

2121204



Se actualizaren los datos en el sistema con esta
existencia, cuando se selle esta constitución de Copia
se hizo con un margen de diez centímetros y cuando inscri-
bieron en el Reg. de Prop. adjuntaron la modificación de

reafirmación,
potencialmente

02/21/15

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 CUANTIA: INDETERMINADA

Manta, 7 de Julio del 2014

75,730.64

Julio 31/2014

46) sello comprende los códigos:
2:21204001 x 2:21204002



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 NOTARIO.** - 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


Minuta

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 EL 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 hicieron 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

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y COLOCACION

DEPARTAMENTO: ECUADORANIA 170013262-2
CASO: LASCANO CAMINO JESUS ALEJANDRO
TUBOGARANDA/AMBITO/DECAHUA
24 SEPTIEMBRE 1940
005- 9155 02604 M
TUBOGARANDA/AMBITO
LA MATRIZ 1940



Jesús Alejandro Lascano Camino

ECUATORIANA ***** 93603/2011

CACERDOTE BLANCA ARMINDA CALDERON REYES

SUBJEKTO PROFESOR EN QUINUA

POST. LASCANO
POST. CALDERON

MANTÁ 06/09/2011
06/09/2011

4173253




REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y COLOCACION

130103723-6

CIUDADANIA
ESTADO CIVIL
CALDERON REYES
BLANCA ARMINDA
LUGAR Y FECHA DE EMISION
MANTÁ
2011-02-02
FECHA DE EXPIRACION
2021-02-02

ESTADO CIVIL: Casada
JESUS ALEJANDRO
LASCANO CAMINO




IDENTIFICACION: PROFESOR EN QUINUA

UBICACION: COSTA SUR

APellidos y Nombres del Sujeto: CALDERON ELIZALDE
CALDERON ELIZALDE
REYES BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTÁ
2011-02-02

FECHA DE EXPIRACION: 2021-02-02

Blanca Arminda Calderon

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
SECCIONES SECCIONALES 11-FEB-2014

016
016-0005 1301037238
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
CALDERON REYES BLANCA ARMINDA

MANABÍ	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	TARQUA	1
MANTÁ	PARROQUIA	ZONA
CANTÓN		

Blanca Arminda Calderon R.
1) PRESIDENTA DE LA JUNTA

Este certificado es válido para todos los trámites públicos y privados.

23 de Febrero de 2014

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



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 URBANOS 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 AVALDO COMERCIAL PRESENTE cuyo 875730.64 SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS sesenta y cuatro centésimos cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Manta, 01 de JULIO del 2014

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 111398

Nº 0111398

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 21107

Fecha: 9 de abril de 2014

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:

Área Total de Predio: 250,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1700132622	LASCANO CAMINO JESUS Y SRA.

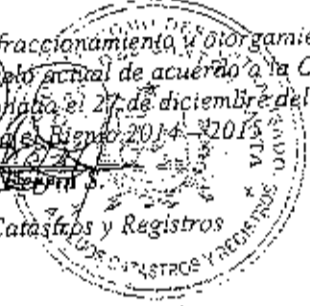
CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	12500,00
CONSTRUCCIÓN:	63230,64
	<u>75730,64</u>

Son: SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS

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

Director de Avalúos, Catastros y Registros



378,165
 113,60

 492,25

Manta



No. 1822-SM-S-PGL
Manta, Diciembre 02 de 2014

Señores
Jesús Alejandro Lascano Camino
Sra. Blanca Arminda Calderón Reyes
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 024-AI.C-M-JOZC-2014, sobre la Modificatoria a la Resolución del Acto Administrativo No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014 de fecha 05 de febrero de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERÓN", de propiedad de los cónyuges Jesús Alejandro Lascano Camino y Blanca Arminda Calderón Reyes, ubicada en la calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la Parroquia Los Esteros (antes Parroquia Tarqui), signado con el lote No. 13 de la Manzana E, en el sentido de hacer constar la reforma en linderos y en cifras generales de los cuadros de áreas y alicuotas para los ambientes ya aprobadas con anterioridad, siendo esto: Departamento 101 (planta baja) clave catastral No. 2121204001 y Departamento 201 (Planta alta) clave catastral No. 2121204002; determinándose acorde a su detalle definitivo un bloque general de dos (2) plantas que comprende un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel - 6,16m signado como 201".

