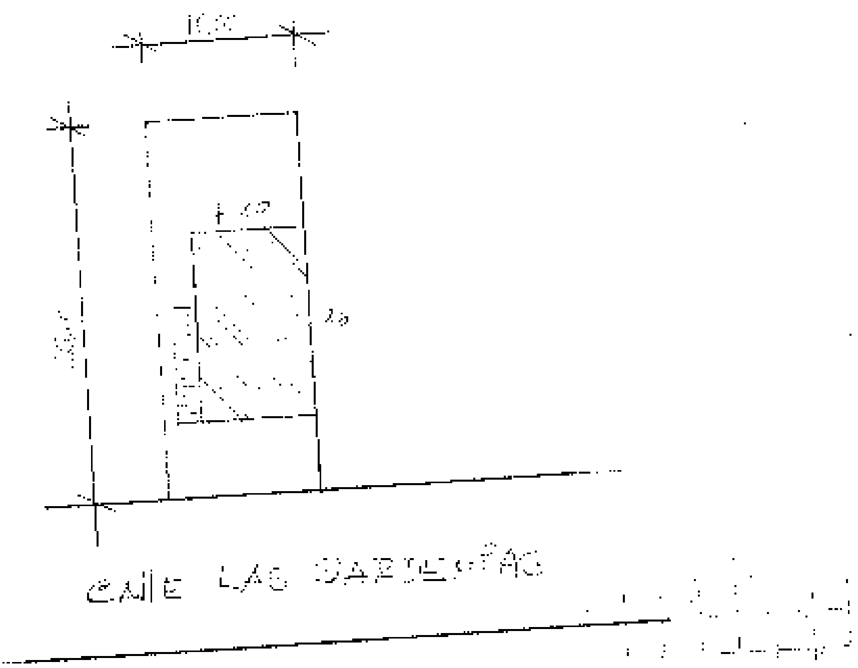
21.707-14

PROP. HORIZONTAL
EDIFICIO LASCANO CALDERON



Sello C.R.P. Horizontal

MODO DE PROPIEDAD

1 UN SOLO PROPIETARIO
2 HERENCIA INDIVISA

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1 ...
2 ...

DATOS DEL PROPIETARIO

VIENE DE OTRA FICHA ○ NO ○ SI

PERSONERÍA | APELLIDOS | NOMBRES

CÓDIGO | | fecha

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN (SOLO ... TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA POR CADA BLOQUE)

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	ÁREA DEL PISO	ESTRUCTURA	PAREDES	ENTREPISO INFERIOR O CONTRAPISO	PISO	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA	TUMBADOS	VENTANAS	AGUA	ELECTRICIDAD	EQUIPO ESPECIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN O RECONSTRUCCIÓN
			1 caña 2 madera 3 ladrillo o piedra 4 hormigón metal	1 no tiene 2 caña 3 madera o lata 4 caña enlucida (bahareque) 5 ladrillo o cemento 6 ... 7 ...	1 tierra 2 madera 3 ladrillo 4 piedra 5 hormigón	1 tierra 2 madera o ... 3 ... 4 baldosa 5 parquet ... 6 alfombra 7 mármol ...	1 caña 2 cade (paja) 3 madera 4 zinc 5 ruberoid 6 asbesto cemento 7 hormigón 8 teja	1 sí tiene 2 no tiene	1 no tiene 2 caña 3 madera o lata 4 madera y vidrio 5 ... 6 madera tipo ... 7 aluminio 8 madera fina 9 aluminio color	1 no tiene 2 sobrepuestas 3 empotradas	1 no tiene 2 sobrepuestas 3 empotradas	1 no tiene 2 tiene de 2º orden 3 tiene de 1º orden	1 bueno 2 regular 3 mala 4 ruina	

INDICADORES GENERALES

AVALÚO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (SIN CENTAVOS)

AVALÚO DE LA PROPIEDAD (SIN CENTAVOS) VALOR DEL ... MAS VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

levantamiento

FECHA	NOMBRE DEL EMPADRONADOR	FIRMA
FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR	FIRMA

FECHA	NOMBRE DEL REVISOR DE CAMPO	FIRMA
FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR DE OFICINA	FIRMA

observaciones

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

consulplan

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ○ NO ○ SI

CLAVE CATASTRAL ① ② ③ ④ ⑤ ⑥

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA Nº ____

DATOS GENERALES
(7) ZONA SEGUN CALIDAD DEL SUELO
(8) ZONA HOMOGENEA
(9) ZONA SEGUN VALOR

DIRECCION: barrio ____
calle ____
Nº ____

(10) CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES (11) NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

(12) ACCESO AL LOTE
MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA
1 LOTE INTERIOR
2 POR PASAJE PEATONAL
3 POR PASAJE VEHICULAR
4 POR CALLE
5 POR AVENIDA
6 POR EL MALECON
7 POR LA PLAYA

(19) DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO
SOBRE LA RASANTE +
BAJO LA RASANTE − METROS

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

(13) MATERIAL DE LA CALZADA
1 TIERRA
2 LASTRE
3 PIEDRA DE RIO
4 ADOQUIN
5 ASFALTO O CEMENTO

(14) ACERA
1 NO TIENE
2 ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
3 DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

