus  
13 respectivos baños y escalera acceso a planta baja, posee las siguientes  
14 medidas y linderos: Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 94,07m<sup>2</sup>.  
15 Por abajo: lindera con Departamento 002 PB Local en 94,07m<sup>2</sup>. Por el  
16 Norte: lindera con limite primera planta alta (vacío hacia avenida 35) en  
17 10,10m. Por el Sur: lindera con limite primera planta alta (vacío hacia lote  
18 2) en 10,12m. Por el Este: lindera con Departamento 001 PPA Vivienda y  
19 límite primera planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 001 PB Local)  
20 en 9,62m. Por el Oeste: lindera con limite primera planta alta (vacío hacia  
21 lote # 4) en 9,00m. Área: 94,07m<sup>2</sup>. CON UN TOTAL DE CINCO  
22 ALÍCUOTAS. ÁREAS GENERALES: ÁREA TOTAL DE TERRENO.-  
23 188.44 m<sup>2</sup>. TOTAL DE CONSTRUCCION: 410.01 m<sup>2</sup>. TOTAL DE  
24 ÁREA COMÚN: 0.00 m<sup>2</sup>. ÁREA NETA VENDIBLE: 410.01 m<sup>2</sup>.  
25 **QUINTA:** Se protocolizan conjuntamente los Planos y el Reglamento  
26 Interno y todos los documentos habilitantes que se requieren para este tipo  
27 de actos. **SEXTA: CUANTÍA.-** La cuantía por su naturaleza es  
28 indeterminada. **SÉPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.-** Se

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



20241308004P00752

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 faculta al portador de las copias certificadas de esta escritura para que  
2 solicite la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.-

3 **OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que demanden la celebración de la  
4 escritura pública y correspondiente inscripción corren a cargo de la  
5 compareciente. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, incorporar  
6 todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento.

7 Firmado por el Abogado Pedro Palma Lema, Matricula profesional número  
8 13-2013-106. Hasta aquí la minuta que por voluntad de los comparecientes  
9 queda elevada a la categoría de Escritura Pública para que surtan sus efectos  
10 legales las cláusulas en ella contenidas, los comparecientes aceptaron el total  
11 contenido de la presente, previa lectura que yo el Notario les di en alta y  
12 clara voz, de principio a fin, firmando los comparecientes conmigo el  
13 Notario Público, en un solo acto, De lo cual Doy Fe.....

14

15  
16 **JORGE ISIDRO ACEBO QUIMIS**

17 **C.C. # 1302360993.**

18  
19

20 **FANNY MONSERRATE CEDEÑO PAZMIÑO**

21 **C.C. # 1303298275.**

22  
23

24 **FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS**

25 **C.C. # 1705057162.**

26  
27

28 **Ab. Felipe Martínez Vera**  
**NOTARIO CUARTO**  
**DEL CANTÓN MANTA**



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

**CEDULA DE CIUDADANÍA**  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**NERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI PORTOVIEJO COLON**  
FECHA DE NACIMIENTO **1960-02-14**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **M**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

No. **170505716-2**



INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **AGENTE JUDICIAL** V3333V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**NERA CARLOS**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**QUIMIS ALEJANDRINA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA 2014-08-05**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2024-08-05**



**NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA**

**CERTIFICADO de VOTACION**  
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

**NERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO** N° **65412445**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCION: **2**

CANTON: **MANTA**

PARROQUIA: **MANTA**

ZONA: **1**

JUNTA No. **0013 MASCULINO** C.C. **1705057162**

  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**NOTARIA CUARTA**  
**DEL CANTÓN MANTA**



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705057162

Nombres del ciudadano: MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/COLON

Fecha de nacimiento: 14 DE FEBRERO DE 1960

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: AGENTE JUDICIAL

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MERA CARLOS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: QUIMIS ALEJANDRINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 5 DE AGOSTO DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE ABRIL DE 2024

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 247-005-88822



247-005-88822

Mgs. Mario Cuvero Miranda  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





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



Nº **130236099-3**

CECULA DE  
**CIUDADANÍA**  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**ACEBO QUIMIS  
JORGE ISIDRO**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI  
JIPIJAPA**  
FECHA DE NACIMIENTO **1957-05-15**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **HOMBRE**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
**FANNY MONSERRATE  
CEDENO PAZMIÑO**

INSTRUCCION **BÁSICA** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **COMERCIANTE** V4443E3442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**ACEBO SOLEDISPA PEDRO EUSEBIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**QUIMIS CARVAJAL EMILIANA ALEJANDRINA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA  
2020-02-14**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2030-02-14**









 **CERTIFICADO de VOTACIÓN**  
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



**ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO** Nº **67057259**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**

CANTÓN: **MANTA**

PARROQUIA: **MANTA**

ZONA: **1**

JUNTA No. 0001 **MASCULINO**



CC Nº **1302360993**

CIUDADANA/O:

**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO  
EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.**

La ciudadanía o que altere cualquier documento electoral  
será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo  
275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la  
Democracia



P. PRESIDENTA/E DE LA JRV



**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1302360993

**Nombres del ciudadano:** ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO

**Condición del cedulaado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

**Fecha de nacimiento:** 15 DE MAYO DE 1957

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** CEDEÑO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE

**Fecha de Matrimonio:** 26 DE JUNIO DE 1978

**Datos del Padre:** ACEBO SOLEDISPA PEDRO EUSEBIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** QUIMIS CARVAJAL EMILIANA ALEJANDRINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 14 DE FEBRERO DE 2020

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE ABRIL DE 2024

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 244-005-88734



244-005-88734

Mgs. Mario Cuvero Miranda  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y  
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN



CÉDULA DE  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**CEDENO PAZMIÑO  
FANNY MONSERRATE**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI  
MANTA  
MANTA**  
FECHA DE NACIMIENTO **1981-10-20**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **F**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
**JORGE ISIDRO  
ACEBO QUIMIS**

130329827-5



INSTRUCCION  
BÁSICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN  
**MODISTA**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**CEDENO GARCIA AGUSTIN**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**PAZMIÑO SOTO FLOR MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA  
2015-05-27**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2025-05-27**

V334303222





FIRMA DEL CEDULADO



 **CERTIFICADO de VOTACIÓN**  
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

**CEDENO PAZMIÑO FANNY  
MONSERRATE**

N 92835050

PROVINCIA **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN **2**

CANTON **MANTA**

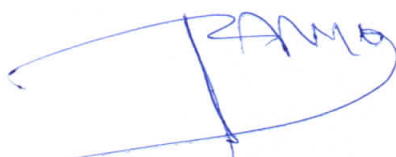
PARRISIA **MANTA**

ZONA **1**



Identificación No. 0018 FEMENINO

CC N° 1303298275



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1303298275

Nombres del ciudadano: CEDEÑO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 20 DE OCTUBRE DE 1961