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

María M.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
fax: 2611 714

www.manta.gov.ec alcaldia@manta.gov.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/11.com.manta



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 024-ALC-M-JOZC-2014
MODIFICATORIA A LA RESOLUCIÓN No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014
SOBRE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO "LAZCANO CALDERÓN"

Alcaldía Ing. O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas:
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 artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;"

Que, el artículo 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 determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; 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"

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC-2014/Modificatoria a la Resolución No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LAZCANO CALDERÓN" Página 1

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2381 543 2381 171 1381 271
Fax: 2381 711

www.manta.gob.ec | alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta | @MunicipioManta
Municipio de Manta | Municipio de Manta



correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán 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 artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, el artículo 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

Que, el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

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

Que, el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, 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.

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC-2014/Modificatoria a la Resolución No. 003-ALC-M(E)OGV-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERÓN"

Página 2

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 261 558 1361 - 471 2811 479
Fax: 2611 164

www.manta.gob.ec | alcaldia@manta.gob.ec
@Manta.gob | @Manta.gob.ec
comunicacion@manta.gob.ec | yuntamiento@regimsmanta.gob.ec



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, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, los cónyuges Jesús Alejandro Lascano Camino y Sra. Blanca Aminda Calderón Reyes, solicita la aprobación a la modificatoria al estudio de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERON", ubicada en la calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la Parroquia Los Esteros.

Que, mediante Oficio No. 804-DPUM-JCV, de fecha 07 de noviembre de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobaña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 196-FHIB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1- ANTECEDENTES: Que, mediante escritura inscrita el 23 de febrero de 1984 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta el 02 de febrero de 1984, los cónyuges Jesús Alejandro Lascano Camino y Blanca Aminda Calderón Reyes, adquirieron un cuerpo de terreno de 250,00m² signado con el No. 13 de la manzana E, con Clave Catastral 2121204000, situado en la calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la Parroquia Los Esteros (antes Parroquia Tarqui) del Cantón Manta. **1.2. Que de**

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC-2014/Modificatoria a la Resolución No. 003-ALC-M(E)DGY-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERÓN" Página 3

J. M. Calderón



acuerdo a la declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada mediante Resolución Municipal No. 003-ALC-M-(e)OGV-2014 de febrero 04 de 2014, el Edificio "LASCANO CALDERON" en su descripción general de espacios y ambientes, 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 convierte 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. 1.3.- Conforme verificaciones de códigos catastrales individuales con respecto a las derivaciones ocurridas para la clave No. 2121204000 perteneciente inicialmente a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERÓN" se constató para cada uno de los ambientes anteriormente especificados los siguientes asignaciones:

- DEPARTAMENTO 101 (Planta baja) / Clave Catastral No. 2121204001
- DEPARTAMENTO 201 (Planta alta) / Clave Catastral No. 2121204002

1.4.- Basados en la antes citada Propiedad Horizontal, conforme certificados actualizados emitidos por el Registrador de la Propiedad, para el Edificio "LASCANO CALDERÓN", se puede comprobar que no se ha realizado ninguna venta. 1.5.- Mediante comunicación de fecha septiembre 23 de 2014, los conyugues Jesús Alejandro Lascano Camino y Blanca Arminda Calderón Reyes, en calidad de propietarios del Edificio "LASCANO CALDERON" solicitan la MODIFICATORIA de la Declaratoria en mención, concedida por el Gobierno Municipal en febrero 05 de 2014 mediante Resolución No. 003-ALC-M-(E) OGV-2014, la misma, acorde al nuevo estudio presentado mantiene un departamento en planta baja signado como 101 y otro departamento en planta alta signado como 201 y en su reforma incorpora el patio de planta baja como pertenencia del departamento 101 que se encuentra también en el mismo nivel y la terraza final como pertenencia para el departamento 201 que se encuentra en la planta alta; espacios que de acuerdo al estudio anterior ya aprobado se consideraban de uso común.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (MODIFICATORIA).

El Edificio "LASCANO CALDERON", describe un bloque general de dos (2) plantas que comprende un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel + 6,16m signado como 201.



