



Factura: 001-001-000001391



20191308007P00525

NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20191308007P00525						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	16 DE ABRIL DEL 2019, (11:21)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311113565	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311584344	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
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: EDIFICIO LOOR OSTAIZA							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: INDETERMINADA							

Maria Beatriz Ordoñez Zambrano
NOTARIA PUBLICA SEPTIMA
DEL CANTON MANTA - MANABÍ - ECUADOR
PROTOCOLOIZACIÓN 20191308007P00525
JRA. Maria Beatriz Ordoñez Zambrano
PROTOCOLOIZACIÓN DE PLANOS



FECHA DE OTORGAMIENTO: 16 DE ABRIL DEL 2019, (11:21)

OTORGA: NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311113565

OBSERVACIONES:



NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDÓÑEZ ZAMBRANO

NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



ESCRITURA DE DECLARATORIA DE
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGADA POR LOS CÒNYUGES
SEÑORES GABRIEL ANTONIO LOOR
LASCANO Y VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA
MACÍAS.



CUANTÍA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS

20191308007P00525 . - En la ciudad de San Pablo de Manta del

Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí República del Ecuador;

HOY DÍA MARTES DIECISEIS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL

DIECINUEVE; ante mí, DOCTORA MARÍA BEATRIZ ORDÓÑEZ

ZAMBRANO, NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA DEL CANTÓN, nombrada

mediante acción de Personal número 8811 - DNTH dos mil diecisiete

JT. de fecha 16 de noviembre del dos mil diecisiete, emitida por el

Consejo Nacional de la Judicatura, comparecen por sus propios

derechos **LOS CÒNYUGES SEÑORES GABRIEL ANTONIO LOOR**

LASCANO Y VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACÍAS; ecuatorianos,

mayores de edad, de estado civil casados entre sí; domiciliados en esta

ciudad; portadores de las Cédulas de ciudadanía N° 131113565 y

1311584344 , las mismas que me fueron presentadas y devueltas a los

interesados; idóneos, capaces para contratar y poder obligarse

recíprocamente, a quienes de conocer personalmente doy fe. Bien

instruidos de la naturaleza, resultados y efectos legales de esta escritura

de **DECLARATORIA DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** a

Haribel

Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

cuyo otorgamiento proceden con entera libertad y pleno conocimiento, para que sea elevada a escritura pública; los comparecientes antes nombrados entregan una minuta la misma que copiada textualmente dice lo siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar la Declaratoria de Propiedad Horizontal, contenida en las cláusulas que se detallan a continuación: **PRIMERA.-**

COMPARECIENTES: los cónyuges, GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO, con Cedula de Ciudadanía N: 131111356-5, y, VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACIAS, con Cedula de Ciudadanía N: 131158434-4.

De estado civil casados Por sus propios derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en este Cantón de la Ciudad de Manta, quienes libre y voluntariamente convienen en la celebración y otorgamiento del presente instrumento público.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES: 1) Mediante escritura pública celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta, ante el Señor Notario Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha 22 de septiembre de 2009, debidamente inscrita el 08 de diciembre de 2009, los comparecientes, GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO. y, VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACIAS, adquirieron a MARIA VERONICA BALSECA SANCHEZ, el dominio y posesión de un inmueble situado en el sitio Abdón Calderón 24 de Mayo de esta ciudad de Manta. 2) Sobre este bien raíz, sus propietarios han planificado y están construyendo un edificio para ser vendido dentro del régimen de propiedad horizontal; para este efecto han obtenido del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, la declaratoria de propiedad horizontal constante del oficio número

258-SM&GD-ENC-PGL, de fecha 15 de marzo de 2019 y Resolución Administrativa Numero 048-ALC-M-JOCZ-2019 de fecha 11 de marzo de 2019, que se agregan como documentos habilitantes. **TERCERA.-**

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE: a) Superficies y Linderos: El inmueble en cuestión tiene una superficie de QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS Y TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, diez metros y lindera con la vía circunvalación. POR ATRÁS, veinte metros y propiedad particular. POR EL COSTADO DERECHO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. B).- Sus propietario además han denominado al edificio en construcción "LOOR OSTAIZA". **CUARTA.-**

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Con los antecedentes que quedan señalados, los cónyuges GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO. y VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACIAS, por sus propios derechos en forma libre y voluntaria, declaran que se someten bajo el régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "LOOR OSTAIZA". En consecuencia las ventas, gravámenes o cualquier otra forma de transferir o limitar al dominio de los diversos locales o departamentos del edificio, se sujetaran a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y Reglamento Interno de copropiedad que también se adjunta a esta escritura, como documento habilitante. **QUINTA.-**

DOCUMENTOS HABILITANTES: Se acompaña para la debida formalización de esta escritura pública: Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad, Certificado de Solvencia del Cuerpo de

Bomberos de Manta, Certificado de Solvencia Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, el oficio municipal número 258-SM&GD-ENC-PGL de fecha 15 de marzo 2019, por el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, concede la declaratoria de Propiedad Horizontal, el cuadro de áreas y alícuotas, el reglamento interno de copropiedad y administración, y los planos debidamente aprobados que se protocolizan con esta fecha. Señor Notario comunico a usted que el Señor Alcalde mediante Resolución Administrativa Numero 048-ALC-M-JOCZ-2019 con fecha 11 de marzo de 2019, procedió a declarar de acuerdo con la Ley de la materia, régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de propiedad de los cónyuges GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO. y VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACIAS, ubicado en el sitio Abdón Calderón 24 de Mayo de esta ciudad de Manta. Declaratoria que hago saber para los fines consiguientes. **SEXTA.- ACEPTACION**: Los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes el presente instrumento, por cuanto se encuentra hecho en seguridad de sus intereses. Usted señor Notario, sírvase agregar las demás cláusulas de estilo, para la completa validez de la presente protocolización de escritura pública. Atentamente. ABG. PABLO BORIS ZAMBRANO VIVAS. **Mat.23-2018-51 CNJ. Hasta aquí la minuta.** Los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta preinserta la misma que la elevan a escritura pública para que surta todos los efectos legales declarados en ella. Leída que le fue la presente íntegramente a los otorgantes de principio a fin, en alta y clara voz por mí LA NOTARIA quienes por hallarla conforme en todos y cada



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal del Cantón
Manta



No. 258-SM&GD-ENC-PGL
Manta, 15 de Marzo de 2019

Señores
Loor Lascano Gabriel Antonio
Ostaiza Macías Viviana
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y tramite de ley pertinente, notifico Resolución Administrativa No. 048-ALC-M-JOZC-2019 de Aprobación a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "Loor Ostaiza", de propiedad de los señores Loor Lascano Gabriel Antonio y Ostaiza Macías Viviana Beatriz.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

Patricia González
S.E. Patricia González
SECRETARIA MUNICIPAL ENCARGADA
Lic. Gabriela Delgado



LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IGUAL
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA UN
EJEMPLAR IDENTICO. DOY FE.
Manta; 16 de 2019
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA



Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 048-ALC-M-JOCZ-2019 DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"

ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IGUAL
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA UN
EJEMPLAR IDENTICO. DOY FE.
Manta; de 2019
NOTARIA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

- Que,** El Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"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 Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"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 Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** El Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara 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; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas"*

por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad; ...”