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: MODISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO

Fecha de Matrimonio: 30 DE MARZO DE 1978

Datos del Padre: CEDEÑO GARCIA AGUSTIN EMEREGILDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PAZMIÑO SOTO FLOR MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 27 DE MAYO DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 9 DE ABRIL DE 2024

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 240-005-88788



240-005-88788

Mgs. Mario Cuvero Miranda  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



Ficha Registral-Bien Inmueble

55134

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24008953  
Certifico hasta el día 2024-03-13:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1084603000  
Fecha de Apertura: lunes, 29 febrero 2016  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: LOTIZACIÓN UMIÑA

Tipo de Predio: Lote de Terreno  
Parroquia: MANTA



### LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno signado con el No. TRES de la Manzana "J", ubicado en la Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta.

Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos.

Con una superficie total de 188.44 m2.

Frente: 9.30m - COMENZANDO DESDE EL COSTADO DERECHO AL COSTADO IZQUIERDO, DESDE ESE PUNTO GIRA HACIA EL NORESTE EN +3.46M HASTA LLEGAR AL COSTADO IZQUIERDO LINDERANDO CON AVENIDA CIRCUNVALACIÓN.

Atras: 9.04m - LINDERA CON LOTE 4.

Derecho: 22.23m - LINDERA CON LOTE 2.

Izquierdo: 15.40m - LINDERA CON AVENIDA 35.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro        | Acto                                         | Número y Fecha de Inscripción  | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|----------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA                                  | 198 miércoles, 24 marzo 1976   | 327           | 328         |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA                                  | 630 lunes, 29 febrero 2016     | 16653         | 16665       |
| COMPRA VENTA | RECTIFICACION DE MEDIDAS,<br>LINDEROS Y AREA | 3513 martes, 26 diciembre 2023 | 0             | 0           |

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 3 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 24 marzo 1976

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 17 marzo 1976

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

lote signado con el N. Tres de la manzana J de la Lotización Umiña

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

Número de Inscripción : 198

Folio Inicial: 327

Número de Repertorio: 314

Folio Final : 328

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social             | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|--------------------------------------|--------------|--------|
| COMPRADOR | QUIMIS CARVAJAL EMILIANA ALEJANDRINA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | ABAD SALTOS JOSE                     | NO DEFINIDO  | MANTA  |



Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 2 / 3 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 29 febrero 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 enero 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA \* El Sr. Acebo Quimis Jorge Isidro de estado civil casado, por sus propios derechos y por los que representa de la sociedad conyugal formada con Fanny Monserrat Cedeño Pazmiño. El lote de terreno signado con el No. Tres de la Mz. "J" ubicado en la Lotización Umiña de esta ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos, por el Frente, vía circunvalación en una extensión de once metros cincuenta centímetros. Por Atras, el lote No. cuatro en una extensión de diez metros, por el costado Derechi, lote número dos en una extensión de veinte metros y por el costado Izquierdo, avenida treinta y cinco en una extensión de dieciséis metros cincuenta centímetros. Con una superficie total de 189,50 m2.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social             | Estado Civil | Ciudad          |
|-----------|--------------------------------------|--------------|-----------------|
| COMPRADOR | MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO         | SOLTERO(A)   | MANTA           |
| COMPRADOR | ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO            | CASADO(A)    | JIPIJAPA        |
| VENDEDOR  | GUAMAN QUINATOA SEGUNDO GUILLERMO    | CASADO(A)    | GONZALEZ SUAREZ |
| VENDEDOR  | QUIMIS CARVAJAL EMILIANA ALEJANDRINA | CASADO(A)    | MANTA           |

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 3 / 3 ] RECTIFICACION DE MEDIDAS, LINDEROS Y AREA

Inscrito el: martes, 26 diciembre 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 diciembre 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, LINDEROS Y ÁREA TOTAL. Se realiza rectificación de medidas, linderos y área total en virtud de la autorización emitida por la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, Nro. 00239-13122023 de fecha 13 de diciembre de 2023, rectificación que se hace sobre el lote de terreno signado con el No. TRES de la Manzana "J", ubicado en la Lotización Umiña de esta Ciudad de Manta. Quedando con una superficie total de 188.44 m2.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social        | Estado Civil | Ciudad   |
|-------------|---------------------------------|--------------|----------|
| PROPIETARIA | CEDEÑO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE | CASADO(A)    | MANTA    |
| PROPIETARIO | MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO    | SOLTERO(A)   | MANTA    |
| PROPIETARIO | ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO       | CASADO(A)    | JIPIJAPA |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Libro:                 | Número de Inscripciones: |
| COMPRA VENTA           | 3                        |
| Total Inscripciones >> | 3                        |

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

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

Emitido el 2024-03-13

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : PALMA LEMA PEDRO GERMAN

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24008953 certifico hasta el día 2024-03-13, la Ficha Registral Número: 55134.



Número de Inscripción : 630

Folio Inicial: 16653

Número de Repertorio: 1353

Folio Final: 16665

*[Handwritten signature]*

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





ALCALDÍA DEL CAMBIO

*[Handwritten signature]*

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 55134

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Válido por 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 4 1 2 0 4 W Q T N Z R Y



**Oficio Nro. MTA-DSCC-OFI-220220241643**

Manta, 22 de Febrero del 2024

**ASUNTO:** NOTIFICO RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2024-ALC-033/ PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO MERAEVANS"



Señores

Cedeño Pamiño Fanny Monserrate, Mera Quimis Franklin Antonio y Acebo Quimis Jorge Isidro,  
**PROPIETARIOS "EDIFICIO MERAEVANS"**

En su despacho.