(15) AGUA POTABLE
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

(16) ALCANTARILLADO
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

(17) ENERGIA ELECTRICA
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE RED AEREA
3 SI EXISTE RED SUBTERRANEA

(18) ALUMBRADO PUBLICO
1 NO EXISTE
2 INCANDECENTE
3 DE SODIO O MERCURIO

SERVICIOS DEL LOTE

(20) AGUA POTABLE
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

(21) DESAGÜES
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

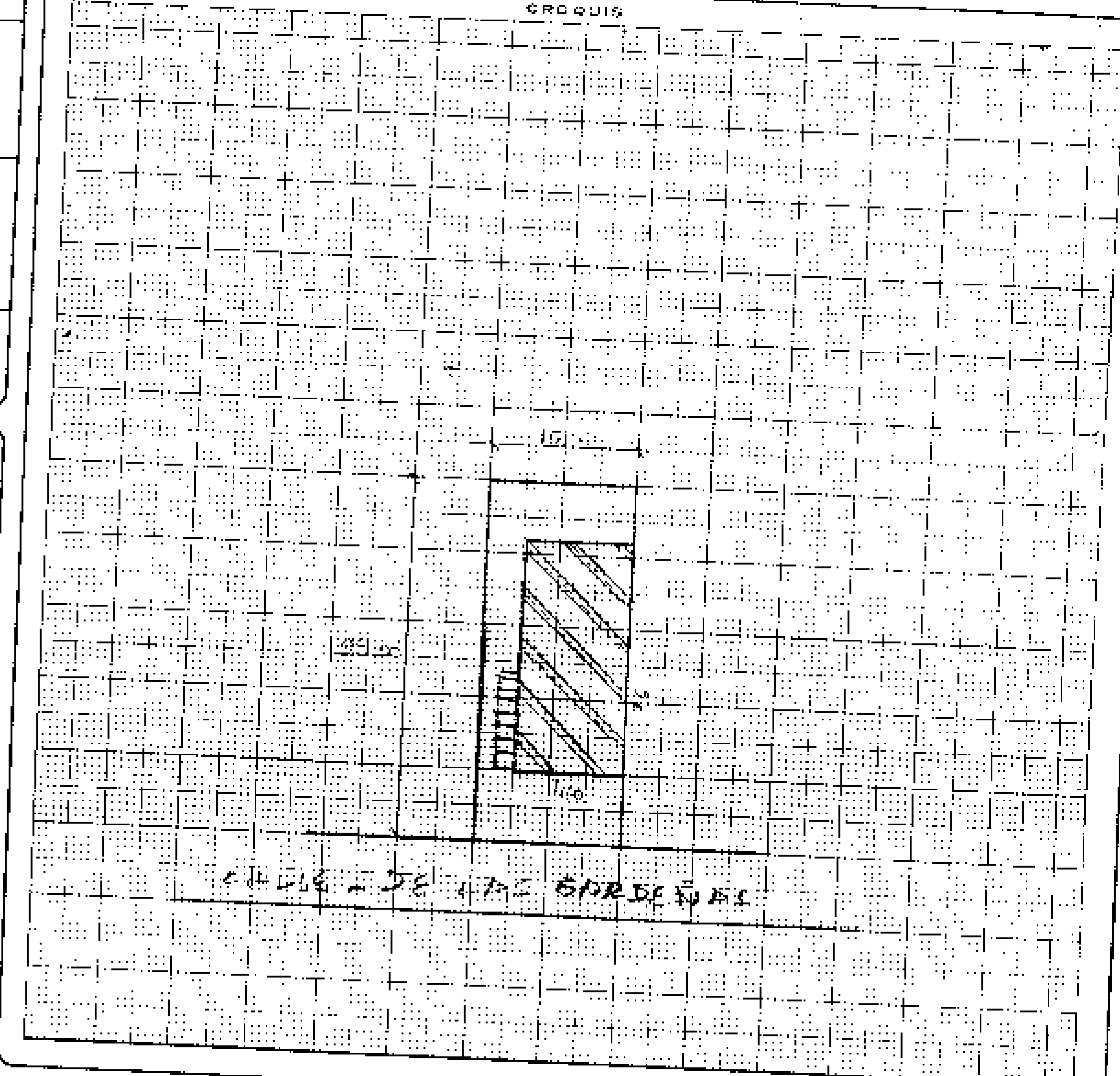
(22) ELECTRICIDAD
1 NO EXISTE
2 SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

(23) AREA (2 DECIMALES)
(24) PERIMETRO
(25) LONGITUD DEL FRENTE
(26) NUMERO DE ESQUINAS

AVALUO DE LOTE (sin centavos)

CROQUIS



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

(27) sin edificación 1
con edificación 2

USO DEL AREA SIN EDIFICACION
(29) sin uso 1
el mismo que la construcción 2
otro uso 3

(29) otro uso
nombre ____ código ____

(30) NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS
(31) NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION
(32) TOTAL DE BLOQUES

observaciones

VIENE DE OTRA FICHA SI ○ NO ○

DATOS DEL PROPIETARIO

MODO DE PROPIEDAD
1 [X] UN SOLO PROPIETARIO
2 [ ] HERENCIA INDIVISA
3 [ ] VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD
1 [X] OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2 [ ] EN ARRIENDO PARCIAL
3 [ ] EN ARRIENDO TOTAL
4 [ ] OTRO (ESPECIFIQUE)

PERSONERIA — CODIGO 1

APELLIDOS — NOMBRE: LASCANO CAMINO [illegible]

CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.

TITULO DE PROPIEDAD — notario — fecha: [illegible] 1984

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA: caña	madera	ladrillo o piedra	hormigón-metal	PAREDES: no tiene	caña	madera o lata	enquinchado (bahareque)	ladrillo común	ladrillo industrial o bloque	tabique modelar (vidrio, madera)	ENTREPISO INFERIOR O CONTRAPISO: tierra	madera	ladrillo	piedra	hormigón	PISO: tierra	madera o encementado	vinyl o granito fundido	baldosa	parquet o mayólica	alfombra	acetal marmolina	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA: caña	cade (paja)	madera	zinc	ruberoid	asbesto cemento	hormigón	teja	TUMBADOS: no tiene	si tiene
39	40	41				X					X							X				X									X		X	
1	0	1 1 4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
54	55	56				X					X							X		X												X		X	
1	2	1 2 3	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
69	70	71	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
84	85	86	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
99	100	101	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
114	115	116	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
129	130	131	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
144	145	146	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
159	160	161	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
174	175	176	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
189	190	191	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
204	205	206	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
219	220	221	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
234	235	236	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
249	250	251	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
264	265	266	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2

INDICADORES GENERALES

VENTANAS: no tiene	caña	tablero o lata	madera y vidrio	bloque ornamental	madera tipo anzas o hierro	aluminio	madera fina	aluminio de color	AGUA: no tiene	sobrepuestas	empotradas	ELECTRICIDAD: no tiene	sobrepuestas	empotradas	EQUIPO ESPECIAL: no tiene	tiene de 2º orden	tiene de 1er orden	ESTADO DE CONSERVACION GENERAL: bueno	regular	malo	ruina	AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION
						X					X			X	X			X				53
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1. 1983
X									X					X	X			X				68
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	83
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	98
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	113
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	128
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	143
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	158
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	173
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	188
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	203
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	218
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	233
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	248
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	263
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	278
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	1.