Que, El Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, **b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; ...”**

Que, El Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: “**h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.**”

Que, La Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: “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 Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: “...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”, Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento



Manta

G A D



posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo...

Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que, El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 la Dirección de Gestión Jurídica, 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 Gestión Jurídica; 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 de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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."

Que, mediante Informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Oficio No.: 145-DPOT-JZ0-2019 de fecha 01 de Marzo de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa: En atención al trámite N° 10506 ingresado por Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por los Sres. **LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO y OSTAIZA MACÍAS VIVIANA BEATRIZ**, que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) sírvase considerar la revisión del Estudio de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LOOR OSTAIZA", bien inmueble del cual somos propietarios, mismos que se encuentra ubicado en el sitio Abdón Calderón 24 de Mayo, perteneciente a la Parroquia Manta, del Cantón Manta, con clave catastral No.1-11-71-26-000, con la finalidad de que se disponga a quien corresponda, el análisis y su respectiva aprobación final..." "Analizada la documentación presentada le informo lo siguiente: "(...) **1.- ANTECEDENTES.** De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 22 de Septiembre de 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 08 de Diciembre de 2009 los Sres. Loor Lascano Gabriel Antonio y Ostaiza Macías Viviana Beatriz son propietarios de un lote de terreno ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo, perteneciente a la Parroquia Manta. Del Cantón Manta con clave catastral N° 1-11-71-26-000 que posee un área de 503,31m2. Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra **libre de gravamen**. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "EDIFICIO LOOR OSTAIZA", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. **2.- ANALISIS TECNICO.** La estructuración del edificio está conformada por cinco (5) ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y cinco (5) ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en cuatro plantas siendo la última destinada como terraza, posee losas de entrepiso de hormigón armado. Y cubierta metálica en la última planta. En el proceso de Inspección del inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado. **3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.** El "EDIFICIO LOOR OSTAIZA", incorpora un bloque central conformado por los siguientes ambientes: **PLANTA BAJA:** conformado por el Departamento 101; más el área común de patio, espacios exteriores y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del edificio. **PRIMER PISO ALTO:** comprenden los Departamento 201-202-203-204-205 y 206.; más el área común de circulación peatonal y escaleras de acceso del edificio destinadas para este nivel. **SEGUNDO PISO ALTO:** comprenden los Departamento 301 - 302 - 303 - 304 - 305 y 306, más el área común de circulación peatonal ductos, área de lavandería y escaleras de acceso del edificio destinadas para este nivel. **TERCER PISO**



Manta



ALTO: comprenden la Terraza con la denominación de 401. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, Entrepiso losas de hormigón armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas y parcela natos, instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera y metálicas; Cubierta de estructura metálica., 4.- **AREAS GENERALES. TERRENO:** 503,31m², **TOTAL DE AREA NETA:** 724,01m², **ÁREA COMUN TOTAL:** 443,52m², **ÁREA TOTAL:** 1.167,53m². 5.- **CONCLUSION.** Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio: "**EDIFICIO LOOR OSTAIZA**", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- *Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal (...)*"

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0217, de fecha, 07 de Marzo de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de PROCURADOR SINDICO MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 145-DPOT-JZO-2019 de fecha 01 de marzo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LOOR OSTAIZA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por los de los Sres. Loor Lascano Gabriel Antonio y Ostaiza Macías Viviana Beatriz, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LOOR OSTAIZA" de propiedad de los Sres. LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO y OSTAIZA MACÍAS VIVIANA BEATRIZ, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo, perteneciente a la Parroquia Manta. Del Cantón Manta con clave catastral N° 1-11-71-26-000 con un área de 503,31 m². Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Con estos antecedentes y desde el punto de vista técnico lo requerido por la solicitante es factible.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del

5

Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del Edificio "LOOR OSTAIZA", de propiedad de los Sres. LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO y OSTAIZA MACÍAS VIVIANA BEATRIZ, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo, perteneciente a la Parroquia Manta del Cantón Manta; con clave catastral N° 1-11-71-26-000 con un área de 503,31m2. Conforme a certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los once días del mes de marzo del dos mil diecinueve.


ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IGUAL
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA UN
EJEMPLAR IDENTICO. DGE-EP
Manta;-----de-----20--
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf. 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

18706



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-19007548, certifico hasta el día de hoy 08/04/2019 16:42:01, la Ficha Registral número 18706.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1117126006

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: martes, 08 de diciembre de 2009

Parroquia : MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un cuerpo de terreno ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo de esta Ciudad de Manta, del área sobrante. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, diez metros y lindera con Via Circunvalación. POR ATRÁS, veinte metros y propiedad particular. POR EL COSTADO DERECHO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. Con una Superficie total de: QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1642	12/nov/1986	4.448	4.450
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3398	08/dic/2009	55.814	55.837

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 12 de noviembre de 1986

Número de Inscripción: 1642

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2429

Folio Inicial:4.448

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Folio Final:4.450

Cantón Notaría: ROCAFUERTE

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 22 de octubre de 1986

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa- Hipoteca, actualmente la hipoteca hecha a la Cooperativa 15 de Abril, en la misma fecha de la Permuta, se encuentra cancelada con fecha Octubre 10 del 2001. La Permutante Maria Veronica Balseca Sánchez, se encuentra representada por el Sr. Misael Balseca Garcia. Clausula Especial. El Sr. Raul Balseca Garcia, se compromete en esta clausula a que en caso de enajenar el predio que recibe en calidad de Permuta y descrito en la clausula segunda literal b, enajenar a favor de los mismos Sres. Arq. Milton De la Cadena Mantilla y su Cónyuge Karen Candella de De la Cadena, para lo cual establece un precio a pactarse y un plazo de 6 meses sin perjuicio de que no pactarse precio lo enajene a terceros. Del predio descrito se han realizado ventas.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PERMUTANTES	1307409324	BALSECA SANCHEZ MARIA VERONICA	SOLTERO(A)	MANTA	
PERMUTANTES	905487310	CANDELL AVILES MARIA KAREN	CASADO(A)	MANTA	



PERMUTANTES 80000000002287DE LA CADENA MANTILLA MILTON CASADO(A) MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1051	30/jul/1986	287	287

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 08 de diciembre de 2009 Número de Inscripción: 3398 Tomo:93
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 6958 Folio Inicial:55.814
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:55.837
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de septiembre de 2009

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con un cuerpo de terreno ubicado en el Sitio Abdón Calderón 24 de Mayo de esta Ciudad de Manta, del área sobrante que mide: POR EL FRENTE, diez metros y lindera con Vía Circunvalación. POR ATRÁS, veinte metros y propiedad particular. POR EL COSTADO DERECHO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. POR EL COSTADO IZQUIERDO, treinta y cuatro metros y propiedad particular. Con una Superficie total de: QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS, TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS.