AREAS GENERALES

TERRENO:	250,00m ²
TOTAL DE ÁREA NETA:	498,62m ²
AREA COMÚN TOTAL:	20,07m ²
AREA TOTAL:	518,69m ²

3.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Que, ante lo expuesto, luego de la inspección respectiva y del análisis de la documentación presentada que cumple con los parámetros técnicos que se amerita, conociendo que la petición es formulada por los señores Jesús Alejandro Lascano Camino y Sra. Blanca Arminda Calderón Reyes, en calidad de cónyuges propietarios, esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobarse la modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERON" concedida por el Gobierno Municipal en febrero 05 de 2014 mediante Resolución No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014 para un predio 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, la misma que, establece reformas en linderos y en las cifras generales de los cuadros de áreas y alícuotas para los ambientes ya aprobados con anterioridad, siendo éstos, departamento 101 (planta baja) clave catastral NO. 2121204001 y Departamento 201 (Planta alta) clave catastral No. 2121204002; determinándose acorde a su detalle definitivo un bloque general de dos (2) plantas que comprende un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel + 6,16m signado como 201.

Que, con fecha 27 de noviembre de 2014, mediante memorando No. 1392-GVG-2014, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (S), emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "Acogiendo el informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en lo concerniente a la solicitud de Modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERON", aprobada mediante Resolución Municipal No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014 de febrero 05 de 2014; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la



Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme al Acto Administrativo de fecha 05 de febrero de 2014, de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERON", en la que se hará constar la reforma en linderos y en cifras generales de los cuadros de áreas y alícuotas para todos los ambientes anteriormente aprobados, siendo esto: departamento 101 (planta baja) clave catastral No. 2121204001 y Departamento 201 (Planta alta) clave catastral No. 2121204002; determinándose acorde a su detalle definitivo un bloque general de dos (2) plantas que comprende un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel - 6,16m signado como 201".

En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el Acto Administrativo No. 003-ALC-M-(E)-OGV-2014 de febrero 05 de 2014, sobre la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERON", de propiedad de los cónyuges Jesús Alejandro Lascano Camino y Blanca Arminda Calderón Reyes, ubicada en la calle Las Gardenias del Barrio Altamira de la Parroquia Los Esteros (antes Parroquia Tarquí), signado con el lote No. 13 de la Manzana F, en el sentido de hacer constar la reforma en linderos y en cifras generales de los cuadros de áreas y alícuotas para los ambientes ya aprobadas con anterioridad, siendo esto: Departamento 101 (planta baja) clave catastral No. 2121204001 y Departamento 201 (Planta alta) clave catastral No. 2121204002; determinándose acorde a su detalle definitivo un bloque general de dos (2) plantas que comprende un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un solo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel + 6,16m signado como 201".

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC-2014/Modificatoria a la Resolución No. 003-ALC-M(E)OGV-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LASCANO CALDERÓN" Página 6

Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2311 55812311 4011 2311 179

Fax: 0511 111

www.manta.gov.ec

@ElMunicipioManta

informacion@manta.gov.ec

alcaldia@manta.gov.ec

El Municipio Manta

El Municipio Manta



SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento, considerando los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los dos días del mes de diciembre del año dos mil catorce.


Ingr. Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0093543

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





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0014767

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

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

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DESCRIPCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO
319810
N° PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L
CAJA:
FECHA DE PAGO: 02/07/2014 09:47:15

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.0
TOTAL A PAGAR	3.0

ÁREA DE SELLO



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

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

E DE PA
67



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Abertura: martes, 14 de mayo de 2013
Parroquia: Tarquí
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

El lote de terreno Número Trece Manzana E de su Propiedad, situada en la Calle Las
Gardenias y Tarquí Barrio Altamira, Parroquia Tarquí 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 Gravámenes	CANCELACIÓN DE HIPOTECA	1.196 29/03/2013	26.568
Extinción de Patrimonio	Extinción de Patrimonio Familiar	213 30/10/2013	

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

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:

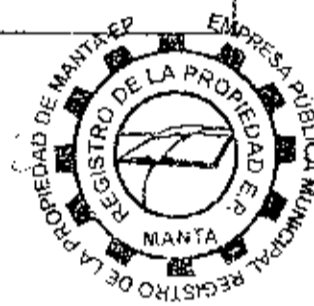
a. Observaciones:

Hipoteca Abierta- Patrimonio Familiar. El lote de terreno Número Trece Manzana E de su Propiedad, situada en la
Calle Las Gardenias y Tarquí Barrio Altamira, Parroquia Tarquí 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	30-000000000352	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		Manta

Certificación impresa por: Mays Ficha Registral: 40351 Pagina: 1



Deudor Hipotecario 80-000000068212 Calderon Reyes Blanca Arminda
 Deudor Hipotecario 80-000000068211 Lascano Camino Jesus Alejandro

Casado Manta
 Casado Manta

2 / **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 Tarquí Barrio

Altamira, Parroquia Tarquí 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	80-000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Comprador	80-000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	Casado	Manta
Vendedor	80-000000068214	Jacome Morales Bertha	Casado	Manta
Vendedor	80-000000068213	Moreno Petroche Holger Guillermo	Casado	Manta



3 / **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: Notaría 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:

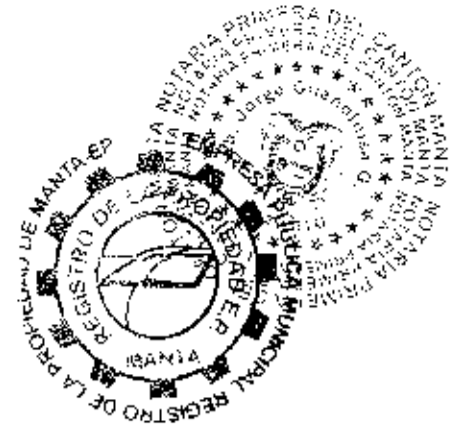
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000067133	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social E		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	80-000000068211	Lascano Camino Jesus Alejandro	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



TC
 L
 Es
 Co
 L
 Cu
 En
 Ap
 Ela



Extinción 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: 7.686
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:

EXTINCION DE PATRIMONIO FAMILIAR

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

Calidad	Cédula n R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000068212	Calderon Reyes Blanca Arminda	Casado	Manta
Propietario	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:
Compra Venta	228	23-56-1984	361	361

TOTAL DE MOVIMIENTOS 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: *Mano Esperanza Calderon*

Elaborado por: Mayra Dolores Salto Mendoza
131013711-0


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



[Firma]
Abg. Luis Cedeño Gavilanz
Firma del Registrador (S)

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

**ESTUDIO
DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL**



**EDIFICIO
"JASCARO CALZADILLA"**

DEL 2014 AL 2016

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES



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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS.

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

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

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE: Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles para cada uno de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos hasta la mitad de las paredes que dividen una propiedad de otra, y bienes de propiedad común, las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua potable y sus cisternas correspondientes, tuberías de desagüe o alcantarillado, redes eléctricas, telefónicas, televisión por cable, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece a los copropietarios la mitad de las losas de los pisos que colinden con el otro.

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

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

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

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

- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- h) Las cisternas, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio
- j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO: Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL DEPARTAMENTO: Representa el costo total de cada departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del mismo, las cuotas de área común y de terreno que le correspondan.

2.0.- DATOS GENERALES.

2.1.- UBICACIÓN: El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "LASCANO CALDERÓN" 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.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de un bloque general de dos plantas, albergando un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel + 6,16m signada como 201.

El edificio tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura: Hormigón armado

Entrepiso: Losas de hormigón armado

Escalera: 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 las 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 CONSIDERACIÓN AL LOTE No. 12; **POR EL SUR** SE REFIERE A LO QUE SE ENCUENTRE AL COSTADO IZQUIERDO DEL BIEN DESCRITO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN 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 (115,83m2).

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 patio perteneciente a este mismo departamento intermedio a la Calle Las Gardenias y en su parte lateral izquierda a través de la cocina que tiene igual

salida hacia el patio particular que pertenece a este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 3,83m; desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m y lindera en sus dos extensiones con el área común de escalera; desde este punto gira hacia el Este en 12,18m y lindera con el patio 101.

Por el Sur: Lindera con el patio 101 en 16,00m

Por el Este: Lindera con el patio 101 en 7,25m

Por el Oeste: Lindera con el patio 101 intermedio a la Calle Las Gardenias en 7,20m

Área total: 115,83m²



3.2.- PATIO 101 (120,08m²).