AVALUO TOTAL DE LA CONSTRUCCION (SIN CENTAVOS)

AVALUO DE LA PROPIEDAD (SIN CENTAVOS) VALOR DEL LOTE MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION

levantamiento — 15-10-85 FECHA — Gloria Quidide NOMBRE DEL EMPADRONADOR — FIRMA

15-10-85 FECHA — [illegible] NOMBRE DEL SUPERVISOR — FIRMA

FECHA — Fco [illegible] NOMBRE DEL REVISOR DE CAMPO — FIRMA

FECHA — NOMBRE DEL REVISOR DE OFICINA — FIRMA

observaciones:

Nº 2014-13-08-01-P04745

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "LASCANO CALDERON" .-

OTORGADA : LOS CONYUGES JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO Y BLANCA ARMINDA CALDERON REYES.-

COPIA: PRIMER CUANTÌA: INDETERMINADA

Manta, 7 de Julio del 2014

2014	13	08	01	P04745

CONSTITUCIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL DEL EDIFICIO "LASCANO CALDERON": OTORGAN LOS CONYUGES JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO Y BLANCA ARMINDA CALDERON REYES . -

CUANTÍA: INDETERMINADA.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día siete de Julio del año dos mil catorce, ante mí, **ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA G.,** Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, los cónyuges **JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO Y BLANCA ARMINDA CALDERON REYES,** por sus propios derechos, de estado civil casados entre sí. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, 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 "LASCANO CALDERON"** así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen 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 "LASCANO CALDERON",** que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Comparecen a la Protocolización de esta Escritura, los cónyuges **JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO Y BLANCA ARMINDA CALDERON REYES** por sus propios y personales derechos, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** declaran los comparecientes que son propietarios de un inmueble signado con el número TRECE de la

manzana E, situada en la calle las Gardenias y tarqui, Barrio Altamira, de la parroquia tarqui del cantón Manta, Provincia de Manabí. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas; POR EL NORTE: Lote número Doce, en la longitud de veinticinco metros; POR SUR: Lote número catorce, en la longitud de veinticinco metros; POR EL ESTE: Lote número veinticuatro en la longitud de diez metros; POR EL OESTE: Calle publica en la longitud de diez metros. TENIENDO UN AREA TOTAL DE DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. Bien inmueble que fue adquirido por los comparecientes, por compra que le hicieran a los señores **JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO Y BLANCA ARMINDA CALDERON REYES**, mediante escritura pública de Compraventa , autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta con fecha dos de Febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, bajo el número 228. Con fecha veintinueve de Agosto del dos mil trece se encuentra inscrita la escritura pública de Cancelación de Hipoteca, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta con fecha dieciocho de Julio del dos mil trece. Con fecha treinta de Octubre del dos mil trece consta inscrita la escritura de Extinción de Patrimonio Familiar celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta con fecha diez de Octubre del dos mil trece; **b)** Dentro del referido bien inmueble se ha construido El Edificio **" LASCANO CALDERON"**, compuesto de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común albergando un departamento de planta baja signado como 101 y otro departamento en planta alta signado como 201.- Las áreas exteriores que circundan al edificio en planta baja, se convierten en patios comunes, de la misma forma las escaleras de acceso hacia los niveles superiores y hacia la terraza que se determina también de uso común.- **TERCERA: DECLARATORIA.-** Con fecha cuatro de Febrero del dos

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANIA 170019262-2

LASCANO CAMINO JESUS ALEJANDRO

TUNGURAHUA/AMBATO/PICAIHUA

24 SEPTIEMBRE 1940

003 0195 02604 M

TUNGURAHUA/ AMBATO

LA MATRIZ 1940

ECUATORIANA***** V3343V4222

CASADO BLANCA ARMINDA CALDERON

SUPERIOR PROFESOR EN CIENCIA

JOSE LASCANO

ROSA CAMINO

MANTA 06/09/2011

06/09/2023

REN 4173359

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130103723-8

APELLIDOS Y NOMBRES

CALDERON REYES BLANCA ARMINDA

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI PAJAN PAJAN

FECHA DE NACIMIENTO 1953-05-01

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL Casada

JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO

INSTRUCCIÓN BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN COSTURERA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

CALDERON ELIZALDE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

REYES BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

MANTA

2011-12-02

FECHA DE EXPIRACIÓN

2021-12-02

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

016 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

018 - 0005 1301037238

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

CALDERON REYES BLANCA ARMINDA

MANABI

PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 2

MANTA TARQUI 1

CANTÓN PARROQUIA ZONA

(f.) PRESIDENTA(E) DE LA JUNTA

CIUDADANA(O)

Este documento acredita que usted sufragó en las elecciones Seccionales 23 de Febrero de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0065298

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios RBANCS en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a ~~LASCANO GAMINO JESUS Y SRA.~~ ubicada LT. 13 MZ-E LOT. BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE $75730.64 SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA 64/100 cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE CONSTITUCION DE ~~PROPIEDAD HORIZONTAL~~

MPARRAGA

Manta, 01 de JULIO del 20 14

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0111398

No. Certificación: 111398

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de abril de 2014 *No. Electrónico: 21107*

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

El Predio de la Clave: *2-12-12-04-000*

Ubicado en: *LT. 13 MZ-E LOT. BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS*

Área total del predio según escritura:

Area Total de Predio: *250,00* *M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1700132622	*LASCANO CAMINO JESUS Y SRA.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**12500,00**
CONSTRUCCIÓN:	**63230,64**
	75730,64

Son: SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA DOLARES CON SESENTA Y CUATRO 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 20 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015."

Arq. Daniel Cedeño S.
Director de Avaluos, Catastros y Registros

378,65
113,60
492,25

Impreso por: MARIS REYES 09/04/2014 16:23:45

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA

No. 133-SM-SMC
Manta, febrero 05 de 2014

Señores
Jesús Alejandro Lascano Camino
Blanca Arminda Calderón Reyes
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 003-ALC-M-GEyOGV-2014, de fecha 04 de febrero del 2014, emitida por el Ing. Oliver Guillén Vélez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta Ecu., mediante la cual se declara al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "LASCANO CALDERÓN", de propiedad de los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES, signado con el No. 13 de la Manzana F situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Dirección: Calle 9 y Ave
Teléfonos: 2611 471 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-1502
E-mail: [illegible]
Website: [illegible]

RESOLUCION No. 003-ALC-M-GEJOGV-2014
DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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. 226 expresa. "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 Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: 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; 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 universidad, 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, señala que le corresponde al Alcalde: n) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-0832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

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 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",

Que, la sección sexta de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su articulo 331 establece los requisitos para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal;

Que, con fecha 06 de enero del 2014, bajo el trámite No. 130, los conyugues Jesús Alejandro Lascano Camino y Blanca Arminda Calderón Reyes, dirige solicitud al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, donde requiere la aprobación al régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "LASCANO CALDERÓN", ubicado en la Mz. "E", situado en la calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta;

