

000000375

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes. Esquina

Telf. 052624758

www.registromanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de:** PROPIEDADES HORIZONTALES**Naturaleza Acto:** PROPIEDAD HORIZONTAL**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 11**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 5122**Periodo:** 2018**Fecha de Repertorio:** miércoles, 01 de agosto de 2018**1.- Fecha de Inscripción:** miércoles, 01 de agosto de 2018 09 25**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
PROPIETARIO					
Natural	1302156540	DELGADO REYES BELLA ESPERANZA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1301254338	LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de julio de 2018

Escritura/Juicio/Resolución

Fecha de Resolución.

Afilado a la Cámara: _____ Plazo: _____

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2051822001	01/08/2018 9:32 44	67354	115.62M2	DEPARTAMENT	Urbano O PB-101

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO PB. 101

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes. sala, comedor, cocina, baño general, cuatro dormitorios y contienen las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con area comun escalera, Departamento PA 201, Departamento PA 202 y Departamento PA 203

POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificacion.

POR EL NORTE: Lindera con terreno particular en 13 40m

POR EL SUR: Lindera con terreno particular en 15.85m.

POR EL ESTE: Lindera con area comun patio, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1.65m, desde este punto con angulo 90° hacia el Oeste en 0.30m. desde este punto con angulo de 270° hacia el Sur en 2.25m, desde este punto con angulo de 90° hacia el Oeste en 1.30m, desde este punto con angulo de 270° hacia el Sur en 2.35m, desde este punto con angulo de 270° hacia el Este en 4.55m, desde este punto con angulo de 96° hacia el Sur en 3 75m

POR EL OESTE: Lindera con area comun portal hacia calle 114, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4 35m desde este punto con angulo 90° hacia el Este en 4.05m, desde este punto con angulo 270° hacia el Sur en 2.80m, desde este punto con angulo de 270° hacia el Oeste en 4.05., desde este punto con angulo de 90° hacia el Sur en 2.05., desde este punto con angulo de 90° hacia el Este en 0.90m., desde este punto con angulo de 270° hacia el Sur en 1.10m

AREA: 115.62M2

Dirección del Bien: EDIFICIO LUCAS FRANCO

Superficie del Bien 115 62M2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2051822002	01/08/2018 10:04:16	67355	28 07m2	DEPARTAMENT	Urbano O PA-201

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO PA-201

Ubicado sobre el nivel +3.06 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, balcon, dormitorio y contienen las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con area comun - terraza

Impreso por: marcelo_zamora1

Administrador

miercoles, 1 de agosto de 2018

Pag 1 de 3

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 11

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5122

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: miércoles, 01 de agosto de 2018

POR ABAJO: Lindera con area comun portal y Departamento PB 101

POR EL NORTE: Lindera con Departamento 203 en 4.25m

POR EL SUR: Lindera con terreno particular y area comun escalera, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3 15m, desde este punto con angulo 270° hacia el Sur en 1.05m., desde este punto con angulo 90° hacia el Oeste en 4.00m

POR EL ESTE Lindera con area comun en 2 10m

POR EL OESTE: Lindera con vacio hacia calle 114 en 6.10m

AREA: 28.07m2

Dirección del Bien: EDIFICIO LUCAS FRANCO

Superficie del Bien 28.07m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2051822003	01/08/2018 10:22:59	67356	23 52m2	DEPARTAMENT	Urbano O PA-202

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO PA-202

Ubicado sobre el Nivel +306 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, cocina, dormitorio, baño y contienen las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con area comun - Lavandería, baños, escalera

POR ABAJO: Lindera con Departamento PB 101

POR EL NORTE: Lindera con Departamento 203, area comun escalera, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4.70m., desde este punto con angulo 270° hacia el Norte en 0.40m., desde este punto con angulo 90° hacia el Oeste en 5.20m

POR EL SUR: Lindera con terreno particular en 8.25m

POR EL ESTE Lindera con terreno particular en 2.75m

POR EL OESTE: Lindera con area comun escalera partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2.05m., desde este punto con angulo 90° hacia el Este en 1.90m, desde este punto con angulo 270° hacia el Sur en 1 10m

AREA: 23.52m2

Dirección del Bien: EDIFICIO LUCAS FRANCO

Superficie del Bien 23.52m2

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2051822004	01/08/2018 10:32:32	67357	95 27M2	DEPARTAMENT	Urbano O PA-203

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO PA-203

Ubicado sobre el Nivel +306 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, baño, lavandería, balcón y contienen las siguientes medidas y linderos

POR ARRIBA: Lindera con área comun - Terraza

POR ABAJO: Lindera con Departamento PB 101, area comun portal y area comun patio.