Conformado por el espacio abierto propiamente señalado; corresponde a un patio particular ubicado en planta baja y perteneciente al departamento 101 del mismo nivel; se accede a él directamente desde la Calle Las Gardenias y secundariamente desde el área común existente para este mismo nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera en su mayor parte con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201.

Por abajo: Lindera con terreno del Edificio

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 4,00m y lindera con el área común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Sur en 7,20m; desde este punto gira hacia el Este en 16,00m; desde este punto gira hacia el Norte en 7,25m; desde este punto gira hacia el Oeste en 12,18m y lindera en sus cuatro extensiones con el departamento 101; desde este punto gira hacia el Norte en 1,80m y lindera con el área común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Este en 17,17m y lindera con parte del Lote No. 12.

Por el Sur: Lindera con el Lote No. 14 en 25,00m

Por el Este: Lindera con el Lote No. 24 en 10,00m

Por el Oeste: Lindera con la Calle Las Gardenias en 8,20m

Área total: 120,08m²

3.3.- 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 201 que pertenece al departamento 201

Por abajo: Lindera en su mayor parte con el departamento 101 y en mínima parte con el patio 101 de planta baja.

Por el Norte: Lindera en una parte con el área común de escalera; en otra parte con la escalera que accede a la terraza 201 y en otra parte con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 17,00m.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 17,00m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 7,25m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja intermedio a la Calle Las Gardenias en 7,25m

Área total: 123,25m²



3.4.- TERRAZA 201 (139,46m²).

Conformado por el espacio proplamente mencionado, corresponde a una terraza uniforme sobre el nivel + 6,16m perteneciente al departamento 201 de la planta alta; se accede a ella a través de la escalera particular agregada para la misma terraza y que nace en el espacio común del nivel inferior; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo

Por abajo: Lindera en su mayor parte con el departamento 201 y en mínima parte con el patio 101 de planta baja.

Por el Norte: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Este en 5,88m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el área común de escalera que arranca en la planta baja; desde este punto gira hacia el Este en 6,33m; desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m; desde este punto gira hacia el Este en 5,20m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el patio 101 de planta baja.

Por el Sur: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 17,40m

Por el Este: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja en 7,65m

Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el patio 101 de planta baja intermedio a la Calle Las Gardenias en 7,65m

Área total: 139,46m²



4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.

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

EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"			
PLANTAS	AREA NETA	AREA COMÚN	AREA TOTAL
PLANTA BAJA (DEPARTAMENTO 101 – PATIO 101).	235,91	14,09	250,00
PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201).	123,25	5,98	129,23
PLANTA DE TERRAZA (TERRAZA 201).	139,46	00,00	139,46
TOTALES	498,62	20,07	518,69

4.2.- AREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO:

4.4.- TOTAL DE AREA NETA: 250,00m²

4.5.- AREA COMÚN TOTAL: 20,07m²

4.6.- AREA TOTAL: 518,69m²

REVISADO
Fecha: 2019

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de: [Firma]
Manta, Ec. de [Fecha] 2019
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

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

EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"					
LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO M2	AREA COMÚN M2	AREA TOTAL M2
DEPARTAMENTO 101	115,83	0,2323	58,08	4,66	120,49
PATIO 101	120,08	0,2408	60,20	4,83	124,91
DEPARTAMENTO 201	123,25	0,2472	61,80	4,96	128,21
TERRAZA 201	139,46	0,2797	69,92	5,62	145,08
TOTAL GENERAL	498,62	1,0000	250,00	20,07	518,69

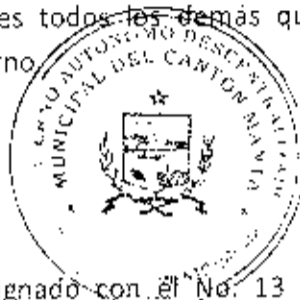
REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "LASCANO CALDERÓN" 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 CALDERÓN" 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 CALDERÓN" 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, albergando un departamento en planta baja signado como 101 (nivel +/- 0,00m) al mismo que se le agrega el patio particular signado como 101 ubicado en el mismo nivel; en la planta alta se desarrolla un sólo departamento signado como 201 al mismo que se le incorpora también la terraza accesible del nivel + 6,16m signada como 201.