Que, mediante Oficio No. 017-DPUM-JCV/P.H, No. 002, de fecha enero 16 de 2014, la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 010-FHB elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual dice lo siguiente: Los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES son propietarios de un bien inmueble de 250,00m2, signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000, adquirido mediante escritura inscrita el 23 de febrero de 1984 y 2

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 02 de febrero de 1984; sobre el cual se ha construido el edificio denominado "LASCANO CALDERÓN", conforme lo certifica el permiso de construcción otorgado por esta Municipalidad en octubre 05 de 1983 para una edificación de dos plantas. De acuerdo a certificado actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.- El edificio se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando un departamento en planta baja signado como 101 y otro departamento en planta alta signado como 201.- Las áreas exteriores que circundan al edificio en planta baja, se convierten en patios comunes, de la misma forma las escaleras de acceso hacia los niveles superiores y hacia la terraza que se determina también de uso común. AREAS GENERALES.- AREA TOTAL DE TERRENO: 250,00m2; TOTAL DE AREA COMUN: 281.75M2; AREA NETA VENDIBLE: 236,94m2; AREA TOTAL: 518.69M2. En conclusión la referida Dirección establece que al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "LASCANO CALDERÓN"; y por cumplir con todos los requisitos previsto en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio propiedad de los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES, signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, con memorando No. 101-DGJ CCH-2014, de fecha 28 de enero de 2014, el Abg. Carlos Chávez Chica, Procurador Síndico Municipal, amparado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emite su pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. Janeth Cedeño, Directora de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente al expediente del Edificio "LASCANO CALDERÓN", de propiedad de los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES, signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza, emite su criterio favorable para que el Alcalde del GADMC-Manta, 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 el Edificio "LASCANO CALDERÓN", de

Dirección: Calle 9 y Av4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13 05 4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

propiedad de los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES, signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000; y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado;

Basados en las normas constitucionales y legales motivadas en la presente resolución; y, en uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "LASCANO CALDERÓN", de propiedad de los cónyuges JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO y BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES, signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, con Clave Catastral No. 2121204000.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique 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 documento y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los cinco días del mes de febrero del año dos mil catorce.

Sr. Oliver Guillen Velez
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA ENC.

ALCALDÍA

Patricia g.
Trámite No. 130

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 553
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0993543

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de LASCANO CAMINO JESUS Y SRA.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 2 de Julio de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2121204000 LT. 13 MZ-E LOT. BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS
Manta, dos de julio del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0014767

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: LASCANO CAMINO JESUS Y SRA.
DIRECCIÓN : LT. 13 MZ-E LOT. B/ALTAMIRA CALLE LAS GOLONDRINAS

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 319610
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 02/07/2014 09:47:15

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: martes, 30 de septiembre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Empresa Publica Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

40351

Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40351:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 14 de mayo de 2013*
Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno Número Trece Manzana E de su Propiedad, situada en la Calle Las Gardenias y Tarqui Barrio Altamira, Parroquia Tarqui del Cantón Manta cuyos linderos son: NORTE: lote Número Doce, en la longitud de veinticinco metros; SUR: Lote Número Catorce. en la longitud de veinticinco metros; ESTE: Lote número veinticuatro en la longitud de diez metros; OESTE: Calle Pública en la longitud de diez metros. La superficie total del inmueble que hoy se vende es de: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA L I B R E D E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	54	23/02/1984	271
Compra Venta	Compraventa	228	23/02/1984	361
Hipotecas y Gravamenes	Cancelación de Hipoteca	1.196	29/08/2013	26 568
Extinción de Patrimonio	Extinción de Patrimonio Familiar	213	30/10/2013	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 271 - Folio Final: 271
Número de Inscripción: 54 Número de Repertorio: 312
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de febrero de 1984
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta- Patrimonio Familiar. El lote de terreno Número Trece Manzana E de su Propiedad, situada en la Calle Las Gardenias y Tarqui Barrio Altamira, Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000352	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Manta

Deudor Hipotecario	80-0000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	Casado	Manta

1 Compraventa

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 1984

Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 361

Número de Inscripción: 228 Número de Repertorio: 311

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de febrero de 1984

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno Número Trece Manzana E de su Propiedad, situada en la Calle Las Gardenias y Tarqui Barrio Altamira, Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Comprador	80-0000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000068214	Jacome Morales Bertha	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000068213	Moreno Petroche Holger Guillermo	Casado	Manta

2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el : jueves, 29 de agosto de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 26.568 - Folio Final: 26.573

Número de Inscripción: 1.196 Número de Repertorio: 6.288

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 de julio de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000067133	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social E		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	54	23-feb-1984	271	271

Extincion de Patrimonio Familiar

Inscrito el : miércoles, 30 de octubre de 2013

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

Número de Inscripción: 213 Número de Repertorio: 7686

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de octubre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E X T I N C I O N D E P A T R I M O N I O F A M I L I A R

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	30-0000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Propietario	30-0000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	228	23-feb-1984	361	361

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Extinción de Patrimonio	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	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: 14:55:12 del sábado, 15 de marzo de 2014

A petición de:

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
1310137111-0

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

Abg. Luis Cedeño Gavilanez
Firma del Registrador (S)

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

Th catorce la Ilustre Municipalidad de Manta, procedio a efectuar la Declaratoria al Regimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado " LASCANO CALDERON", 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) AB. ROSITA ESPINAL MERO MAT No 13-2009-95 F.A.M..- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se ratifican, el mismo que queda elevada a escritura pública con el valor legal.- Leida esta escritura a los otorgantes de principio a fin en alta y clara voz, la aprueban y firman en unidad de acto conmigo la Notaria ,en unidad de acto DOY FE.-

JESUS ALEJANDRO LASCANO CAMINO

C.C.NO. 170013262-2

BLANCA ARMINDA CALDERON REYES

C.C. NO. 130103723-8

NOTARIO.-

ESTAS ... FOJAS ESTÁN RUBRICADAS POR MI
Ab. Jorge Guanoluisa G.

SE OTORGO ANTE MI ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL.

EDIFICIO
"LASCANO CALDERÓN"

DICIEMBRE 2013

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.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS. ALÌCUOTAS, 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 DEPARTAMETO: 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 **"LASCANO CALDERÒN"** se encuentra signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2121204000 y presenta de acuerdo con las escrituras, las siguientes medidas y linderos:

Norte: 25,00m – Lote No. 12

Sur: 25,00m – Lote No. 14

Este: 10,00m – Lote No. 24

Oeste: 10,00m – Calle pública (Las Gardenias)

Área total: 250,00m2

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando un departamento en planta baja signado como 101 y otro departamento en planta alta signado como 201.