POR EL NORTE: Lindera con terreno particular en 18 80m.

POR EL SUR: Lindera con Departamento P.A. 201, area comun, Departamento P.A. 202 y con vacio hacia area comun, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3 00m, desde este punto con angulo 270° hacia el Sur en 0 95m., desde este punto con angulo 90° hacia el Oeste en 1.20m., desde este punto con angulo 270° hacia el Sur en 2.95m, desde este punto con angulo 90° hacia el Oeste en 10.55m., desde este punto con angulo 90° hacia el Norte en 2.95m., desde este punto con angulo 270° hacia el Oeste en 4 35m

POR EL ESTE: Lindera con terreno particular en 2.90m

POR EL OESTE: Lindera con vacio hacia calle 114 en 4 25m

AREA: 95.27m2

Dirección del Bien: EDIFICIO LUCAS FRANCO

Superficie del Bien 95.27M2

5.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio LUCAS FRANCO, ubicado en la Calle 114, lote 36 de la Mz. B de la Lotización "San Jose" de la parroquia Tarqui del Canton Manta Departamento PB-101, Departamento PA-201, Departamento PA-202, Departamento PA-203

000000376

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 11

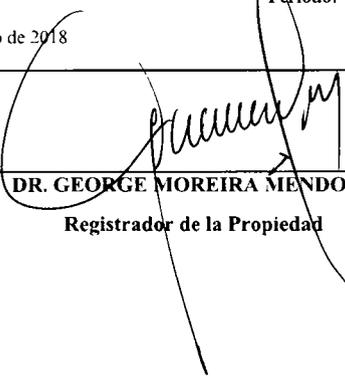
Folio Final: 0

Número de Repertorio: 5122

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: miércoles, 01 de agosto de 2018

Lo Certifico


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

000000377



Factura: 001-002-000032910

20181308001P04076



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20181308001P04076						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALÍCUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	24 DE JULIO DEL 2018, (9-20)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301254338	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
Natural	DELGADO REYES BELLA ESPERANZA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302156540	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:							
CANTIDAD DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

0000000378

2018	13	08	01	P.04076
------	----	----	----	---------



CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL "EDIFICIO LUCAS FRANCO" PROPIEDAD DE LOS SEÑORES
JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO Y BELLA ESPERANZA DELGADO
REYES.

CUANTÍA: INDETERMINADA.

DÍ, DOS COPIAS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veinticuatro de Julio del año dos mil dieciocho, ante mí, Abogado, **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, los señores: **JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO** portador de la cedula de la ciudadanía número uno, tres, cero, uno, dos, cinco, cuatro, tres, tres guion ocho y **BELLA ESPERANZA DELGADO REYES** portadora de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, dos, uno, cinco, seis, cinco cuatro guion cero, teléfono 0985901460, correo electrónico , domiciliados en la calle 114 lote 30 MZ-B de esta ciudad de Manta, de nacionalidad

[Handwritten signature]
[Handwritten text]

Ecuatoriana de estado civil casados entre sí. Los comparecientes son mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO LUCAS FRANCO"** así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARÍO.-** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de **CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO LUCAS FRANCO"**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparece a la Protocolización de esta Escritura, los señores **JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO** y **BELLA ESPERANZA DELGADO REYES**, de nacionalidad Ecuatoriana de estado civil casados entre sí y por sus propio y personales derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en