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

Catidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	131113565	LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	1311584344	OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1307409324	BALSECA SANCHEZ MARIA VERONICA	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1642	12/nov/1986	4.448	4.450

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
<<Total Inscripciones>>	2

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

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

Emitido a las : 16:42:01 del lunes, 08 de abril de 2019

A petición de: LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO

Elaborado por :JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ
1311367559



AB. JESSICA ALEXANDRA ROCA MEZA
Firma del Registrador (S)



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

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





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

No. 65601

Código Catastral	Area	Avaluo Comercial
1-11-71-26-000	503.81	29854.64

Nombre o Razón Social	Cedula o Ruc
LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	1311113565
OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ	1311584344

02/01/2019 12:23 VIRTUAL-PAY-THOR-CAJERO
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IGUAL
A SU ORIGINAL SE ARCHIVA EN
EJEMPLAR FÉNTICO. DOY FE.
Manta: 16 de Julio de 2019
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dr. María Beatriz Ordóñez Zambrano
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dirección	Año	Control	Nº de Título
B. ABDON CALDERON - 24 DE MAYO	2019	369292	65601

Concepto	Valor Parcial	Recargas(-) Rebajas(+)	Valor a Pagar
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	\$ 8.96	\$ -0.90	\$ 8.06
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	\$ 2.42	\$ -0.97	\$ 1.45
MEJORAS 2012	\$ 2.38	\$ -0.95	\$ 1.43
MEJORAS 2013	\$ 5.31	\$ -2.12	\$ 3.19
MEJORAS 2014	\$ 5.61	\$ -2.24	\$ 3.37
MEJORAS 2015	\$ 1.26	\$ -0.50	\$ 0.76
MEJORAS 2016	\$ 0.30	\$ -0.12	\$ 0.18
MEJORAS 2017	\$ 17.32	\$ -6.93	\$ 10.39
MEJORAS 2018	\$ 34.55	\$ -13.82	\$ 20.73
MEJORAS HASTA 2010	\$ 94.87	\$ -37.87	\$ 56.80
TASA DE SEGURIDAD	\$ 5.97		\$ 5.97
TOTAL A PAGAR			\$ 112.33
VALOR PAGADO			\$ 112.33
SALDO			\$ 0.00

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



369292HvzvVF1PyOLDBdFjmiAwk3TGSSf0PbklEXv10glTh0r47D

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR.
Impreso por: zambrano, 2019-01-10 13:29:43



#MANTADIGITAL
Conectando la ciudad





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 00160331

Nº ELECTRÓNICO : 66255

Fecha: Jueves, 11 de Abril de 2019

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros 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: 1-11-71-26-000

Ubicado en: B. ABDON CALDERON - 24 DE MAYO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 503.81 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1311113565	LOOR LASCANO-GABRIEL ANTONIO
1311584344	OSTAIZA MACIAS-VIVIANA BEATRIZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 29,854.64

CONSTRUCCIÓN: 150,154.03

AVALÚO TOTAL: 180,008.67

SON: CIENTO OCHENTA MIL OCHO DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IGUAL
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA Y
EJEMPLAR IDENTICO. FOLIO 10
Manta, 16 de Abril de 2019
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V119674UHLUF

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec en sección Municipalidad



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0127885

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO Y OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ

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

Manta, 12 de ABRIL 2019 de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:
1117126000: B. ABDON CALDERON - 24 DE MAYO

Manta, DOCE DE ABRIL DEL DOS MIL DIEZ Y NUEVE

LA PRESENT. FOTOCOPIA ES SU ORIGINAL. SE ARCHIVA EL EJEMPLAR IDENTICO BOITE Manta, _____ de _____ 2019
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA
Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000021921

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

13111113565

C.I. / R.U.C.:

LOOR LASCANO GABRIEL

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

B.ABDON CALDERON 24 DE MAYO

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

630753

Nº PAGO:

VERONICA CUENCA VINCES

CAJA:

09/04/2019 11:05:16

FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: lunes, 08 de julio de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

LA PRESENTE FOTOCOPIA
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA
EJEMPLAR IDENTICO, BO
Manta; de de 2019
NOTARIA SEPTIMA DEL CANTÓN MANTA

Dra. María Beatriz Ordóñez
NOTARIA SEPTIMA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1311584344

Nombres del ciudadano: OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 12 DE FEBRERO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ING.EN MARKETING

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO

Fecha de Matrimonio: 11 DE OCTUBRE DE 2007

Nombres del padre: OSTAIZA CEDEÑO MAURICIO FERNANDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: MACIAS MONTE TERESA MARGARITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 23 DE FEBRERO DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE ABRIL DE 2019

Emisor: ROSARIO MARGARITA MORALES AVILA - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



• N° de certificado: 191-216-51008



191-216-51008

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
FECHA DE NACIMIENTO **1984-02-12**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEYO **F**
ESTADO CIVIL **CASADA**
GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO

Nº **131158434-4**





INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ING. EN MARKETING** V3343V44

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **OSTAIZA CEDEÑO MAURICIO FERNANDO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **MACIAS MONTE TERESA MARGARITA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-02-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-02-23

 DIRECTOR GENERAL

 FIRMA DEL CEDULADO



000198764

 **CERTIFICADO DE VOTACIÓN** 
24 - MARZO - 2019

0064 F 0064 - 052 1311584344

OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ
APELLIDOS Y NOMBRES



PROVINCIA **MANABI**
CANTÓN **MANTA**
CIRCUNSCRIPCIÓN **1**
PARROQUIA **MANTA**
ZONA **1**

1311584344
24-03-2019
EXERCICIO





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1311113565

Nombres del ciudadano: LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA

Fecha de nacimiento: 25 DE JULIO DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ

Fecha de Matrimonio: 11 DE OCTUBRE DE 2007

Nombres del padre: LOOR CASTRO JOSE FELICITO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LASCANO ALAVA LESTER PALMENDITA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 16 DE AGOSTO DE 2013

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 16 DE ABRIL DE 2019

Emisor: ROSARIO MARGARITA MORALES AVILA - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 199-216-51090



199-216-51090

Lcdo. Vicente Taiano G.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. 131111356-5



CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
LOOR LASCANO
GABRIEL ANTONIO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
FECHA DE NACIMIENTO 1982-07-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
VIVIANA BEATRIZ
OSTAIZA MACIAS



INSTRUCCION SUPERIOR PROFESION / OCUPACION ESTUDIANTE A3333E22X2

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LOOR CASTRO JOSE FELICITO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LASCANO ALAVA LESTER PALMENDITA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2013-08-16
FECHA DE EXPIRACION
2023-08-16



000484289


DIRECTOR GENERAL


FIRMA DEL CEDULADO



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019

0040 M 0040 - 130 1311113565

LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES

1311113565



PROVINCIA MANABI
CANTÓN MANTA
CIRCUNSCRIPCION 2
PARRROQUIA TARQUI
ZONA 1



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"

2019





CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

3.0.- LÍMITES Y LINDEROS PARTICULARES DE LOS DIFERENTES AMBIENTES Y DEPARTAMENTOS

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL Y AREA DE TERRENO

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO





1.0.- DEFINICION DE TERMINOS.

1.1.- AREA DE TERRENO: Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION: Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo los pasillos, las escaleras y las terrazas.

1.3.- AREA COMUN: Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, pasillos, escaleras, terrazas, etc.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles para cada uno de los departamentos 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, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra; y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua potable y sus cisternas correspondientes, tuberías de desagüe o alcantarillado, redes eléctricas, telefónicas, televisión por cable, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos que colinden con el otro.

1.5.- ALICUOTA: Es el número de cuatro decimales que representa una parte del todo de la construcción, correspondiente a cada uno de los departamentos. La sumatoria de todas estas partes debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN: Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada uno de los departamentos, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

- a) El terreno en que se encuentra implantado el edificio.
- b) El ingreso principal y las escaleras
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior en la planta baja y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones
- f) Las fachadas y sus caras exteriores





- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h) Las cisternas, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio
- j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias
- k) 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 DEPARTAMENTO: Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.