Las áreas exteriores que circundan al edificio en planta baja, se convierten en patios comunes, de la misma forma las escaleras de acceso hacia los niveles superiores y hacia la terraza que se determina también de uso común.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura: Hormigón armado

Entrepisos: Losas de hormigón armado

Escaleras: Hormigón armado

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

Ventanas: Aluminio y vidrio

Puertas: Madera

Revestimiento: Cerámica en paredes de cocinas y baños

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

NOTA: PARA EFECTOS DE ESTA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE TOMARAN LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES: **POR ARRIBA** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA SOBRE EL BIEN DESCRITO; **POR ABAJO** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRA DEBAJO DEL BIEN DESCRITO; **POR EL NORTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE AL COSTADO DERECHO DEL BIEN DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÒN AL LOTE **No. 12**; **POR EL SUR** SE REFIERE A LO QUE SE **ENCUENTRE** AL COSTADO IZQUIERDO DEL BIEN DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÒN AL LOTE **No.** 14; **POR EL ESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE HACIA LA PARTE POSTERIOR DEL BIEN DESCRITO TOMANDO EN **CONSIDERACION** AL LOTE No. 24; **POR EL OESTE** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE DELANTE DEL BIEN DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACION A LA CALLE LAS GARDENIAS.

3.1.- DEPARTAMENTO 101 (113,69m2).

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, estudio, dos dormitorios que poseen baño privado y un dormitorio adicional que comparte un baño general con el área social; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él principalmente desde el área común intermedia a la Calle Las Gardenias y en su parte lateral izquierda a través de la cocina que tiene igual salida hacia el patio de uso común; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con el área común de escalera y patio en 15,90m

Por el Sur: Lindera con el área común de patio en 15,90m

Por el Este: Lindera con el área común de patio en 7,15m

Por el Oeste: Lindera con el área común intermedia a la Calle Las Gardenias en 7,15m

Área total: 113,69m2

3.2.- DEPARTAMENTO 201 (123,25m2).

Conformado por los ambientes de hall, sala, comedor, balcón, cocina, dos dormitorios que poseen baño privado y un dormitorio adicional que comparte un baño general con el área social; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta alta; se accede a él desde el área común de escalera existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con la terraza que se convierte de uso común

Por abajo: Lindera con el departamento 101 y en mínima parte con el área común de planta baja intermedia a la Calle Las Gardenias

Por el Norte: Lindera con el área común de escalera y vacío hacia el patio común de planta baja en 17,00m

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio común de planta baja en 17,00m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio común de planta baja en 7,25m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área común de planta baja intermedia a la Calle Las Gardenias en 7,25m

Área total: 123,25m2

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

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

EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÙN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (DEPARTAMENTO 101).	113,69	136,31	250,00
PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201).	123,25	5,98	129,23
PLANTA DE TERRAZA (TERRAZA COMÙN).	0,00	139,46	139,46
TOTALES	**236,94**	**281,75**	**518,69**

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: 250,00
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 236,94
4.5.- AREA COMÙN TOTAL: 281,75
4.6.- AREA TOTAL: 518,69

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO URBANO

FEBRERO 05 - 2014

P.H. No. 002
05 - FEBRERO - 14

5.0.- CUADRO DE CÀLCULO DE AREAS, ALÌCUOTAS, AREAS COMUNES, AREA TOTAL y AREA DE TERRENO.

EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"					
LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÙN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	113,69	0,4798	119,96	135,19	248,88
DEPARTAMENTO 201	123,25	0,5202	130,04	146,56	269,81
TOTAL GENERAL	**236,94**	**1,0000**	**250,00**	**281,75**	**518,69**

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio **"LASCANO CALDERÒN"** 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 **"LASCANO CALDERÒN"** 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 **"LASCANO CALDERÒN"** se encuentra signado con el No. 13 de la Manzana E situado en la Calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la parroquia Los Esteros (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2121204000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando un **departamento** en planta baja signado como **101** y otro **departamento** en planta alta signado como **201**.

Las áreas exteriores que circundan al edificio en planta baja, se convierten en patios comunes, de la misma forma las escaleras de acceso hacia los niveles superiores y hacia la terraza que se determina también de uso común.

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 último departamento (501), 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO URBANO

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.

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	PORCENTAJE %
DEPARTAMENTO 101	113,69	47,98
DEPARTAMENTO 201	123,25	52,02
TOTAL GENERAL	236,94	100,00

CAPÌTULO 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, propaguen vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias 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 identificatorio 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 realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran 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 numero 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 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 llevaran 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 **"LASCANO CALDERÒN".**

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 **"LASCANO CALDERÒN",** 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 **"LASCANO CALDERÒN"**, 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.