0000000379



derecho se requiere.-**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a)
Declaran los compareciente que son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Lotización San José de la Parroquia Tarqui del canton Manta, solar número TREINTA Y SEIS de la Manzana "B". El mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL FRENTE: Calle ciento catorce con diez metros treinta y cinco centímetros POR EL FONDO: Jorge Chávez con diez metros; POR EL LADO DERECHO: Eugenio Mantuano, con diecisiete metros ochenta centímetros; y POR EL LADO IZQUIERDO: Moisés Falconi, con dieciocho metros ochenta y cinco centímetros. TENIENDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS. Bien inmueble que fue adquirido por el señor **JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO** en su estado civil casado con la señora **BELLA ESPERANZA DELGADO REYES**, por compra que le hiciera a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "SAN JOSE" LIMITADA, mediante escritura pública de Compraventa, autorizada por la Notaria Publica Primera del Cantón Manta con fecha 19 de febrero de mil novecientos ochenta y seis, e inscrita

en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 20 de Febrero de mil novecientos ochenta y seis,¹ bajo el número 264. **b)** Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio **"LUCAS FRANCO"**, compuesto de dos plantas que son: Planta Baja N+0.18, el Departamento P.B. (101); en la Planta Alta N+3.06 se compone de los Departamentos P.A. 201, Departamento P.A. 202 y Departamento P.A. 203 y el área de terraza N+5.76, que se destina para uso comunal-lavandería, baños y que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha diecinueve de Junio del dos mil dieciocho, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, procedió a efectuar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado **"LUCAS FRANCO"**, con número de Resolución 019 ALC-M-JOZC-2018, cuyo documento se incorpora como habilitante. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADO JORGE GUANOLUISA

0000000380



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

130125433-8

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
**LUCAS FRANCO
 JOSE ADOLFO**

MANABI
MONTECRISTI
MONTECRISTI

FECHA DE NACIMIENTO **1980-12-02**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **M**
 ESTADO **Casado**

**BELLA
 DELGADO**




INSTRUCCIÓN
ELEMENTAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
AGRICULTOR

A1333A1212

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LUCAS DOMINGO NORBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FRANCO LUZ MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**PORTOVIJEJO
 2011-11-21**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-11-21

-Toso Adolfo



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

038 JUNTA NO
038 - 101 NUMERO
1301254335 CÉDULA

LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA
MANABI CANTÓN
TARQUI PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN
ZONA: 1



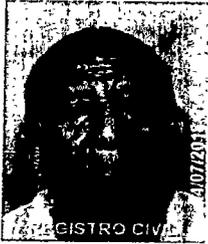

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
 certificación de documentos expedidos en originales
 y devueltos en interés de en...
 Hojas Cuales...
 Manta, a... **24 JUL 2010** ...

1 *Santiago Fierro Luján*
 Ab. Santiago Fierro Luján
 NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1301254338

Nombres del ciudadano: LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI

Fecha de nacimiento: 2 DE DICIEMBRE DE 1950

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: ELEMENTAL

Profesión: AGRICULTOR

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DELGADO BELLA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: LUCAS DOMINGO NORBERTO

Nombres de la madre: FRANCO LUZ MARIA

Fecha de expedición: 21 DE NOVIEMBRE DE 2011

Información certificada a la fecha: 24 DE JULIO DE 2018

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 186-140-19832



186-140-19832

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



0000000381

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

CEDULA No. **130215654-0**

CIUDADANA
 APELLIDOS Y NOMBRES
DELGADO REYES BELLA ESPERANZA
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
24 DE MAYO
SUR
 FECHA DE EMISIÓN **1953-11-23**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **F**
 ESTADO CIVIL **Casada**
JOSE
LUCAS



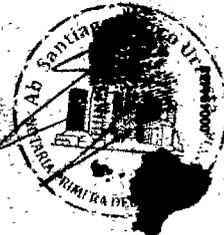

INSTRUCCIÓN: **ELEMENTAL** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **QUEHACER, DOMESTICOS** V3331V2221

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **DELGADO IGNACIO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **REYES MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: **PORTOVIEJO 2011-11-21**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2021-11-21**



[Handwritten signatures]

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 24 DE JULIO 2010

023 JUNTA No. 023 - 373 NUMERO 1302156540 CEDULA

DELGADO REYES BELLA ESPERANZA
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABÍ PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN.
 MANTA CANTÓN ZONA 1
 TARQUI PARROQUIA




NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
 Certificación de documentos, los exhibidos en originales
 y devueltos en interesado en.....
 folios reales.
 Manta a.....**24 Julio 2010**.....