2.0.- DATOS GENERALES.

2.1.- UBICACIÓN: El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "**LOOR OSTAIZA**" se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón-24 de Mayo de esta Ciudad de Manta conforme lo describe la escritura de Compraventa inscrita el 08 de diciembre de 2009 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 22 de septiembre de 2009, posee la Clave Catastral No. 1-11-71-26-000 y presenta de acuerdo con las escrituras, las siguientes medidas y linderos:

Frente (Oeste): 10,00m – Vía Circunvalación

Atrás (Este): 20,00m – Propiedad particular

Costado derecho (Norte): 34,00m – Propiedad particular

Costado izquierdo (Sur): 34,00m – Propiedad particular

Área total: 503,31m²

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

La presente Declaratoria al **EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"** incorpora un bloque central conformado por Planta Baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y 3er. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:





PLANTA BAJA: Comprende un solo ambiente:

Departamento 101; más el área común de patio, espacios exteriores y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.

PRIMER PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201; Departamento 202; Departamento 203; Departamento 204; Departamento 205; Departamento 206; más el área común de circulación peatonal y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

SEGUNDO PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 301; Departamento 302; Departamento 303; Departamento 304; Departamento 305; Departamento 306; más el área común de circulación peatonal, ductos, área de lavandería y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

TERCER PISO ALTO: Comprende un sólo ambiente:

Terraza 401; más el área común de escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura: Hormigón armado

Entrepisos: Losa de hormigón armado – Nova losa

Escaleras: Hormigón armado - Metálica

Paredes: Mamposterías de bloque y de ladrillo, enlucidas y pintadas

Pisos: Cerámica

Inst. Eléctricas: Empotradas en las paredes y losas

Inst. Sanitarias: Empotradas en la paredes y losas

Inst. Agua potable: Tuberías empotradas en las paredes y losas

Cubierta: Losa de hormigón armado - Metálica

Ventanas: Aluminio y vidrio

Puertas: Madera – Cerrajería

Revestimiento: Cerámica en paredes de cocinas y baños





3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (190,55m2).

Conformado por los ambientes de porche, sala, bar, comedor, baño social, cocina, alacena, dormitorio principal con vestidor y baño particular, estar familiar, bodega-closet, dormitorios 1, 2 y 3 cada uno de ellos poseyendo closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común de patio frontal del Edificio, poseyendo salida a través de la cocina hacia el patio posterior y espacios exteriores de uso común del Edificio; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 201, 202, 203, 204, 205 y con el área común de circulación peatonal destinada para el primer piso alto.

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 10,69m

Por el Sur: Lindera con el área común de patio lateral y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio en 12,79m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 10,87m; desde este punto gira hacia el Este en 1,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 4,75m y lindera en sus tres extensiones con el área común de patio posterior que delimita al Edificio.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,97m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,60m; desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 4,57m; desde este punto gira hacia el Este en 4,09m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,97m; desde este punto gira hacia el Este en 0,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,15m y lindera en sus siete extensiones con el área común de patio frontal que delimita al Edificio.

Área total: 190,55m2

3.2.- DEPARTAMENTO 201 (79,45m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor con salida a un balcón, cocina, baño general, dormitorio 1 con baño particular y dormitorio 2; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 302, 303 y con el área común de circulación peatonal destinada para el segundo piso alto.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 7,26m





Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 8,56m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,62m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,35m; desde este punto gira hacia el Este en 1,15m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 203; desde este punto gira hacia el Sur en 4,17m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,71m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,33m; desde este punto gira en línea curva hacia el Sur en 4,57m; desde este punto gira hacia el Este en 1,50m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m; desde este punto gira hacia el Este en 2,64m y lindera en sus seis extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 79,45m²

3.3.- DEPARTAMENTO 202 (46,60m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor, cocina, baño general, dormitorios 1 y 2; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 301 y 306

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 8,61m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja y con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 7,85m.

Por el Este: Lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel en 5,76m.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 1,83m; desde este punto gira hacia el Este en 0,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,93m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 46,60m²





3.4.- DEPARTAMENTO 203 (28,29m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, baño general y dormitorio 1; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 303, 304 y con el área común de ducto destinada para el segundo piso alto.

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 6,25m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 3,88m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,56m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 204; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel y con el Departamento 201.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 5,03m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 201 en 4,35m

Área total: 28,29m²

3.5.- DEPARTAMENTO 204 (20,95m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con los Departamentos 304 y 305

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el Departamento 203 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el Departamento 205 en 3,88m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 5,40m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 203 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 5,40m.

Área total: 20,95m²





3.6.- DEPARTAMENTO 205 (20,91m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el Departamento 305

Por abajo: Lindera con el Departamento 101

Por el Norte: Lindera con el Departamento 204 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y escalera del Edificio destinada para este nivel en 3,83m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 1,55m y lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,05m y lindera con el Departamento 206; desde este punto gira hacia el Sur en 3,89m y lindera con el Departamento 206 y con el área común de escalera del Edificio destinada para este nivel.

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 5,44m.

Área total: 20,91m²

3.7.- DEPARTAMENTO 206 (20,91m2).

Conformado por un espacio general habitable, corresponde a un ambiente ubicado en el primer piso alto; se accede a él a través del área común de escalera del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el área común de lavandería destinada para el segundo piso alto

Por abajo: Lindera con el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y espacio exterior de bodega.

Por el Norte: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 4,05m.

Por el Sur: Lindera con propiedad particular en 3,16m

Por el Este: Lindera con propiedad particular en 7,25m

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 3,29m y lindera con el Departamento 205; desde este punto gira hacia el Este en 1,01m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,66m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera del Edificio destinada para este nivel.

Área total: 20,91m²





3.8.- DEPARTAMENTO 301 (44,62m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular y salida a un balcón; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 301 y con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con el Departamento 202 y con el área común de circulación peatonal destinada para el primer piso alto.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Oeste en 1,10m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m; desde este punto gira hacia el Oeste en 5,77m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 302.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja en 6,57m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 2,97m y lindera con el Departamento 306; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,75m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m; desde este punto gira hacia el Este en 1,10m y lindera en sus tres extensiones con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 2,69m y lindera con el Departamento 306.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 2,93m; desde este punto gira hacia el Este en 0,70m; desde este punto gira hacia el Sur en 3,26m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 44,62m2

3.9.- DEPARTAMENTO 302 (31,09m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular y salida a un balcón; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 302

Por abajo: Lindera con el Departamento 201

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 9,30m.





Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,77m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,57m y lindera en sus dos extensiones con el Departamento 301; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,18m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,45m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 0,24m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 2,83m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel y con el Departamento 301.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste en línea curva con dirección Sur-Oeste en una longitud de 3,20m y lindera con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja.

Área total: 31,09m²

3.10.- DEPARTAMENTO 303 (34,73m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con cubierta metálica sobre el mismo Departamento 303 y con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con los Departamentos 201 y 203

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 9,56m

Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 1,30m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m y lindera en sus dos extensiones con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 8,07m y lindera con el área común de circulación peatonal destinada para este nivel.

Por el Este: Lindera con el Departamento 304 en 3,61m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de patio frontal que delimita al Edificio en planta baja en 2,94m.