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 estas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

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

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del



edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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

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

CAPITULO 4.

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

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando 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	115,83	23,23
PATIO 101	120,08	24,08
DEPARTAMENTO 201	123,25	24,72
TERRAZA 201	139,46	27,97
TOTAL GENERAL	498,62	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.

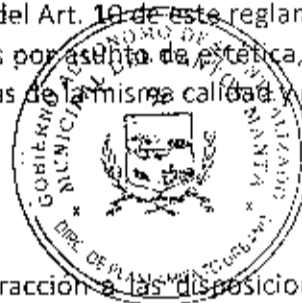
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentran 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 hiciera 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 tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren 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 esta ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.



- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el 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 CALDERÓN".
- 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 sí 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 CALDERÓN", 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 moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo establecido 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 ese 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 CALDERÓN", 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 entregarse 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, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;



y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

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

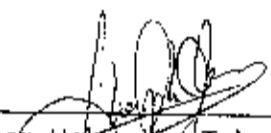


CAPITULO 9.

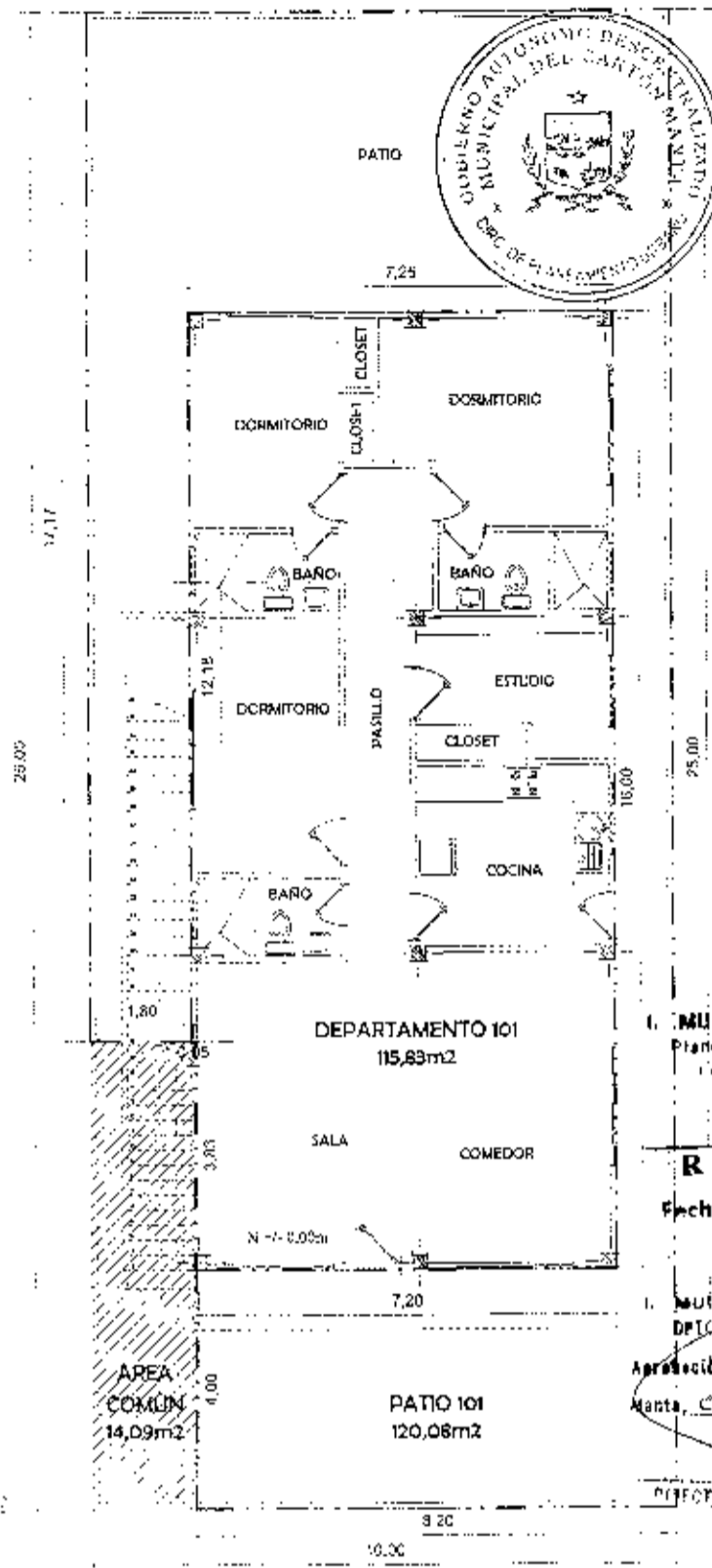
DISPOSICIONES GENERALES.