1 *[Handwritten Signature]*
 Lic. Santiago Ferrer Buita
 NOTARIO PRIMER DEL CANTÓN MANTA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Bella Esperanza Delgado

Número único de identificación: 1302156540

Nombres del ciudadano: DELGADO REYES BELLA ESPERANZA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/24 DE MAYO/SUCRE

Fecha de nacimiento: 23 DE NOVIEMBRE DE 1953

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: ELEMENTAL

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LUCAS JOSE

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: DELGADO IGNACIO

Nombres de la madre: REYES MARIA

Fecha de expedición: 21 DE NOVIEMBRE DE 2011

Información certificada a la fecha: 24 DE JULIO DE 2018

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 186-140-19813



186-140-19813

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



0000000382



CERTIFICADO DE AVALÚO
DEL CANTÓN MANÁ

Maná

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS**

Fecha: Martes, 17 de Julio de 2018

Nº CERTIFICACION 0000153418
Nº ELEGÓNICO 5976



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



NO 0153418
DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-05-18-22-000

Ubicado en: CALLE 114 LOTE 30 MZ-B

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 169

PROPIETARIOS

Documento de Indentidad
1301254338

Propietario
LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 11496 25

CONSTRUCCIÓN: 113436 16

AVALÚO TOTAL: 124932.41

SON: CIENTO VENTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y UN 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 Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por Reyes Montalvan Maris Nelli, 2018-07-17 15:22.08.



0000153418



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0023310

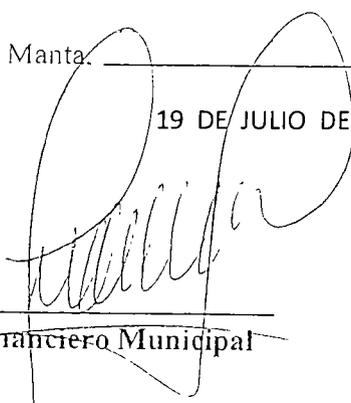
LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenecente a LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO
ubicada CALLE 114 LOTE 30 MZ B
con AVALUO COMERCIAL PRESENTE ascendente a la cantidad
de \$124932.41-CIENTO-VEINTICUATRO-MIL-NOVECIENTOS-TREINTA-Y-DOS-DOLARES.41/100.
CERTIFICADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: DANIEL SALDARRIAGA

Manta, _____

19 DE JULIO DEL 2018



Director Financiero Municipal

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: RUC: 1360020070001

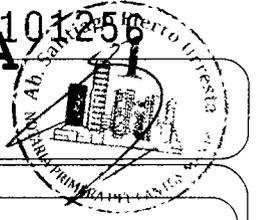
COMPROBANTE DE PAGO

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

0000000383

000101256



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: CALLE 114
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 578926
CAJA: VERONICA CUENCA VINCES
FECHA DE PAGO: 03/07/2018 10:01:25



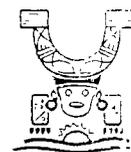
VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: lunes, 01 de octubre de 2018
CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 2051822000

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CUENTE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0122264



*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 de **LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO** encontrado ningún título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad

jueves 19 julio 2018

Manta, _____ de _____ de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE:

Clave catastral	Dirección	Porcentaje
2-05-18-22-000	CALLE 114 LOTE 30 MZ-B	100,00%



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registromanta.gob.ec

0000000384



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18014440, certifico hasta el día de hoy 20/06/2018 9:24:33, la Ficha Registral Número 62818.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif Predial XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio LOTE DE TERRENO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura jueves, 06 de julio de 2017 Parroquia TARQUI

Superficie del Bien

Información Municipal

Dirección del Bien: lote de terreno ubicado en la Lotización San José de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, solar núm

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un lote de terreno ubicado en la Lotización San José de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, solar número TREINTA Y SEIS de la Manzana "B". Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. POR-EL FRENTE: Calle ciento catorce con diez metros treinta y cinco centímetros. POR EL FONDO, Jorge Chávez, con diez metros. POR EL LADO DERECHO: Eugenio Mantuano, con diecisiete metros ochenta centímetros. LADO IZQUIERDO: Moisés Falconi, con dieciocho metros ochenta y cinco centímetros. Todo lo cual da una extensión de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS.