Área total: 34,73m²





3.11.- DEPARTAMENTO 304 (35,80m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, baño general y dormitorio 1; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401.

Por abajo: Lindera con los Departamentos 203, 204 y 205

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 3,96m

Por el Sur: Lindera con el Departamento 305 en 3,88m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja en 9,62m.

Por el Oeste: Lindera con el Departamento 303 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 8,84m.

Área total: 35,80m²

3.12.- DEPARTAMENTO 305 (24,25m²).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401

Por abajo: Lindera con los Departamentos 204 y 205

Por el Norte: Lindera con el Departamento 304 en 3,88m

Por el Sur: Lindera con el área común de circulación peatonal y escalera del Edificio destinada para este nivel en 3,88m.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y con el área común de lavandería destinada para este nivel en 6,25m.

Por el Oeste: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 6,25m.

Área total: 24,25m²





3.13.- DEPARTAMENTO 306 (19,11m2).

Conformado por los ambientes de sala-comedor-cocina, dormitorio 1 con closet y baño particular; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en el segundo piso alto; se accede a él a través del área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la Terraza 401

Por abajo: Lindera con los Departamentos 201 y 202 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para el primer piso alto.

Por el Norte: Lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel en 1,91m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja en 1,75m.

Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este en línea recta inclinada con dirección Sur-Este en una longitud de 0,27m; desde este punto gira hacia el Sur en 9,57m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel.

Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 5,87m y lindera con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para este nivel y con el Departamento 301; desde este punto gira hacia el Este en 0,35m y lindera con ducto de uso común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 3,89m y lindera con ducto de uso común existente para este nivel y con el Departamento 301.

Área total: 19,11m2

3.14.- TERRAZA 401 (126,75m2).

Conformado por el espacio propiamente mencionado de Terraza; corresponde a un ambiente ubicado en el tercer piso alto; se accede a ella a través del área común de circulación peatonal y escaleras del Edificio destinada para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera con los Departamentos 301, 303, 304, 305 y con el área común de circulación peatonal del Edificio destinada para el segundo piso alto.

Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 8,45m





Por el Sur: Partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 5,04m; desde este punto gira hacia el Sur en 0,70m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal y escaleras del Edificio destinada para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,24m y lindera con vacío hacia el área común de patio lateral que delimita al Edificio en planta baja.

Por el Este: Lindera con vacío hacia el área común de patio posterior que delimita al Edificio en planta baja y con vacío hacia la cubierta sobre el área común de lavandería destinada para el segundo piso alto en 15,87m.

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia la cubierta sobre los Departamentos 301, 302, 303 y sobre el área común de circulación peatonal y ductos destinada para el segundo piso alto en 14,90m.

Área total: 126,75m²

EN BLANCO
EJEMPLAR





4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA: DEPARTAMENTO 101	190,55	312,76	503,31
1er. PISO ALTO: DEPARTAMENTOS 201-202-203-204-205-206	217,11	37,89	255,00
2do. PISO ALTO: DEPARTAMENTOS 301-302-303-304-305-306	189,60	76,00	265,60
3er. PISO ALTO: TERRAZA 401	126,75	16,87	143,62
TOTALES	724,01	443,52	1167,53

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: 503,31m²

4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 724,01m²

4.5.- AREA COMÚN TOTAL: 443,52m²

4.6.- AREA TOTAL: 1167,53m²

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS, ALÍCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"					
DEPARTAMENTO	AREA NETA M ²	ALÍCUOTA %	AREA DE TERRENO M ²	AREA COMÚN M ²	AREA TOTAL M ²
DEPARTAMENTO 101	190,55	0,2632	132,46	116,73	307,28
DEPARTAMENTO 201	79,45	0,1097	55,23	48,67	128,12
DEPARTAMENTO 202	46,60	0,0644	32,39	28,55	75,15
DEPARTAMENTO 203	28,29	0,0391	19,67	17,33	45,62
DEPARTAMENTO 204	20,95	0,0289	14,56	12,83	33,78
DEPARTAMENTO 205	20,91	0,0289	14,54	12,81	33,72
DEPARTAMENTO 206	20,91	0,0289	14,54	12,81	33,72
DEPARTAMENTO 301	44,62	0,0616	31,02	27,33	71,95
DEPARTAMENTO 302	31,09	0,0429	21,61	19,05	50,14
DEPARTAMENTO 303	34,73	0,0480	24,14	21,28	56,01
DEPARTAMENTO 304	35,80	0,0494	24,89	21,93	57,73
DEPARTAMENTO 305	24,25	0,0335	16,86	14,86	39,11
DEPARTAMENTO 306	19,11	0,0264	13,28	11,71	30,82
TERRAZA 401	126,75	0,1751	88,11	77,65	204,40

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH. # 011.- RES. ADN. N° 048
SLC-17-JDZC-2019
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 04/04/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 04/04/2019





TOTAL GENERAL	724,01	1,0000	503,31	443,52	1167,53
---------------	--------	--------	--------	--------	---------

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio “**LOOR OSTAIZA**” está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio “**LOOR OSTAIZA**” se encuentra ubicado en el Sitio Abdón Calderón-24 de Mayo de esta Ciudad de Manta, posee la Clave Catastral No. 1-11-71-26-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque central conformado por Planta Baja, 1er. Piso Alto, 2do. Piso Alto y 3er. Piso Alto, concentrando en cada una de ellas ambientes y/o departamentos distribuidos como a continuación se detalla:

PLANTA BAJA: Comprende un solo ambiente:

Departamento 101; más el área común de patio, espacios exteriores y escaleras de acceso hacia los niveles superiores del Edificio.

PRIMER PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 201; Departamento 202; Departamento 203; Departamento 204; Departamento 205; Departamento 206; más el área común de circulación peatonal y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.





SEGUNDO PISO ALTO: Comprende los siguientes ambientes:

Departamento 301; Departamento 302; Departamento 303; Departamento 304; Departamento 305; Departamento 306; más el área común de circulación peatonal, ductos, área de lavandería y escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

TERCER PISO ALTO: Comprende un sólo ambiente:

Terraza 401; más el área común de escaleras de acceso del Edificio destinadas para este nivel.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

La terraza se convierte también de bien exclusivo toda vez que será permitido el acceso únicamente para el departamento 101 de planta baja, a través de una escalera que será de uso particular.





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

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

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

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

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





- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de





la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "LOOR OSTAIZA"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	190,55	26,32
DEPARTAMENTO 201	79,45	10,97
DEPARTAMENTO 202	46,60	6,44
DEPARTAMENTO 203	28,29	3,91
DEPARTAMENTO 204	20,95	2,89
DEPARTAMENTO 205	20,91	2,89
DEPARTAMENTO 206	20,91	2,89
DEPARTAMENTO 301	44,62	6,16
DEPARTAMENTO 302	31,09	4,29
DEPARTAMENTO 303	34,73	4,80
DEPARTAMENTO 304	35,80	4,94
DEPARTAMENTO 305	24,25	3,35
DEPARTAMENTO 306	19,11	2,64
TERRAZA 401	126,75	17,51
TOTAL GENERAL	724,01	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

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





que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.