De mi consideración:

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033, que en su parte resolutive establece:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "EDIFICIO MERAEVANS"; bien perteneciente a CEDEÑO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana "J" ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con clave catastral 1-08-46-03-000; con un área de terreno de: 188,44 m<sup>2</sup>; área neta vendible: 410,01 m<sup>2</sup>; área común: 0,00 m<sup>2</sup>, área total: 410,01 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**NOTARIA CUARTA**  
**DEL CANTÓN MANTA**

Anexos

1: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033  
PH - N°. hojas: 0

**Elaborado por**  
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON



**MEMORANDO**  
**MTA-DSCC-MEM-220220241640**



**PARA:** Angel Edmundo Carvajal Vallejo  
**DIRECTOR DE GESTIÓN FINANCIERA**

Elvis Ricardo Giler Mendoza  
**DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS**

Iliana Jazmin Gutierrez Toromoreno  
**PROCURADORA SÍNDICA**

George Bethsabe Moreira Mendoza  
**REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

**FECHA:** Manta, 22 de Febrero del 2024

**ASUNTO:** NOTIFICO RESOLUCIÓN EJECUTIVA N.-MTA-2024-ALC-033/ PROPIEDAD HORIZONTAL  
"EDIFICIO MERAEVANS"

Para los fines pertinentes se notifica la RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033, que en su parte resolutiva establece:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "EDIFICIO MERAEVANS"; bien perteneciente a CEDEÑO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana "J" ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con clave catastral 1-08-46-03-000; con un área de terreno de: 188,44 m<sup>2</sup>; área neta vendible: 410,01 m<sup>2</sup>; área común: 0,00 m<sup>2</sup>, área total: 410,01 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente  
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**NOTARIA CUARTA**  
**DEL CANTÓN MANTA**





El  
Cambio  
Sigue



- 1: MEMO N° MTA-DPSI-MEM-190220241534 - N°. hojas: 1
- 2: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033 PH - N°. hojas: 0
- 3: MEMO N° MTA-CGPE-MEM-190220241712 - N°. hojas: 1

Copia

Jorge John Lopez Delgado  
**ANALISTA DE CONTROL URBANO**

Kenya Elizabeth Farias Viteri  
**ANALISTA 4 DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS**

Kevin Rene Avila Muentes  
**AYUDANTE DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Yesenia Monserrate Cevallos Solorzano  
**ANALISTA DE GESTIÓN INTERNA DE  
AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS  
MUNICIPALES**

Elaborado por  
MAGALI MAGDALENA MARCILLO CALDERON

**MEMORANDO**  
**MTA-DPSI-MEM-190220241534**



**PARA:** Marcos Paul Benites Donoso  
COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

**FECHA:** Manta, 19 de Febrero del 2024

**ASUNTO:** ENTREGA DE RESOLUCIÓN DE PH EDIFICIO MERAEVANS

Estimado,

Remito Resolución Ejecutiva No. MTA-2024-ALC-033, para su debida suscripción, lo que en su parte pertinente resuelve:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“EDIFICIO MERAEVANS”**; bien perteneciente a **CEDENO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO**; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana “J” ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con clave catastral 1-08-46-03-000; con un área de terreno de: 188,44 m<sup>2</sup>; área neta vendible: 410,01 m<sup>2</sup>; área común: 0,00 m<sup>2</sup>; área total: 410,01 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Atentamente,

Firma generada mediante QR  
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO  
PROCURADORA SÍNDICA

  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Anexos

1: resolución condominio MERAEVANS-signed.p -  
N°. hojas: 0

Copia

Mishelle Katherine Moyano Lucio  
ANALISTA 3 DE PLANIFICACIÓN  
ESTRATÉGICA

Elaborado por  
CARLOS JOSE AGUAYO ORTEGA



**MEMORANDO**  
**MTA-CGPE-MEM-190220241712**



**PARA:** Dalton Alexi Pazmiño Castro  
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL

**FECHA:** Manta, 19 de Febrero del 2024

**ASUNTO:** RESOLUCIÓN NRO. MTA-2024-ALC-033 DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL  
"EDIFICIO MERAEVANS"

Reciba un atento saludo desde la Coordinación General de Planificación Estratégica, deseando éxitos en todas las gestiones que realiza en servicio de nuestra ciudad. Mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 de fecha 24 de noviembre de 2023, la Ing. Marciana Valdivieso Zamora, máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta; resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente. (...)" (Énfasis me pertenece).

En virtud de lo expuesto, remito a su despacho la Resolución No. MTA-2024-ALC-033 para la respectiva notificación, misma que en su parte resolutoria establece:

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al "EDIFICIO MERAEVANS"; bien perteneciente a CEDEÑO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana "J" ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con clave catastral 1-08-46-03-000; con un área de terreno de: 188,44 m<sup>2</sup>; área neta vendible: 410,01 m<sup>2</sup>; área común: 0,00 m<sup>2</sup>, área total: 410,01 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente  
MARCOS PAÚL BENITES DONOSO

**COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



1: MEMO N° MTA-DPSI-MEM-190220241534 - N°.  
hojas: 1

2: RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033  
PH - N°. hojas: 6

Copia

Iliana Jazmin Gutierrez Toromoren  
**PROCURADORA SÍNDICA**

Carlos Jose Aguayo Ortega  
ANALISTA 4 DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS

Elaborado por  
MISHELLE KATHERINE MOYANO LUCIO



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA MTA-2024-ALC-033**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



**CONSIDERANDO:**

- Que,** el numeral 26. del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa que se reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*.
- Que,** el numeral 2. del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que el sector público comprende: *“Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*.
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la administración pública: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*.
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“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,** el numeral 2. del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*.
- Que,** el párrafo primero del artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.”*.
- Que,** el literal c) del artículo 54 del ‘Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización’ (COOTAD), preceptúa que es una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*.

*RAM*  
**ES EL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**





Que, el literal b) del artículo 55 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá la siguiente competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"*.

Que, los literales b) y l) del artículo 60 del 'Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización', preceptúa que le corresponde al alcalde o alcaldesa: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; [...] i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; [...]"*.

Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, preceptúa: *"Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo."*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), preceptúa: *"Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. [...] El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público."*

Que, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, preceptúa: *"Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. [...] Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12."*

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (RGLPH), preceptúa: *"Determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso."*

Que, el Código Legal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), preceptúa:





**Artículo 772.- REQUISITOS.** - Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a Dirección de Planificación Territorial los siguientes documentos originales:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta;
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

**Artículo 773.- RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planificación Territorial o quien haga sus veces, en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a Procuraduría Síndica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Procuraduría Síndica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso que el informe técnico emitido por Dirección de Planificación Territorial no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

ESTIMEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

**Que,** Mediante Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta las siguientes atribuciones normativas: "(...) EN EL ÁMBITO DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: a. Mediante la suscripción de acto administrativo, aprobar, modificar o revocar lo siguiente: i. Declaratorias de propiedad horizontal ii. Urbanizaciones iii. Reestructuración de lotes b. Suscribir las actas de entrega recepción de obras, áreas verdes, comunitarias y vías de las urbanizaciones, de





acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto. c. Mediante resolución debidamente motivada, imponer servidumbres, de conformidad a la normativa legal vigente.