-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	264 20/feb/1986	702	704

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 1] **COMPRA VENTA**

Inscrito el : jueves, 20 de febrero de 1986 Número de Inscripción: 264 Tomo
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 377 Folio Inicial 702
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA Folio Final 704
Cantón-Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 de febrero de 1986

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con un lote de terreno ubicado en la Lotización San José de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, solar número TREINTA Y SEIS de la Manzana "B".

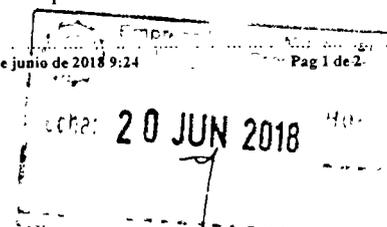
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1301254338	LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	80000000002493	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "SAN JOSE" LIMITADA		MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro/

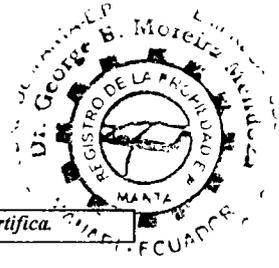
Número de Inscripciones



COMPRA VENTA

<< Total Inscripciones >>

1
1



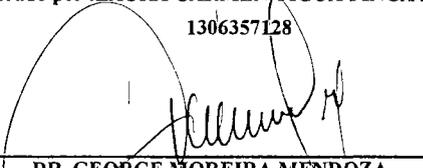
Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las : 9:24:33 del miércoles, 20 de junio de 2018

A petición de: LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO

Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCAY
1306357128


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

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



Empresa Municipal
Fecha: 20 JUN 2018 HOP



Manta

0000000385



No. O-USG&GD-MJMB-2018-315
Manta, 11 de Junio de 2018

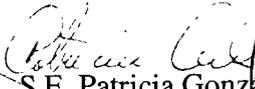
Señor
José Adolfo Lucas Franco
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC-2018, de fecha 05 de Junio de 2018 emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LUCAS FRANCO" de propiedad del Señor José Adolfo Lucas Franco, ubicado en la calle 114, lote 36 de la Mz. B de la Lotización "San José" de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)
Elab. María Mendoza





Manta

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019- ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "LUCAS FRANCO"**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 66 reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, establece 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,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) 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; j) 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que 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 artículo 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



Manta

0000000386



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". 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 Urbana 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 alícuotas, 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 alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Que, la Ordenanza de Urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta, en el artículo 332 establece el resultado del trámite, siendo la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un triforme 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 a 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, En atención al trámite N° 20219, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por la señora José Adolfo Lucas Franco, que en su parte pertinente señala: "... Adjunto a la presente sírvase encontrar el Estudio de propiedad Horizontal del Edificio LUCAS FRANCO..." ubicado en la avenida 114, lote #36 de la manzana B de la Lotización San José con clave catastral N° 2-05-18-22-000 de mi propiedad, con la finalidad de que delegue a quien corresponde su revisión y de ser factible su aprobación e incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal; por tal motivo le presento toda la documentación legal y técnica que el tramite amerita....."Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

4

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 018- ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "LUCAS FRANCO" E.L.B. AB STELLA ALVARADO Z.



Manta

De acuerdo a la escritura de Compraventa celebrada el 19 de agosto de 1986 en la Notaría Primera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 20 de febrero de 1986, el señor JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO, es propietaria del lote de clave 2-05-18-22-000 con un área de 169,00m²; ubicado en la calle 114 de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la Propiedad de manta, se encuentra libre de gravamen.

Sobre este predio el propietario construyó el edificio denominado LUCAS FRANCO, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción correspondiente emitido denominado LUCAS FRANCO, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción correspondiente emitido por el GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO TORRES MENDOZA

Se compone de un solo bloque de cuatro niveles, en donde se han planificado y construido cuatro departamentos, más las respectivas áreas comunales.

3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO

Área Total del Terreno:	169,00 m ²
Área Total de Construcción:	527,60 m ²
Área Neta Vendible: construida	262,48 m ²
Área Total Comunal:	265,12 m ²

4.- CONCLUSION

Al constatar que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO LUCAS FRANCO.