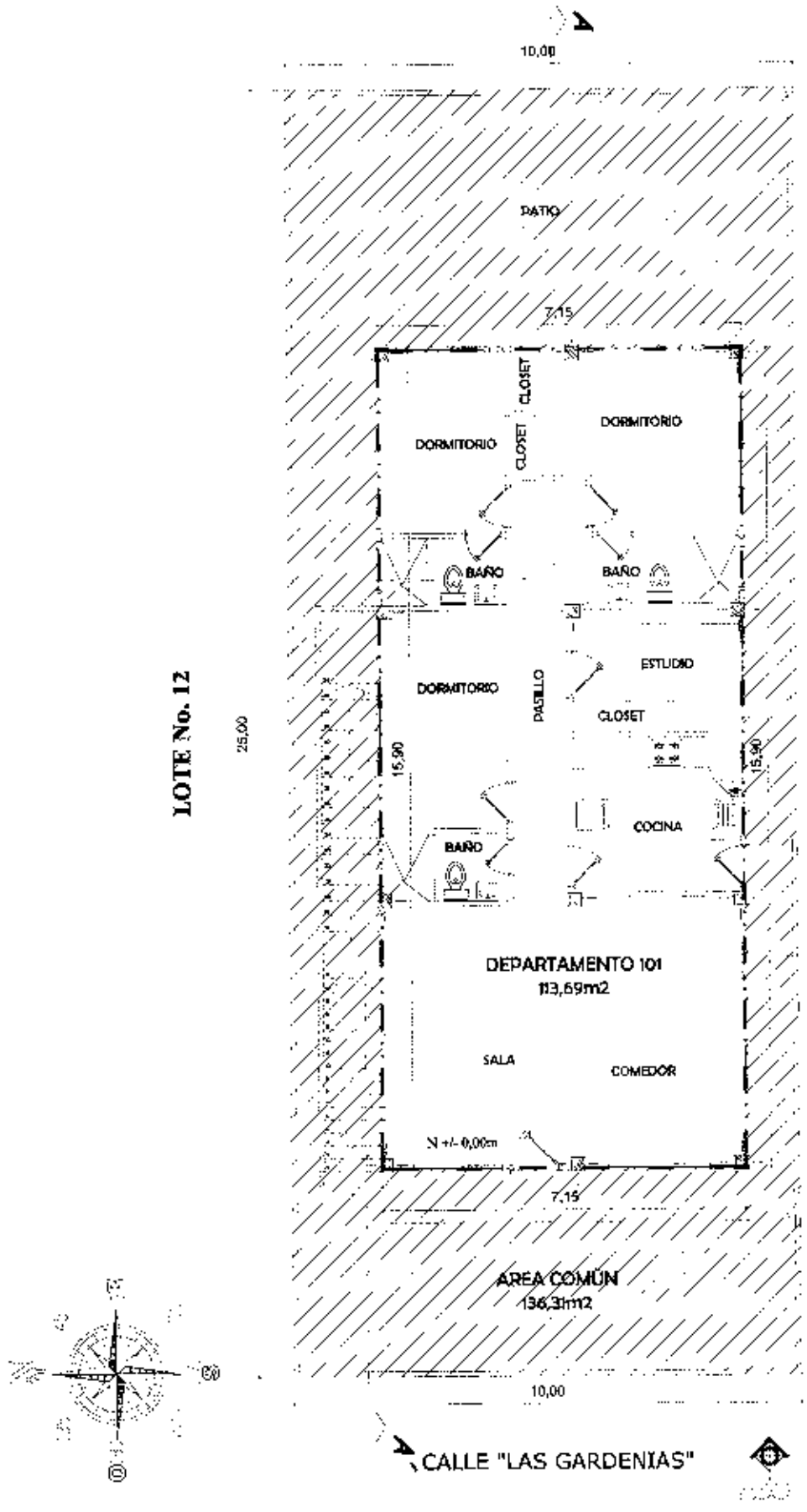
DISPOSICIONES GENERALES.

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 incrementara 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. Holger Lino Tubay
Reg. Prof. C. A. E. - M - 409

LOTE No. 24



LOTE No. 12

LOTE No. 14

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO URBANO

Holger Lino
FEBRERO 05 - 2014

P.H. No. 002
05 FEBRERO 14

CALLE "LAS GARDENIAS"

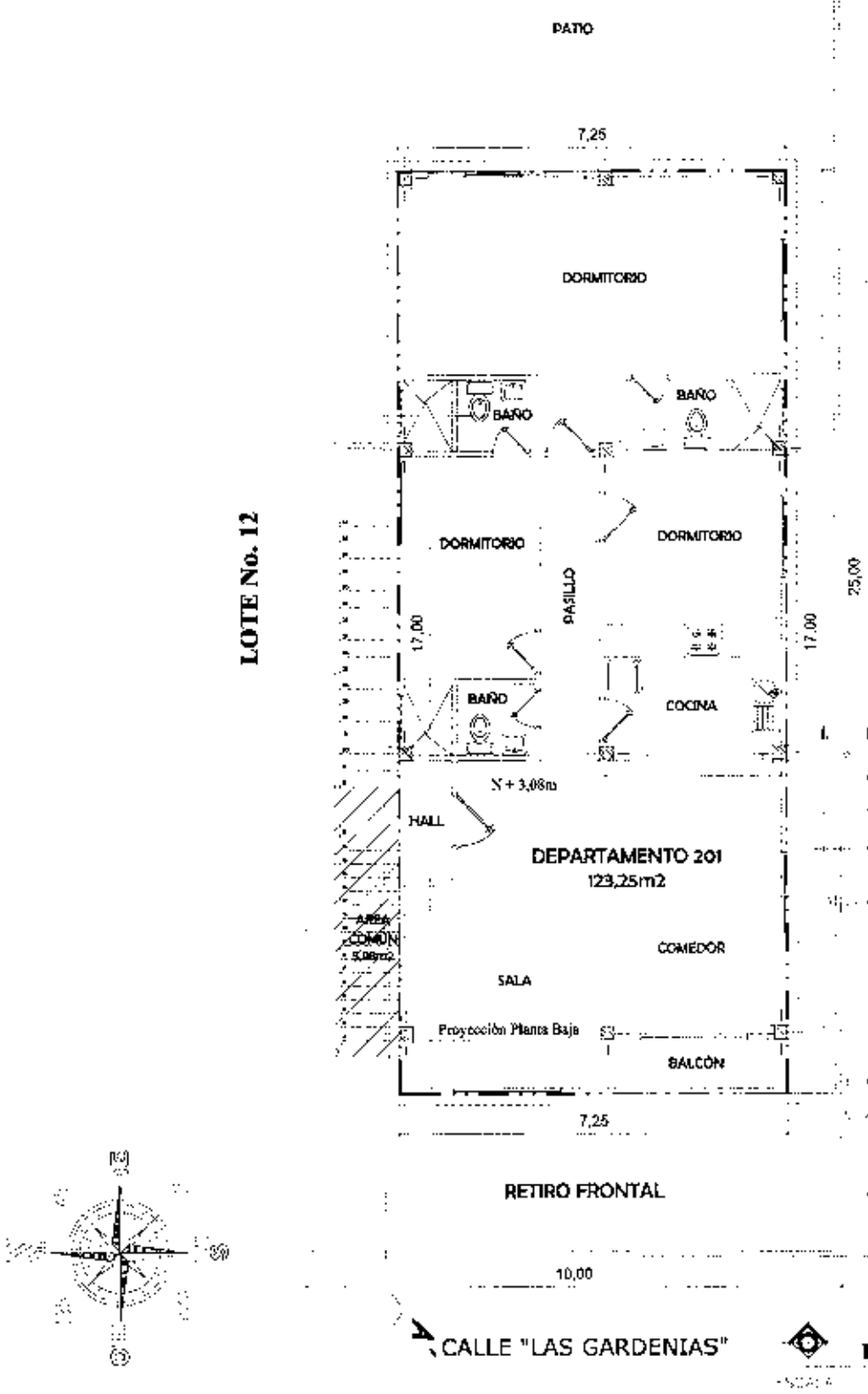
PLANTA BAJA
DEPARTAMENTO 101

OBRA:
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"