**Que,** Mediante documento con fecha de recepción 08 de enero de 2024, dirigido al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC-Manta), e interpuesto por los señores FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS y JORGE ISIDRO ACEBO QUIMIS, propietarios del edificio MERAEVANS, en el cual en su parte pertinente indican lo siguiente:

*"... Los suscritos son propietarios del lote de terreno #3 de la lotización Umiña de código catastral 1-08-46-03-000. Ubicado en la avenida 35 y vía Circunvalación, en el cual hemos construido el edificio MERAEVANS, por tal razón solicito muy encarecidamente disponga a quien corresponda el análisis y de ser factible la aprobación del estudio de propiedad horizontal del antes citado edificio con la finalidad de incorporarlo al régimen de propiedad horizontal, para el efecto adjuntamos la documentación legal y técnica respectiva..."*

**Que,** Mediante informe MTA-DDAC-INF-150220242002, de fecha 15 de febrero de 2024, suscrito por el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza-Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos-, y en relación al petitorio referido en el numeral precedente; se concluyó lo consignado a continuación:

*"... 7.- CONCLUSION. Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO MERAEVANS" y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta- sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal..."*

**Que,** Mediante Certificado de Solvencia No. 55134, de fecha 26 de diciembre de 2023, expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en relación al movimiento registral (2/3); se constata una Compraventa, por parte de los vendedores GUAMAN QUINATO A SEGUNDO GUILLERMO y QUIMIS CARVAJAL EMILIANA ALENJADRINA, a favor de MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana "J" ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con un área total de 189.50 m2 y con clave catastral 1-08-46-03-000; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, autorizada por la Notaría Quinta del cantón Manta el 07 de enero de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 29 de febrero de 2016.

**Que,** Mediante movimiento registral 3/3 del mismo certificado de solvencia, se constata una rectificación de medias, linderos y áreas, por parte de los señores MERA QUIMIS



FRANKLIN ANTONIO, ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO y CEDENO PAMIÑO FANNY MONSERRATE; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana "J" ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con un superficie total de 188.44 m2; de acuerdo al acto jurídico celebrado mediante Compraventa, rectificación de medias, linderos y áreas, autorizada por la Notaría Cuarta del cantón Manta el 20 de diciembre de 2023 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 26 de diciembre de 2023.

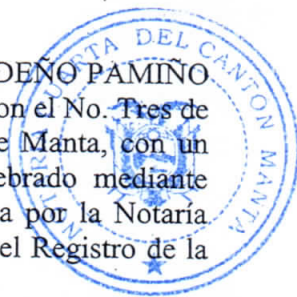
**Que,** mediante informe jurídico MTA-DPSI-INF-160220241407, con 16 de febrero de 2024, suscrito por la Abogada Iliana Jazmín Gutiérrez Toromoreno en su calidad de Procuradora Síndica; se expidió el pronunciamiento al respecto en los términos detallados a continuación:

De conformidad con el informe técnico MTA-DDAC-INF-150220242002, de fecha 15 de febrero de 2024; el arquitecto Elvis Ricardo Giler Mendoza –Director de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos– indica que al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del “EDIFICIO MERAEVANS” y por cumplir con lo previsto en El CODIGO LEGAL MUNICIPAL DEL CANTON MANTA-CODIFICACION 2023.- CAPITULO IV.- DEL URBANISMO Y ARQUITECTURA USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL CANTON MANTA (referencia: La Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón manta- sancionada el 17 de enero del 2013). SECCION I GENERALIDADES. - PARAGRAFO VI DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Artículo 772.- Requisitos. El siguiente Estudio puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Por lo que, acogiendo el informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; se considera pertinente incorporar en el Régimen de Propiedad Horizontal al “**EDIFICIO MERAEVANS**”; bien perteneciente a CEDENO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana “J” ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con un área de terreno de 188.44 m2 y con clave catastral 1-08-46-03-000.

Ante lo expuesto le corresponde al Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, conforme a la Resolución Ejecutiva MTA-2023-ALC-166 con fecha 24 de noviembre de 2023; dictar el correspondiente acto administrativo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 773 del Código Legal Municipal del GADMC-Manta.

Los criterios emanados de esta Procuraduría Síndica, se generan en relación a los hechos y a la documentación proporcionada por parte del requirente, siendo que las conclusiones consignadas en el presente Informe Jurídico son aplicables en concatenación con la veracidad de lo expuesto.



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
CANTÓN MANTA





En virtud de lo expuesto, y de conformidad a las atribuciones jurídicas conferidas al delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal concerniente al **“EDIFICIO MERAEVANS”**; bien perteneciente a CEDEÑO PAMIÑO FANNY MONSERRATE, MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO; con respecto al lote de terreno signado con el No. Tres de la manzana “J” ubicado en la lotización Umiña de esta ciudad de Manta, con clave catastral 1-08-46-03-000; con un área de terreno de: 188,44 m<sup>2</sup>; área neta vendible: 410,01 m<sup>2</sup>; área común: 0,00 m<sup>2</sup>, área total: 410,01 m<sup>2</sup>.

**Artículo 2.-** Disponer que la presente Resolución Ejecutiva se notifique a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las siguientes Direcciones Municipales: Avalúos, Catastro, Permisos Municipales, y Servicios Ciudadanos; Gestión Financiera; y Procuraduría Síndica. Además, deberá notificarse al Registro de la Propiedad del cantón Manta, con la finalidad de que se efectúe la inscripción respectiva y para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado. También notifíquese esta Resolución con el objetivo de que se proceda con el pago de la tasa correspondiente, en aras de que se cumpla con lo dispuesto en los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.



**Notifíquese y cúmplase. -**

Expedida y firmada en la ciudad de Manta, a los 19 días del mes de febrero del año dos mil veinte y cuatro.



Firmado electrónicamente por:  
**MARCOS PAUL BENITES  
DONOSO**

Ing. Marcos Benites Donoso

**Coordinador General de Planificación Estratégica del Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal del cantón Manta**

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**

EDIFICIO MERAEVANS

---

---



EDIFICIO

**MERAEVANS**

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

JUNIO 2023

---

PAG.

1





## EDIFICIO MERAEVANS

---



- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS

  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



# EDIFICIO MERA EVANS

## 1.- DEFINICION DE TERMINOS

### **1.1.- AREA DEL TERRENO:**

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

### **1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:**

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

### **1.3.- AREA COMUN:**

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que, siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

### **1.4.- AREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio. Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su departamento.