Mediante informe N°-I-DGJ-ZVMG-2018-291, de fecha, 15 de mayo de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en los artículos 331 y 332 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, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LUCAS FRANCO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO, 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 LUCAS FRANCO", el señor JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO, es propietaria del lote de clave 2-05-18-22-000 con un área de 169,00m²; ubicado en la calle 114 de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. Conforme a certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta esta Propiedad hasta la presente fecha se encuentra libre de gravamen. Sobre este perdió la propietaria ha construido el Edificio denominado "EDIFICIO LUCAS FRANCO"

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 019- ALC-M-JOZC-2018-APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-DEL EDIFICIO "LUCAS FRANCO" ELA. AB. STELLA ALVARADO Z.

Página 3 | 4



Manta

RESUELVE:

0000000387



PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LUCAS FRANCO", de propiedad del señor JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO, lote de terreno ubicado en la calle 114, lote 36 de la Mz. B de la lotización " San José" de la parroquia Tarqui del cantón Manta con clave catastral N°-2-05-18-22-000 que posee un área de 169,00m2 conforme a certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de Manta, de fecha 20 de febrero de 1986, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario ha construido el Edificio denominado "EDIFICIO LUCAS FRANCO". Es importante señalar que en la 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. Al amparo de las normas expuestas en la Presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los cinco días del mes de junio del dos mil dieciocho

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA



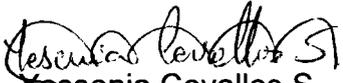
0000000388

EDIFICIO LUCAS FRANCO

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2051822001	DEPARTAMENTO PB.101
2051822002	DEPARTAMENTO PA.201
2051822003	DEPARTAMENTO PA.202
2051822004	DEPARTAMENTO PA.203

EL CÓDIGO 2051822000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 04 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.

MANTA, AGOSTO 01/2018

0000000389



EDIFICIO LUCAS FRANCO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

REVISADO

Fecha: *Julio 18/2018*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Proyecto: Área Horizontal
APROBACIÓN DE: *#14-2018*

Fecha: *Agosto 19/2018*

MAYO - 2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

EDIFICIO LUCAS FRANCO

CONTENIDO

1. - Definición de términos
2. - Datos generales
3. - Especificaciones particulares de cada uno de los departamentos
4. - Información para el proceso
5. - Cuadro de afilado de áreas
6. - Cuadro de distribución de áreas
7. - Acoplamiento interno



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000390



PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO LUCAS FRANCO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo el portal, las escaleras y terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los 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 únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, y telefónicas, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

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

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros, gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes como medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LUCAS FRANCO

EDIFICIO LUCAS FRANCO

- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) La cisterna, el tanque elevado 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 o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO es propietario del "EDIFICIO LUCAS FRANCO" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno que posee la clave catastral No 2051822000 en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO LUCAS FRANCO" se encuentra ubicado en la calle 114, lote No 36 de la manzana "B" de la lotización San José de la parroquia Tarqui, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente:	10.35 m. - Lindera con Calle 114
Atrás:	10.00 m - Lindera con propiedad Jorge Chávez
Costado Derecho:	17.80 m. - Lindera con propiedad Eugenio Mantuano
Costado Izquierdo:	18.85 m. - Lindera con Moisés Falconi
Área	169.00 m²

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de dos plantas que son: Planta Baja N+0.18, el Departamento P.B. (101); en la planta alta N+3.06 se compone de los Departamento P.A. 201, Departamento P.A. 202 y Departamento P.A. 203 y el área de terraza N+5.76 que se destina para uso comunal - lavandería, baños y que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LUCAS FRANCO

PAG. 2



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000391



La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enlucido con pintura de caucho interior y exterior.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Estructura metálica.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

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

3.1.- PLANTA BAJA

Ubicado sobre el nivel +0.18, del edificio sobre el cual se ha planificado un Departamento designados como DEPARTAMENTO. P.B. 101, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.1.1.- DEPARTAMENTO PB. 101

Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño general, cuatro dormitorios y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común escalera, Departamento PA 201, Departamento PA 202 y Departamento PA 203

Por abajo: lindera con terreno de la edificación.

Por el norte lindera con terreno particular en 13.40m.

Por el sur: lindera con terreno particular en 15.85m.

Por el este: lindera con área común patio, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1.65m, desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 0.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 2.25m, desde este punto con ángulo de 90° hacia el Oeste en 1.30m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 2.35m, desde este punto con ángulo de 270° hacia el Este en 4.55m, desde este punto con ángulo de 96° hacia el Sur en 3.75m.