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





en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

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





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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una





segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

Art. 26.- 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 departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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





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

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

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

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





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

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

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

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





- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"LOOR OSTAIZA"**, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **"LOOR OSTAIZA"**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción,





conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto





de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

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

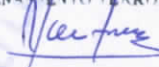

Arq. Javier Rivas Franco
Reg. Prof. C. A. E. M - 214

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 011 - RES. ADP. N.º 048
ALC-17-JOC-2019
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 04/04/2019

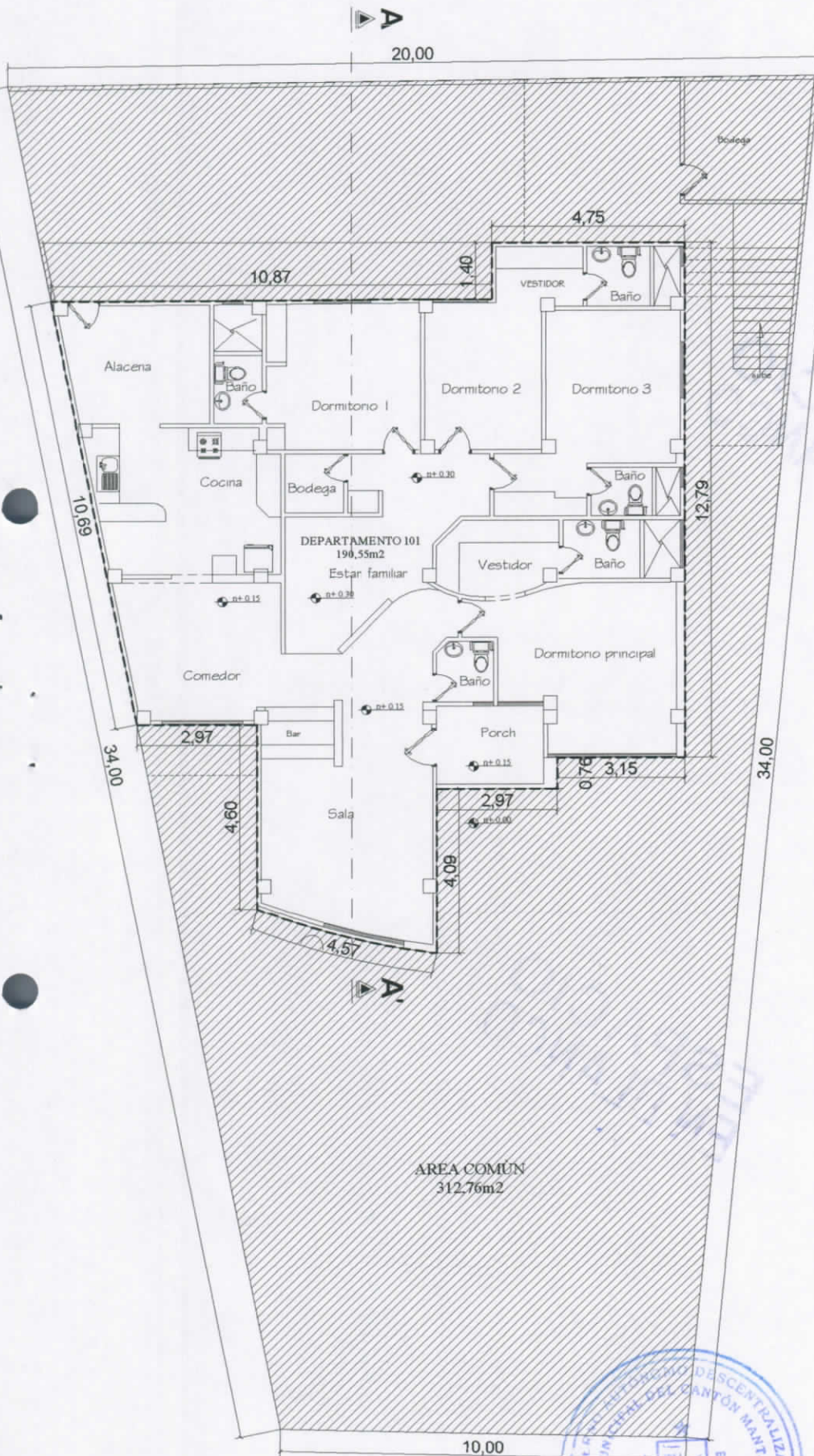
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL


REVISADO

Fecha: 04/04/2019





PROYECTARLOS

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TECNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

PLANTA BAJA GENERAL
DEPARTAMENTO 101
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

1-11-71-26-000

FECHA

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

ESCALA

1:150

LAMINAR

1

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

BIENIO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 011-RES. ADD. No. 048
DLC-M-JDC-2019
APROBACION DE:

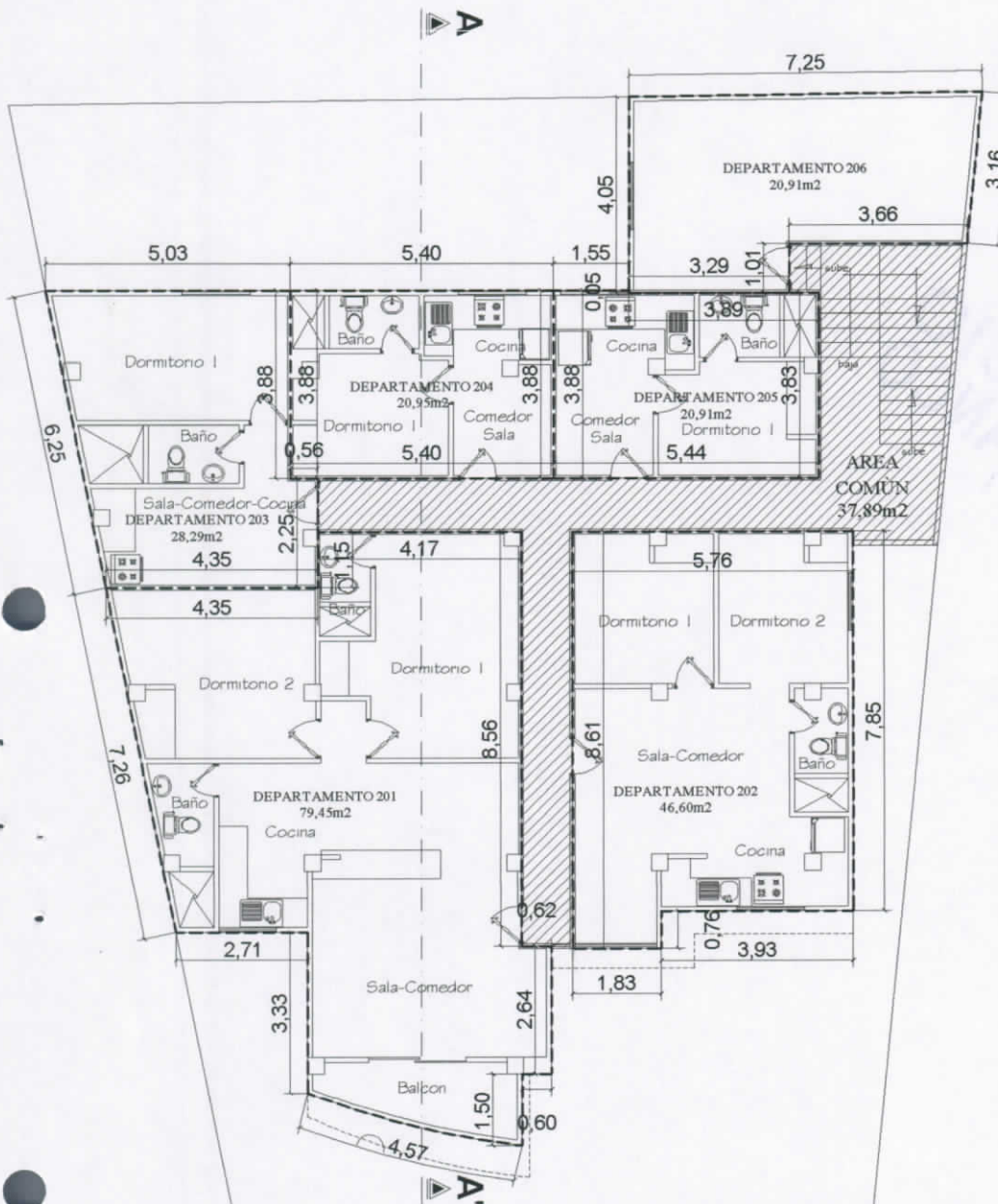
Fecha: 04/04/2019

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

BIENIO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 04/04/2019



PROYECTARLOS

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

PRIMER PISO ALTO
DEPARTAMENTOS
201-202-203-204-205-206
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

FECHA

1-11-71-26-000

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

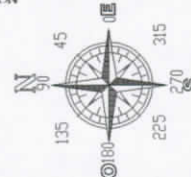
ESCALA

LÁMINA

1:150

2

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 011-DES. ADD. No 048
Aprobación de: 17-10-2014

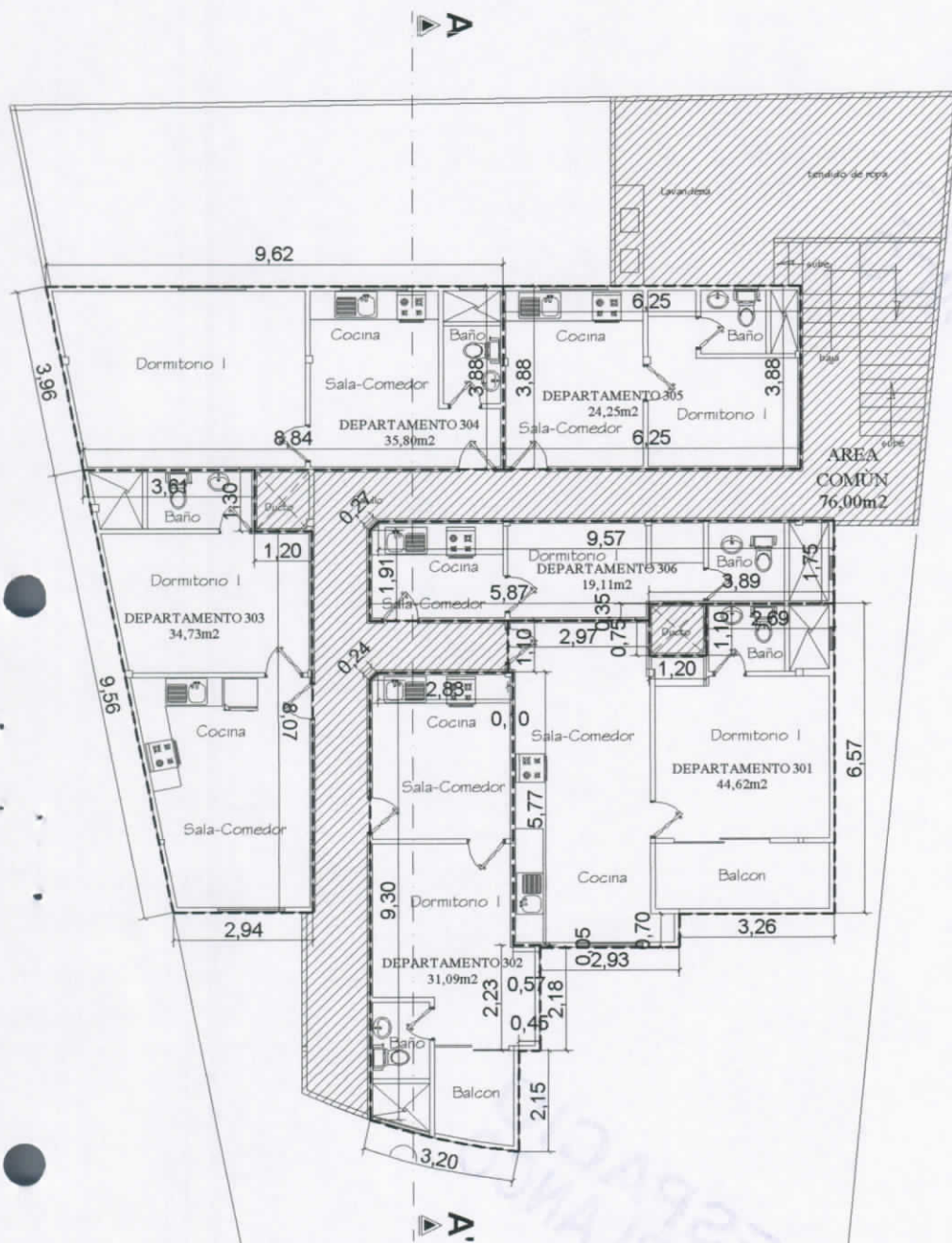
Fecha: 04/04/2019

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 04/04/2019



PROYECTANTES

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TÉCNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

SEGUNDO PISO ALTO
DEPARTAMENTOS
301-302-303-304-305-306
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

1-11-71-26-000

FECHA

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

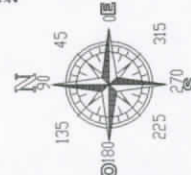
ESCALA

1:150

LÁMINA

3

ORIENTACION



SELLOS MUNICIPALES

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RH-# 011-DES-ADD. N.º 048
ALC. M-2020-2019

APROBACIÓN DE:

Fecha: 04/04/2019

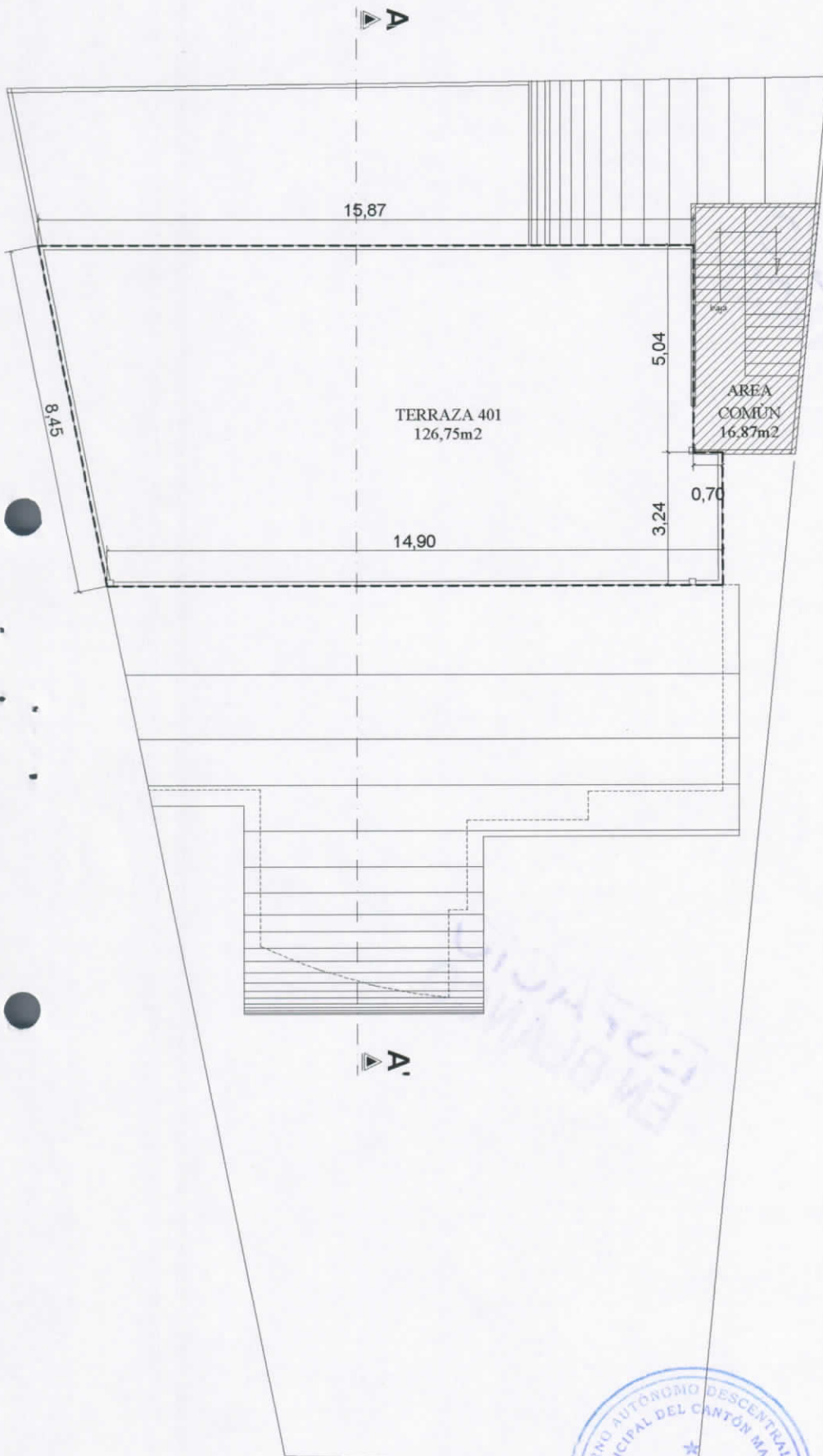
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 04/04/2019





PROPIETARIOS

GABRIEL LOOR LASCANO
VIVIANA OSTAIZA MACIAS

RESPONSABLE TECNICO

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
Reg. SENESCYT 1016-02-301851

OBRA

ESTUDIO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO
"LOOR OSTAIZA"

CONTIENE

TERCER PISO ALTO
TERRAZA 401
AREA COMUN

CLAVE CATASTRAL

FECHA

1-11-71-26-000

MARZO 2019

UBICACION

SITIO
ABDÓN CALDERÓN
24 DE MAYO
CANTÓN MANTA
PARROQUIA MANTA

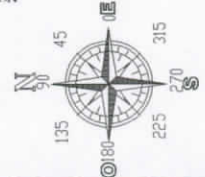
ESCALA

LAMINAS

1:150

4

ORIENTACION



SELLO MUNICIPAL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

P.H.#011-RES. ADT. No. 048-

ALC-11-JO21-2019

PROBACION DE:

Fecha: 04/04/2019

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 04/04/2019



uno de sus partes, se afirman, ratifican al pie del presente documento en
unidad de acto, conmigo la Notaria Pública Séptima del Cantón Manta
que da Fe.-



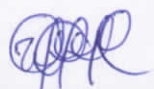

GABRIEL ANTONIO LOOR LASCANO.

C.C: 1311113565 vot. # 0040-130

Domicilio: sector Abdón Calderón 24 Mayo. Edificio Loor Ostaiza. Manta

Móvil: 0993490243

Correo: antoniolorlascano@hotmail.com




VIVIANA BEATRIZ OSTAIZA MACIAS,

C.C: 1311584344 vot. # 0064- 082

Domicilio: sector Abdón Calderón 24 Mayo . Edificio Loor Ostaiza. Manta

Móvil: 0984885004

Correo: vianny_ostaiza@hotmail.com

LA NOTARIA



Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



SE OTORGÒ ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN ESTE CANTON MANTA, EL MISMO
DIA Y FECHA DE SU OTORGAMIENTO.

LA NOTARIA



Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

10

Número de Repertorio:

2432

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y nueve de Abril de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 10 celebrado entre :

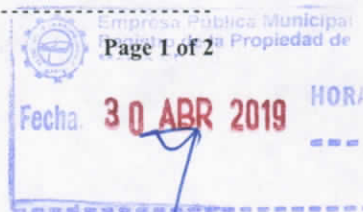
Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1311584344	OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ	PROPIETARIO
1311113565	LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
TERRAZA	1117126014	70589	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1117126013	70588	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1117126012	70587	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1117126011	70586	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 303	1117126010	70585	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 302	1117126009	70584	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 301	1117126008	70583	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1117126007	70582	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO	1117126006	70581	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 204	1117126005	70580	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 203	1117126004	70579	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 202	1117126003	70577	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 201	1117126002	70576	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101	1117126001	70575	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	1117126000	18706	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Observaciones:

martes, 30 de abril de 2019



Periodo: 2019

Número de Inscripción:

10

Número de Repertorio:

2432

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

Fecha : 29-abr./2019

Usuario: erick_espinoza



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, martes, 30 de abril de 2019

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

martes, 30 de abril de 2019



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

15

Número de Repertorio:

2433

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y nueve de Abril de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PLANOS, en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 15 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1311113565	LOOR LASCANO GABRIEL ANTONIO	PROPIETARIO
1311584344	OSTAIZA MACIAS VIVIANA BEATRIZ	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
TERRAZA	1117126014	70589	PLANOS
DEPARTAMENTO	1117126013	70588	PLANOS
DEPARTAMENTO	1117126012	70587	PLANOS
DEPARTAMENTO	1117126011	70586	PLANOS
DEPARTAMENTO 303	1117126010	70585	PLANOS
DEPARTAMENTO 302	1117126009	70584	PLANOS
DEPARTAMENTO 301	1117126008	70583	PLANOS
DEPARTAMENTO	1117126007	70582	PLANOS
DEPARTAMENTO	1117126006	70581	PLANOS
DEPARTAMENTO 204	1117126005	70580	PLANOS
DEPARTAMENTO 203	1117126004	70579	PLANOS
DEPARTAMENTO 202	1117126003	70577	PLANOS
DEPARTAMENTO 201	1117126002	70576	PLANOS
DEPARTAMENTO 101	1117126001	70575	PLANOS
LOTE DE TERRENO	1117126000	18706	PLANOS

Observaciones:

Libro : PLANOS

Acto : PLANOS

Fecha : 29-abr./2019

Usuario: erick espinoza

martes, 30 de abril de 2019



Periodo: 2019

Número de Inscripción:

Número de Repertorio:

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

MANTA,

martes, 30 de abril de 2019



ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

martes, 30 de abril de 2019



Page 2 of 2