### **1.5.- ALICUOTA:**

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

### **1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:**

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) La estructura o elementos resistentes del edificio.
- c) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- d) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- e) Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- f) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- g) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- h) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- i) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos

### **1.7.- CUOTA DE TERRENO:**

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

### **1.8.- VALOR DEL LOCAL:**

Representa el costo total del departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan. Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo con el avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los departamentos del edificio.



*[Handwritten signature]*

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





# EDIFICIO MERAEVANS



## 2.- DATOS GENERALES. -

### 2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS y JORGE ISIDRO ACEBO QUIMIS son propietarios del EDIFICIO MERAEVANS el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

### 2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de los señores FRANKLIN ANTONIO MERA QUIMIS y JORGE ISIDRO ACEBO QUIMIS en el que se encuentra implantado el EDIFICIO MERAEVANS posee escritura de compraventa rectificación medidas, linderos y área autorizada en la Notaria Cuarta de Manta el 20 de diciembre de 2023 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 26 de diciembre de 2023, corresponde al LOTE # 3 de la manzana J de la lotización Umiña, con código catastral 1-08-46-03-000, ubicado en la avenida Circunvalación y avenida 25 de la parroquia Manta del cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este): 9,30m.- comenzando desde el costado derecho al costado izquierdo desde este punto gira hacia el Noreste en 3,46m., hasta llegar al costado izquierdo lindera vía Circunvalación  
Atrás (Oeste): 9,04m.- lindera con Lote 4  
Costado derecho (Sur): 22,23m.- lindera con Lote 2  
Costado izquierdo (Norte): 15,40m.- lindera con avenida 35  
Superficie: 188,44m<sup>2</sup>

### 2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas que son: Planta Baja, Planta Alta y Segunda Planta Alta, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio gris y vidrio blanco
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estilpanel o similar
- Escaleras: Metálica
- Puertas: Madera

*Ramo*  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

## 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO:

### 3.1.- DEPARTAMENTO 001:

Se desarrolla en tres plantas (niveles +0,20; +3,20 y +6,20); en la planta baja existe un local comercial y en la primera y segunda plantas altas se planifico un departamento.

#### 3.1.1.- DEPARTAMENTO 001 PB LOCAL

Se ubica en la planta baja (nivel +0,20) del edificio, se encuentra planificado por el local propiamente dicho, un medio baño y la escalera de acceso a la primera planta alta; posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del Departamento 001 PB Local y Departamento 001 PPA Vivienda en 100,32m<sup>2</sup>  
Por abajo: lindera con terreno edificio en 100,32m<sup>2</sup>  
Por el Norte: lindera con avenida 35 en 5,95m  
Por el Sur: lindera con limite planta baja (lote 2) en 12,76m.  
Por el Este: lindera con vía Circunvalación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 9,30m., desde este punto gira hacia el Noroeste en 3,46m.  
Por el Oeste: lindera con Departamento 002 PB Local en 9,60m.  
Área: 100,32m<sup>2</sup>.



# EDIFICIO MERA EVANS



## 3.1.2.- DEPARTAMENTO 001 PPA VIVIENDA

Se ubica en la primera planta alta (nivel +3,20) del edificio, se encuentra planificado por sala, comedor, cocina, dos dormitorios, baño, terraza, balcón y escalera acceso a segunda planta alta, posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 001 SPA Vivienda en 66,45m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento 001 PB Local en 66,45m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 001 PB Local y escalera), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 9,84m., desde este punto gira hacia el Noreste en 0,70m.

Por el Sur: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia lote 2) en 13,55m.

Por el Este: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia vía Circunvalación) en 7,23m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 002 PPA Consultorios en 4,76m.

Área: 66,45m<sup>2</sup>.

## 3.1.3.- DEPARTAMENTO 001 SPA VIVIENDA

Se ubica en la segunda planta alta (nivel +6,20) del edificio, se encuentra planificado por sala, dos dormitorios, baño, balcón y escalera acceso a primera planta alta, posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 61,05m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento 001 PPA Vivienda en 61,05m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 001 PB Local), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,54m., desde este punto gira hacia el Este en 6,24m., desde este punto gira hacia el Noreste en 0,70m.

Por el Sur: lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia lote # 2) en 13,55m.

Por el Este: lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia vía Circunvalación) en 7,23m.

Por el Oeste: lindera con límite segunda planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 002 PPA Consultorios) en 3,41m.

Área: 61,05m<sup>2</sup>.

## 3.2.- DEPARTAMENTO 002:

Se desarrolla en dos plantas (niveles +0,20 y +3,20); en ambas plantas baja existen dos locales.

### 3.2.1.- DEPARTAMENTO 002 PB LOCAL

Se ubica en la planta baja (nivel +0,20) del edificio, se encuentra planificado por dos locales, medio baño, lobby y escalera de acceso a la primera planta alta; posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del Departamento 002 PPA Consultorios en 88,12m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno edificio en 88,12m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con avenida 35 en 9,45m

Por el Sur: lindera con límite planta baja (lote 2) en 9,47m.

Por el Este: lindera con Departamento 001 PB Local en 9,60m.

Por el Oeste: lindera con límite planta baja (lote 4) en 9,04m.

Área: 88,12m<sup>2</sup>.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

### 3.2.2.- DEPARTAMENTO 002 PPA CONSULTORIOS

Se ubica en la primera planta alta (nivel +3,20) del edificio, se encuentra planificado por dos consultorios con sus respectivos baños y escalera acceso a planta baja, posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta del edificio en 94,07m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Departamento 002 PB Local en 94,07m<sup>2</sup>

Por el Norte: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia avenida 35) en 10,10m.

Por el Sur: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia lote 2) en 10,12m.

Por el Este: lindera con Departamento 001 PPA Vivienda y límite primera planta alta (vacío hacia cubierta Departamento 001 PB Local) en 9,62m.

Por el Oeste: lindera con límite primera planta alta (vacío hacia lote # 4) en 9,00m.

Área: 94,07m<sup>2</sup>.