Por el oeste: lindera con área común portal hacia calle 114, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4.35m desde este punto con ángulo 90° hacia el Este en 4.05m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 2.80m., desde este punto con ángulo de 270° hacia el Oeste en 4.05., desde este punto con ángulo de 90° hacia el Sur en 2.05., desde este punto con ángulo de 90° hacia el Este en 0.90m., desde este punto con ángulo de 270° hacia el Sur en 1.00m.

Área: **115.62 m2.**



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LUCAS FRANCO

EDIFICIO LUCAS FRANCO

3.2- PLANTA ALTA

Ubicado sobre el nivel +3.06, del edificio sobre el cual se ha planificado tres -3- Departamentos designados como DEPARTAMENTO. P.A. 201, DEPARTAMENTO P.A. 202, DEPARTAMENTO P.A. 203, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Ubicado sobre el Nivel +3.06 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, balcón, dormitorio y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común – terraza
Por abajo: lindera con área común portal y Departamento PB. 101
Por el Norte lindera con Departamento 203 en 4.25m.

Por el sur: lindera con terreno particular y área común escalera, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.15m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 1.05m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 4.00m.

Por el este: lindera con área común en 2.10m.

Por el oeste: lindera con vacío hacia calle 114 en 6.10m.

Área: **28.07 m2.**

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202

Ubicado sobre el Nivel +3.06 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, cocina, dormitorio, baño y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común – lavandería, baños, escalera

Por abajo: lindera con Departamento PB. 101

Por el Norte lindera con Departamento 203, área común escalera, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 4.70m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Norte en 0.40m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 5.20m.

Por el sur: lindera con terreno particular en 8,25m.

Por el este: lindera con terreno particular en 2.75m.

Por el oeste: lindera con área común escalera partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2.05m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Este en 1.90m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 1.10m.

Área: **23.52 m2.**



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000392



3.2.3.- DEPARTAMENTO 203

Ubicado sobre el Nivel +3.06 y se encuentra planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, baño, lavandería, balcón y contienen las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común – terraza

Por abajo: lindera con Departamento PB. 101, área común portal y área común patio.

Por el Norte lindera con terreno particular en 18.80m.

Por el sur: lindera con Departamento P.A. 201, área común, Departamento P.A. 202, y con vacío hacia área común, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3.00m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 0.95m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 1.20m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Sur en 2.95m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Oeste en 10.55m., desde este punto con ángulo 90° hacia el Norte en 2.95m., desde este punto con ángulo 270° hacia el Oeste en 4.35m.

Por el este: lindera con terreno particular en 2.90m.

Por el oeste: lindera con vacío hacia calle 114 en 4.25m.

Área: **95.27 m2.**

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTAS	AREA COMUN M2	AREA VENDIBLE M2	AREA TOTAL M2
Planta baja	53.38	115.62	169.00
Planta Alta	29.85	146.86	176.71
Terraza	181.89		181.89
TOTAL	265.12	262.48	527.60



EDIFICIO LUCAS FRANCO

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	169.00 m2
4.2.2. Total, de Área Común:	265.12 m2
4.2.3. Área Neta Vendible:	262.48 m2
4.2.4. Área total:	527.60 m2.

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO LUCAS FRANCO					
Departamento PB. 101	115.62	0,4405	74.44	116.79	232.41
Departamento PA. 201	28.07	0,1069	18.07	28.34	56.41
Departamento PA. 202	23.52	0,0896	15.14	23.75	47.27
Departamento PA. 203	95.27	0,3630	61.35	96.24	191.51
Total, General	262.48	1,0000	169.00	265.12	527.60

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTOS	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 101	44.05
DEPARTAMENTO P.A. 201	10.69
DEPARTAMENTO P.A. 202	8.96
DEPARTAMENTO P.A. 203	36.30
TOTAL	100.00



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000393

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "LUCAS FRANCO"



CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "LUCAS FRANCO" está construido actualmente la planta baja y planta alta la que se está procediendo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha edificación, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art. 2.- El Edificio "LUCAS FRANCO" 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 "LUCAS FRANCO" se encuentra ubicado en la Calle 114, lote No 36, manzana - B - de la Lotización SAN JOSE de la parroquia Tarqui del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de Dos plantas como son: **Planta Baja** compuesta por el Departamento PB. 101, **Planta Alta** compuesta por Departamento PA 201, Departamento PA 202 y Departamento PA 203

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

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

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

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 la edificación con el exterior son de propiedad

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LUCAS FRANCO

PAG. 7



EDIFICIO LUCAS FRANCO

exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada a la edificación, el portal, los pasillos, la escalera etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVO.- 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 de la edificación 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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o solo 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
derechos y obligaciones de los copropietarios:



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000394

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante, en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata.
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del 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;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) 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 de la edificación, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación a la edificación.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará el aumento de



EDIFICIO LUCAS FRANCO

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

DEPARTAMENTOS		ALICUOTA %
DEPARTAMENTO P.B. 101		44.05
DEPARTAMENTO P.A. 201		10.69
DEPARTAMENTO P.A. 202		8.96
DEPARTAMENTO P.A. 203		36.30
TOTAL		100.00

CAPITULO 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:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes de la edificación.
- b) 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.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) 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.
- i) 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 ^{identificado} del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes ^{instalados por} el administrador del edificio.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

000000395



- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- k) 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.
- l) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- m) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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.
- q) 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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) 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.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

- e) 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.
- f) 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 Copropietarios, 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 concurren 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



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000396

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 o 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 concurren todo el copropietario, 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 alicuotas del edificio.

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

Art. 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 alicuota de dominio que corresponde al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá



EDIFICIO LUCAS FRANCO

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 propietario 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 reever 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 propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 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 del departamento.
- 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.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

000000397



- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten 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.

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 **LUCAS FRANCO**
- 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 periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

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 "LUCAS FRANCO", 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 **LUCAS FRANCO**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales deberán formar la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

0000000393

- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas 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 ejecute 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 incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.



EDIFICIO LUCAS FRANCO

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~~ ^{Asamblea} general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.



ING. RAFAEL XULLA BARRIA

Responsable Técnico

Mat: 631-CIC4.

0000000399



GUANOLUISA con matrícula número: 13-1992-33 del
Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la
minuta que la otorgante se ratifica, el mismo que
queda elevada a escritura pública con el valor
legal.- Leída esta escritura a los otorgantes de
principio a fin en alta y clara voz, la aprueban y
firman en unidad de acto conmigo el Notario, en
unidad de acto. DOY FE.-

Jose A. Franco
JOSE ADOLFO LUCAS FRANCO

C.C.NO. 130125433-8

Bella Esperanza Delgado Reyes
BELLA ESPERANZA DELGADO REYES

C.C.N. 130215654-0

Santiago Fierro Urresta
AB. SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA.

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE **SEGUNDO** TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO EL NOTARIO.- ESC N°. 2018-13-08-01-P.04076.



Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA



0000000400

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes. Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2018

Número de Inscripción:

11

Número de Repertorio:

5122

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 Uno de Agosto de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 11 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1302156540	DELGADO REYES BELLA ESPERANZA	PROPIETARIO
1301254338	LUCAS FRANCO JOSE ADOLFO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO PA-2051822004 203		67357	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO PA-2051822003 202		67356	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO PA-2051822002 201		67355	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO PB-2051822001 101		67354	PROPIEDAD HORIZONTAL

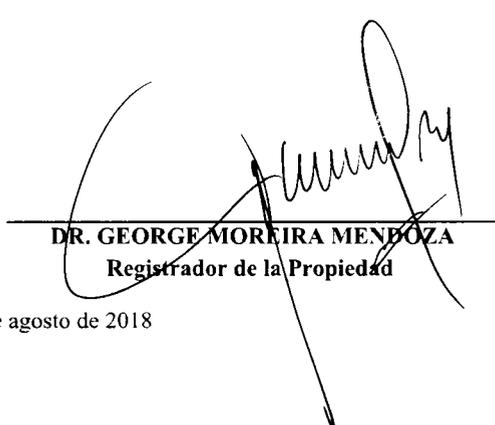
Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 01-ago./2018

Usuario: marcelo_zamoral


DR. GEORGE MOREIRA MENEZO
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 1 de agosto de 2018