PROPIETARIOS: JESÙS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÒN REYES	CONTIENE: PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 AREAS COMUNES	TÉCNICO RESPONSABLE: ARQ. HOLGER LINO TUBAY Reg. Prof. C.A.E.-M-409	CLAVE CATASTRAL No. 2121204000	FECHA: DICIEMBRE 2013
UBICACIÓN: BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 13 - MZ. E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA: 1:125	LÁMINA No. 1

LOTE No. 24



FEBRERO 05-2014

PH. No 002
05 FEBRERO 2014

PLANTA ALTA
DEPARTAMENTO 201

OBRA
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"

PROPIETARIOS: JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES	CONTIENE: PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201 AREAS COMUNES	TÉCNICO RESPONSABLE: ARQ. HOLGER LINO TUBAY Reg. Prof. C.A.E.-M-409	CLAVE CATASTRAL Nº: 2121204000	FECHA: DICIEMBRE 2013
UBICACIÓN: BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 13 - MZ E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA: 1:125	LÁMINA Nº: 2

LOTE No. 24

PATIO

LOTE No. 12

N.+ 6,18m

TERRAZA COMÙN
139,46m2

25,00

LOTE No. 14

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRC. DE PLANEAMIENTO URBANO

Recibí: Enero 05 - 2014

P# No 002
05 Febrero 14

RETIRO FRONTAL

10,00

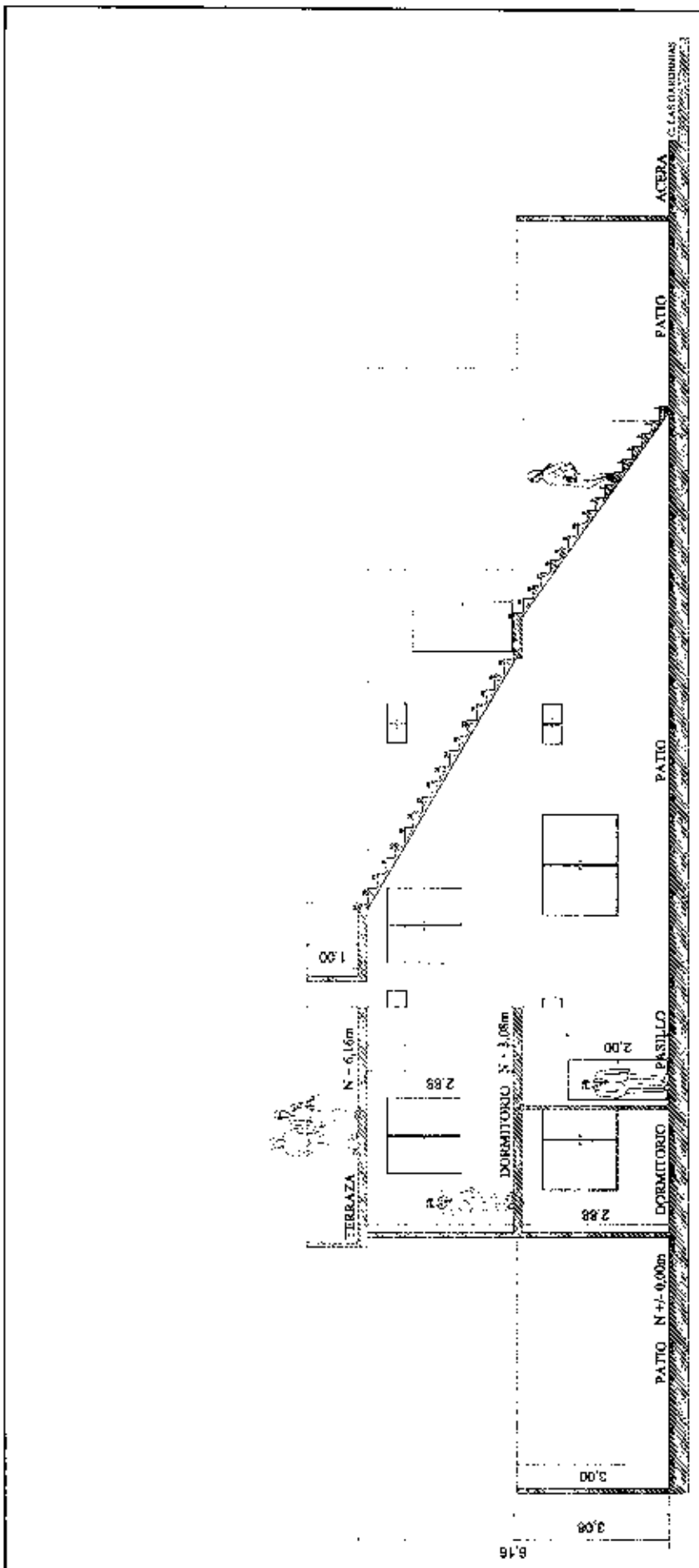
CALLE "LAS GARDENIAS"

PLANTA TERRAZA
TERRAZA COMÙN

OBRA
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"

PROPIETARIOS: JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÒN REYES	CONTIENE: PLANTA TERRAZA TERRAZA COMÙN	TÉCNICO RESPONSABLE: ARQ. HOLGER LIMO TUBAY Reg. Prof. C.A.E.-M-409	CLAVE CATASTRAL Nº: 2121204000	FECHA: DICIEMBRE 2013
UBICACIÓN: BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 13 - MZ. E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA: 1:125	LÁMINA Nº: 3



CORTE A - A´

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Febrero 05 - 2014

PH No 002
05 - FEBRERO - 14

OBRA:
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL **EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"**

PROPIETARIOS: JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÒN REYES	CONTIENE: CORTE A - A´	TÉCNICO RESPONSABLE: ARQ. HOLGER LINO TUBAY Reg. Prof. C.A.E.-M-409	CLAVE CATASTRAL No: 2121204000	FECHA: DICIEMBRE 2013
UBICACIÓN: BARRIO ALTAMERA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 13 - MZ. E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA: 1:125	LAMINA No: 4