# EDIFICIO MERA EVANS

## 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

### 4.1.- CUADRO POR PLANTAS:

| PISOS                             | ÁREA<br>VENDIBLE<br>(m²) | ÁREA<br>COMUN<br>(m²) | TOTAL<br>(m²) |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|
| PLANTA BAJA (Nivel +0,20)         | 188,44                   | 0,00                  | 188,44        |
| PRIMERA PLANTA ALTA (Nivel +3,20) | 160,52                   | 0,00                  | 160,52        |
| SEGUNDA PLANTA ALTA (Nivel +6,20) | 61,05                    | 0,00                  | 61,05         |
| TOTAL                             | 410,01                   | 0,00                  | 410,01        |

### 4.2.- AREAS GENERALES:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 4.2.1. Área Total de terreno:  | 188,44m² |
| 4.2.2. Total, de construcción: | 410,01m² |
| 4.2.3. Total, de Área Común:   | 0,00m²   |
| 4.2.4. Área Neta Vendible:     | 410,01m² |

## 5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

| DEPARTAMENTOS                     | ÁREA<br>NETA<br>(m²) | ALÍCUOTA<br>% | ÁREA DE<br>TERRENO<br>(m²) | ÁREA<br>COMUN<br>(m²) | ÁREA<br>TOTAL<br>(m²) |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EDIFICIO MEROEVANS</b>         |                      |               |                            |                       |                       |
| DEPARTAMENTO 001 PB LOCAL         | 100,32               | 0,2447        | 46,11                      | 0,00                  | 100,32                |
| DEPARTAMENTO 001 PPA VIVIENDA     | 66,45                | 0,1621        | 30,55                      | 0,00                  | 66,45                 |
| DEPARTAMENTO 001 SPA VIVIENDA     | 61,05                | 0,1489        | 28,06                      | 0,00                  | 61,05                 |
| <b>DEPARTAMENTO 001</b>           | <b>227,82</b>        | <b>0,5557</b> | <b>104,72</b>              | <b>0,00</b>           | <b>227,82</b>         |
| DEPARTAMENTO 002 PB LOCAL         | 88,12                | 0,2149        | 40,50                      | 0,00                  | 88,12                 |
| DEPARTAMENTO 002 PPA CONSULTORIOS | 94,07                | 0,2294        | 43,22                      | 0,00                  | 94,07                 |
| <b>DEPARTAMENTO 002</b>           | <b>182,19</b>        | <b>0,4443</b> | <b>83,72</b>               | <b>0,00</b>           | <b>182,19</b>         |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>410,01</b>        | <b>1,0000</b> | <b>188,44</b>              | <b>0,00</b>           | <b>410,01</b>         |

### 5.1.- CUADRO DE GASTOS COMUNES:

|                  |       |
|------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 001 | 55,57 |
| DEPARTAMENTO 002 | 44,43 |

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 05 MAR 2024 HORA: 16:00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

PS FIEL DTA 2024 ALI-033

# EDIFICIO MERAEVANS

## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO MERAEVANS INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Considerando:

Que el Edificio denominado MERAEVANS, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote ubicado en la vía Circunvalación y avenida 35 de la lotización Umiña de la parroquia Manta del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio compuesto de planta baja y dos plantas altas. Edificio, cuyo fin es el de Residencia y Comercio permanente o temporal

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio MERAEVANS con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio MERAEVANS, celebrada el día ... de ..... del 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO MERAEVANS

#### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

**Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO** El Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio MERAEVANS, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 2.- OBJETO** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal el Edificio.

**Art.4.- VIGENCIA** El Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio MERAEVANS, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio MERAEVANS

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO MERAEVANS** El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres plantas y otro de dos plantas. La estructura del edificio es de hormigón armado y metálica sismo-resistente, cimentada a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica importada. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es metálica o similar.

#### CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS** Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos y patios pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

PAG.  
7

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





## EDIFICIO MERAEVANS

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Edificio MERAEVANS, podrán usar su departamento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento.

**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del Edificio MERAEVANS y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas y estacionamientos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- Construir nuevos pisos, locales, oficinas, consultorios, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, residencia permanente o temporal, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.





# EDIFICIO MERAEVANS

## CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Edificio MERAEVANS, las áreas de circulación exterior y áreas verdes.

**Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES** La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO** El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio MERAEVANS y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Edificio MERAEVANS, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES** La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio MERAEVANS, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- .- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- .- Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- .- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- .- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- .- Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- .- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- .- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- .- Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- .- Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez cancelados los valores facturados o liquidados;
- .- Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- .- El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,





## EDIFICIO MERA EVANS

.- Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

**Art. 19.- SANCIONES** La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

**Art. 20.- DE LA VESTIMENTA** Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

**ART. 21.- DEL RUIDO** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

**Art. 22.- DE LAS MASCOTAS** La admisión de mascotas o animales domésticos será debidamente controlado. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

**Art. 23.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento, bodega o estacionamiento en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

**Art. 24.- OTRAS SANCIONES** La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

### CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**Art. 25.- DERECHOS Y OBLIGACIONES** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- .- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- .- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
- .- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- .- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- .- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- .- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- .- Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- .- Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos



## EDIFICIO MERA EVANS



conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

- Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

- Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

- Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

**Art. 26.- OBLIGACION ESPECIAL** El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activan vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

**Art. 27.- REPRESENTACION** Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

**Art. 28.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO** La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

**Art. 29.- EXPENSAS ORDINARIAS.-** Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**Art. 30.- DEFICIT PRESUPUESTARIO** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

**Art. 31.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS** Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.





## EDIFICIO MERA EVANS

**Art. 32.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS** Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

**Art. 33.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA** Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo con la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

**Art. 34.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS** La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**Art. 35.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

**Art. 36.- DERECHO DE VOTO** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

**Art. 37.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

**Art. 38.- SESIONES** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 39.- CONVOCATORIA** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso de que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 40.- ASAMBLEA UNIVERSAL** La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 41.- QUORUM** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes. A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.





## EDIFICIO MERA EVANS



El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

**Art. 42.- REPRESENTACION** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art. 43.- DERECHO DE ASISTENCIA** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

**Art. 44.- VOTACION** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

**Art. 45.- APROBACION DE ACTAS** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**Art. 46.- RESOLUCIONES** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

### **Art. 47.- DEBERES Y ATRIBUCIONES**

- Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

**Art. 48.- DEL DIRECTORIO GENERAL** El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Art. 49.- DIRECCION Y SECRETARIA** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 50.- RENUNCIA** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva

P.A.G.

13

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





## EDIFICIO MERAEVANS



reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

**Art. 51.- CONVOCATORIA Y SESIONES** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

**Art. 52.- REUNIONES UNIVERSALES** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 53.- QUORUM** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

**Art. 54.- REPRESENTACION** A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

**Art. 55.- VOTACION Y DECISIONES** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

**Art. 56.- APROBACION DE ACTAS** Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

**Art. 57.- RESOLUCIONES** Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

### **Art. 58.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL**

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 59.- DEL PRESIDENTE** El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.





## EDIFICIO MERA EVANS



### Art. 60.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 61.- DEL ADMINISTRADOR** La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

### Art. 62.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR

- Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;





## EDIFICIO MERAEVANS



- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

**Art. 63.- REPRESENTACION LEGAL** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio MERAEVANS, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

**Art. 64.- SISTEMA DE SEGURIDAD** El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

### CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

**Art. 65.-** Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**RAZÓN:** El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio MERAEVANS, celebrada el ..... de ..... del 2023.

Arq. Francisco Moreira P.  
SENESCYT No. R. 1016-02-296042  
C.A.E. - M - 118

**ARQ. FRANCISCO MOREIRA PALOMEQUE**  
Cedula identidad 1300666821  
Correo electrónico: francis1234moreira@gmail.com

**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**REVISADO**

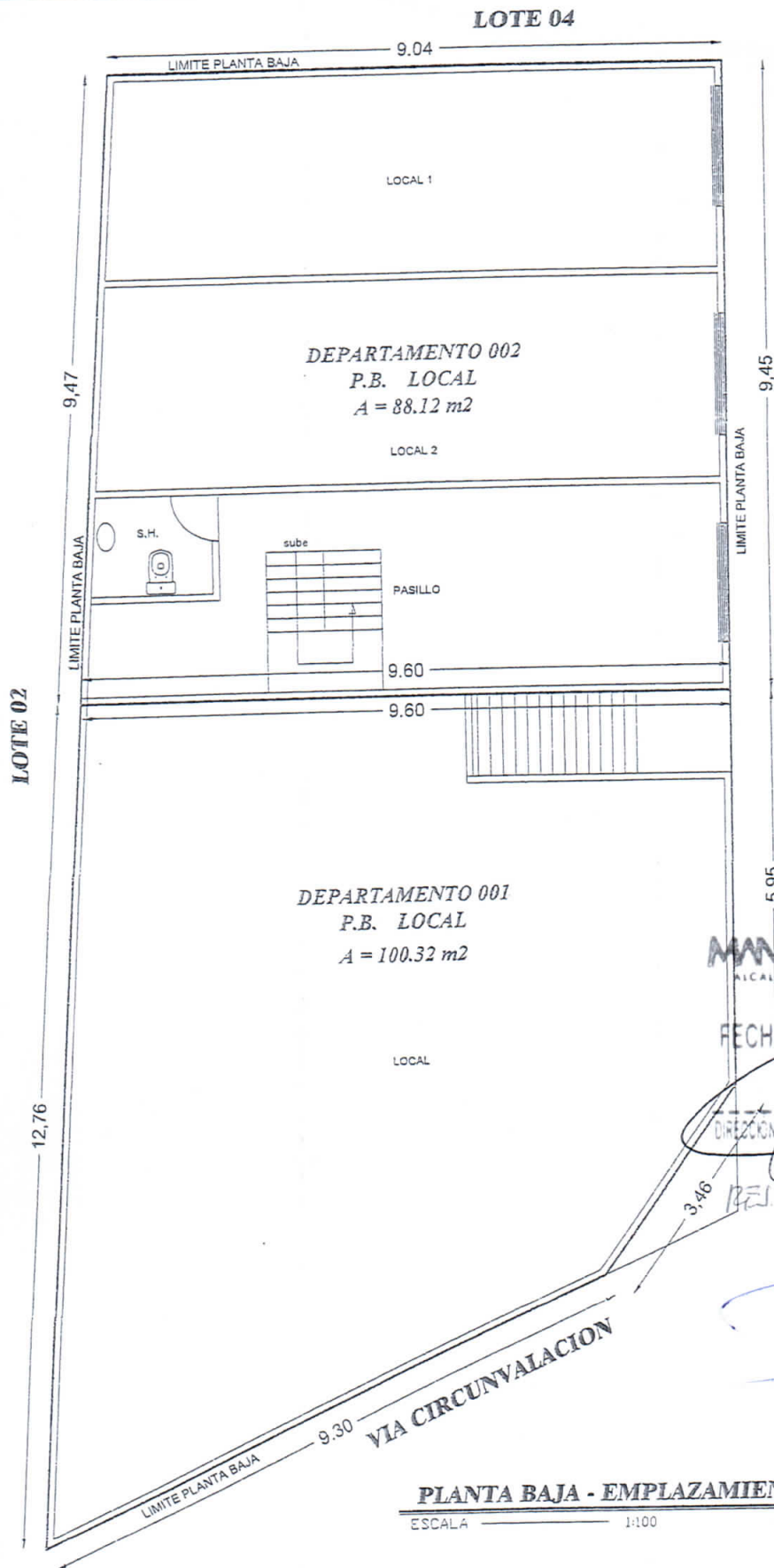
FECHA: 05 MAR 2024 HORA: 16:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REJ EJEC MTA-2024-AL-033

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





MANTA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
REVISADO

FECHA: 05 MAR 2024 HORA: 16/00

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REL. FIFC 771-2024-ALI-033

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

PLANTA BAJA - EMPLAZAMIENTO GENERAL  
ESCALA 1:100

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO MERA EVANS

ESCALA : INDICADA

CONTIENE :

RESP. TECNICA :

PROPIETARIO :

UBICACION :

PLANTA BAJA  
EMPLAZAMIENTO GENERAL

Arq. Francisco Moreira P.  
SENESCYT No. R. 1015-02-296042  
ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.  
C.A.E. E.M. 118

FRANKLIN MERA QUIMIS  
JORGE ACEBO QUIMIS

LOTZ. UMIÑA  
LOTE 03 - Mz. "J"  
VIA CIRCUNVALACION  
MANTA

FECHA : JUNIO / 2023

FORMATO : A4

LAMINA : 1 / 3





**MANTA** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

**REVISADO**

FECHA: 05 MAR 2024

HORA: 16:00

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

REG. REC. 1771-2024-ALC-033

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

**PRIMERA PLANTA ALTA**

ESCALA 1:00



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

## EDIFICIO MERAEVANS

CONTIENE:

PRIMERA PLANTA ALTA

RESP. TECNICA:

Arg. Francisco Moreira P.  
SENESCIT No. R. 1015-02-296042

ARQUITECTO MUNICIPAL P.  
C.A.E. B.M. - 118

PROPIETARIO:

FRANKLIN MERA QUIMIS  
JORGE ACEBO QUIMIS

UBICACION:

LOTZ. UMIÑA  
LOTE 03 - Mz. "J"  
VIA CIRCUNVALACION  
MANTA

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

JUNIO / 2023

FORMATO:

A4

LAMINA:

2 / 3

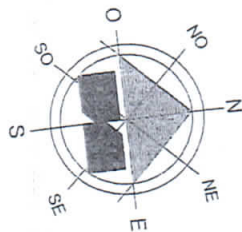
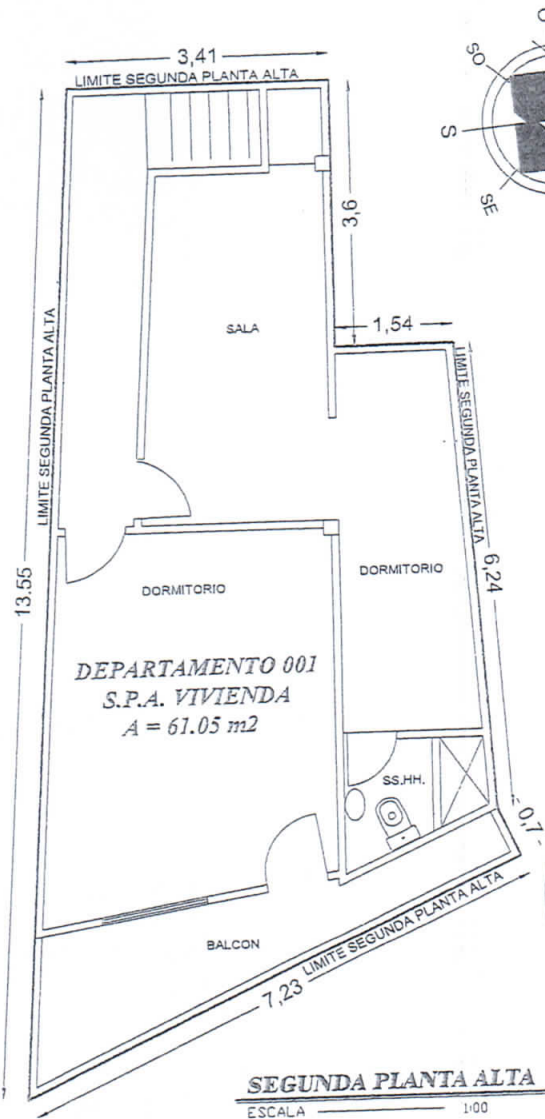


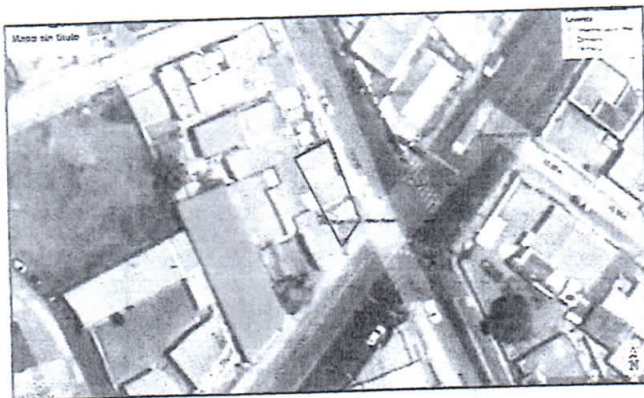
IMAGEN LATERAL - AVENIDA 35



IMAGEN FRONTAL - VIA CIRCUNVALACION



IMAGEN LATERAL 2 - AVENIDA 35



UBICACION

ESCALA 1:100



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
ALCALDÍA

REVISADO

FECHA: 05 MAR 2024

16/100  
HORA:

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICIPALES

RES. F.F.C. MTA-2024-AU-033

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:

**EDIFICIO MERA EVANS**

CONTIENE:

SEGUNDA PLANTA ALTA  
FACHADAS PRINCIPALES  
UBICACION

RESP. TÉCNICA:

Arq. Francisco Moreira P.

SENESCYT No. R. 1015-02-296042

ARQ. FRANCISCO MOREIRA P.  
C.A.E. E.M. 118

PROPIETARIO:

FRANKLIN MERA QUIMIS  
JORGE ACEBO QUIMIS

UBICACION:

LOTZ. UMIÑA  
LOTE 03 - Mz. "J"  
VIA CIRCUNVALACION  
MANTA

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

JUNIO / 2023

FORMATO:

A4

LAMINA:

3 / 3



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera



Se otorgó ante mí, en de ello confiero esta  
PRIMERA COPIA, que signo, sello y firmo en la misma fecha de su  
otorgamiento.

  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 032024-113391

Nº ELECTRÓNICO : 232906

Fecha: 2024-03-11

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-08-46-03-000

Ubicado en: CALLE 25 AVE.35 LOT UMIÑA LT. 3 MZ-J

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Según Escritura: 188.44 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

| Documento  | Propietario                     |
|------------|---------------------------------|
| 1705057162 | MERA QUIMIS-FRANKLIN ANTONIO    |
| 1302360993 | ACEBO QUIMIS-JORGE ISIDRO       |
| 1303298275 | CEDEÑO PAZMIÑO-FANNY MONSERRATE |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 71,098.41

CONSTRUCCIÓN: 109,058.98

AVALÚO TOTAL: 180,157.39

SON: CIENTO OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE DÓLARES 39/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1114398CBXWVUR

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2024-03-12 13:24:27



**N° 032024-113485**

Manta, martes 12 marzo 2024

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-08-46-03-000 perteneciente a MERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO con C.C. 1705057162 Y ACEBO QUIMIS JORGE ISIDRO con C.C. 1302360993 Y CEDEÑO PAZMIÑO FANNY MONSERRATE con C.C. 1303298275 ubicada en CALLE 25 AVE.35 LOT UMIÑA LT. 3 MZ-J BARRIO LAS ACACIAS - BUENA VISTA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$180,157.39 CIENTO OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE DÓLARES 39/100.



ALCALDÍA DEL CAMBIO

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1114492YTMKQZQ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° 032024-113487

Manta, martes 12 marzo 2024

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **NERA QUIMIS FRANKLIN ANTONIO** con cédula de ciudadanía No. **1705057162**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



ALCALDÍA DEL CAMBIO

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: viernes 12 abril 2024**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1114494XON06UF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





**EDIFICIO DECLARADO PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL 2024**

**EDIFICIO MERAEVANS**

| CODIGO CATASTRAL | AMBIENTE                                              |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| 1084603001       | DEPARTAMENTO 001 (PB LOCAL+PPA VIVIENDA+SPA VIVIENDA) |
| 1084603002       | DEPARTAMENTO 002 (PB LOCAL+PPA CONSULTORIOS)          |

EL CÓDIGO 1084603000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.  
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,

Arq. Daner Villegas Plúa  
MANTA, Mayo 01/2024

**SE ENVIO LA CODIFICACION AL REGISTRO CON FECHA 01/05/2024 D.V.P.-**