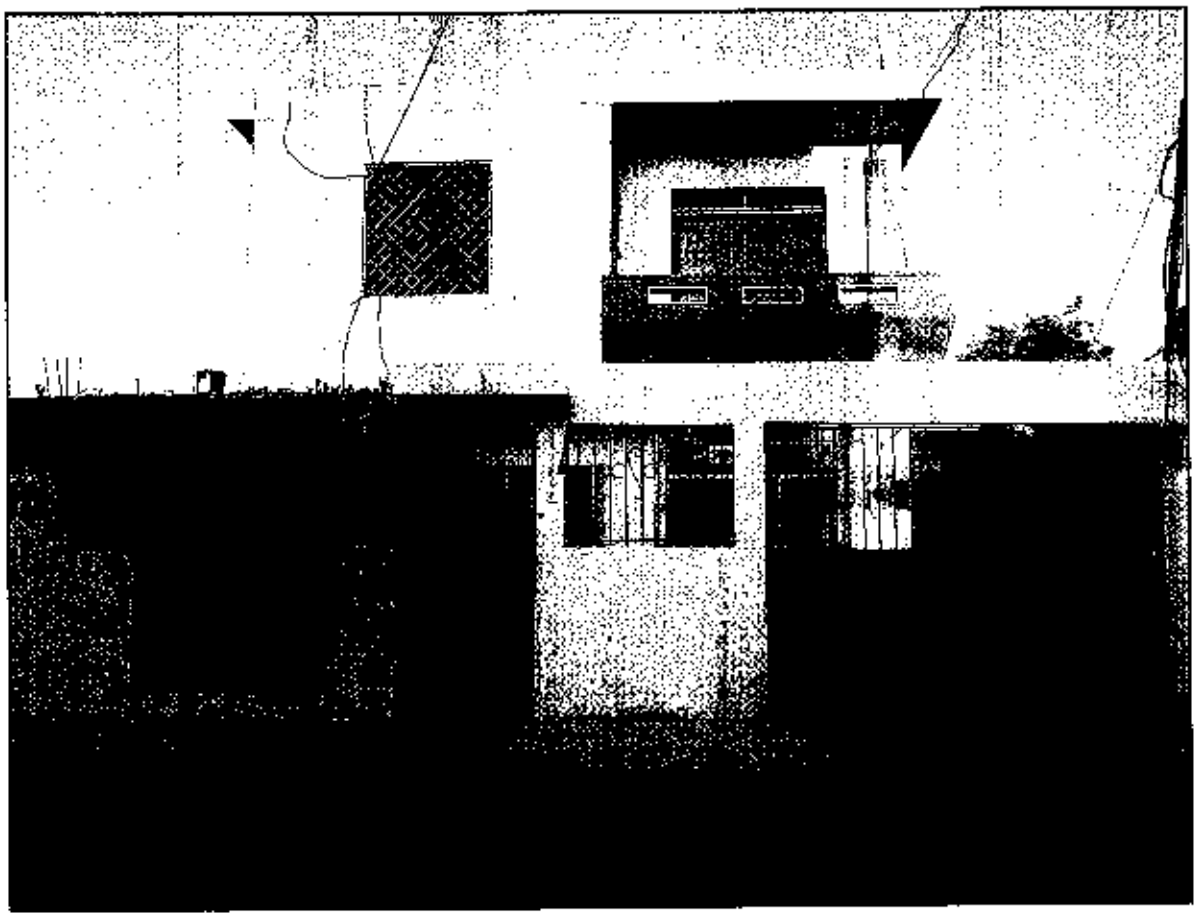
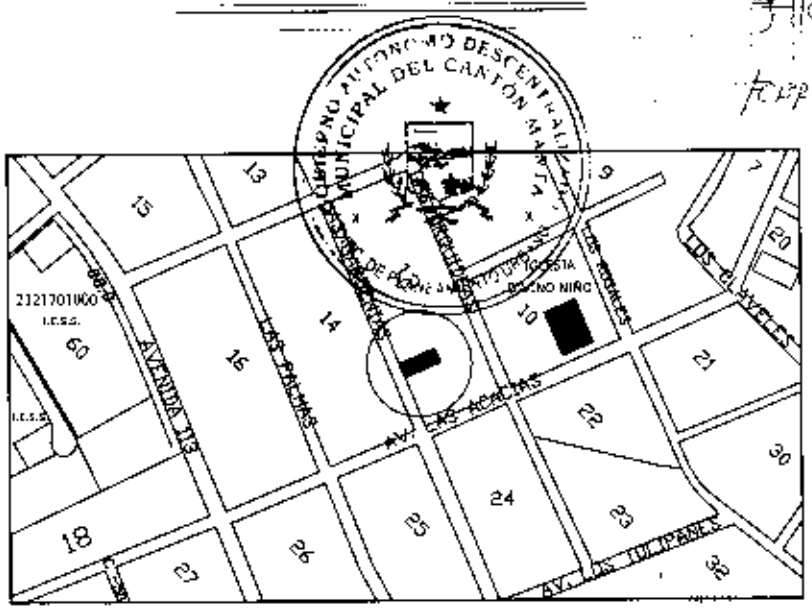


FOTO FACHADA



UBICACIÒN

OBRA: ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL — **EDIFICIO "LASCANO CALDERÒN"**				
PROPIETARIOS: JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÒN REYES	CONTIENE: FOTO FACHADA UBICACIÒN	TECNICO RESPONSABLE: ARQ. ROGER LINO TUBAY Reg. Prof. C.A.E.-M-409	CLAVE CATASTRAL No.: 2121204000	FECHA: DICIEMBRE 2013
UBICACIÒN: BARRIO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 13 - MZ. E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÒN MANTA			ESCALA: Las indicadas	LÁMINA No.: 5

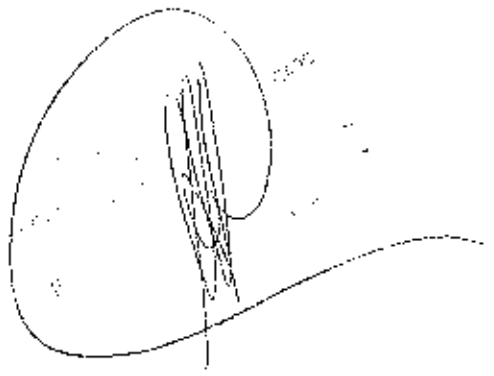
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000480001
Dirección Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-437

TITULO DE CREDITO No. 000257976

2/28/2014 3:01

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C / R.U.C.	DIRECCIÓN	CONTROL	TITULO N°
PASCANO CAVINO JESUS ALEJANDRO	1706136022	S/N	124586	257576

OBSERVACIÓN
APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL
2/28/2014 3:01 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

TITULOS VARIOS	
CONCEPTO	VALOR
APROBACION DE PLANOS	89.51
TOTAL A PAGAR	89.51
VALOR PAGADO	89.51
SALDO	0.00