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


Arg. Helger Lino Tubay
Reg. Prof. C. A. E. - M - 409

LOTE No. 24



LOTE No. 12

LOTE No. 14



MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión

REVISADO

Fecha: 2016-07-14

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: [Signature]
Manta, 02 de Julio de 2014

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

PLANTA BAJA
DEPARTAMENTO 101
PATIO 101

CALLE "LAS GARDENIAS"

CDRA ESTUDIO DE "COMUNIDAD HORIZONTAL" **EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"**

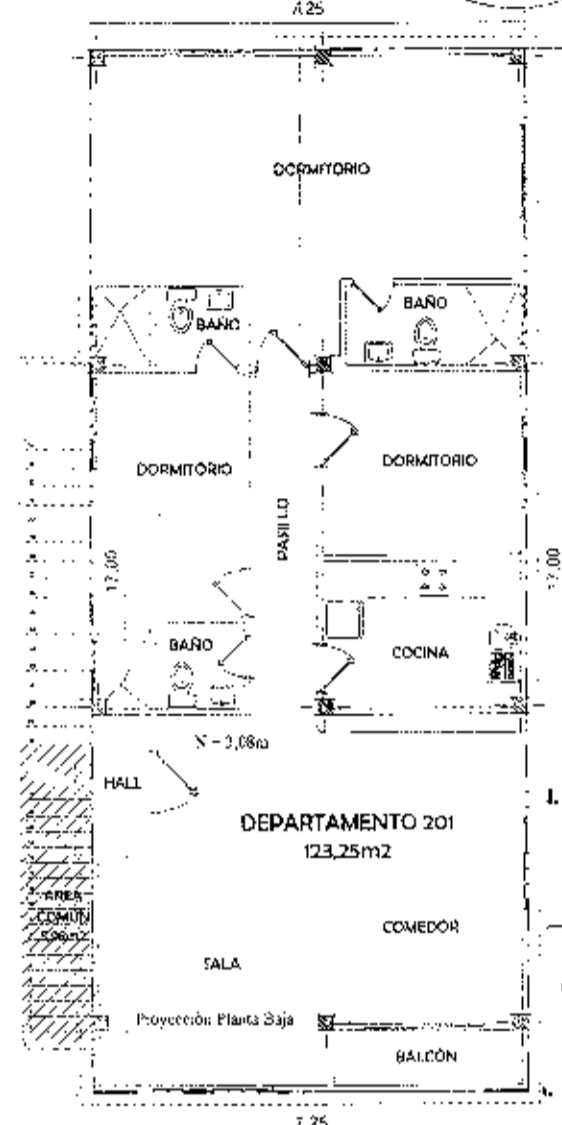
PROYECTAROS JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARVINDA CALDERÓN REYES	CONTENIDO PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 PATIO 101 AREA COMUN	TECNICO RESPONSABLE [Signature] ARQ. ING. ESTEBAN LUIS RIVERA Reg. PROF. C.A.E. N. 1409	CLAVE CATASTRAL 2121204000	FECHA SEPTIEMBRE 2014
UBICACIÓN MUNICIPALIDAD DE MANTA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 12 - MZ. E PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA 1:125	

LOTE No. 24



LOTE No. 12

LOTE No. 14



MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO

Fecha: *Septiembre 2011*

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *Plan No. 224*
Manta, *Oct de 2011*

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

RETIRO FRONTAL

CALLE "LAS GARDENIAS"

PLANTA ALTA
DEPARTAMENTO 201



OBRA: ESTUDIO DE PROYECTO HORIZONTAL **EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"**

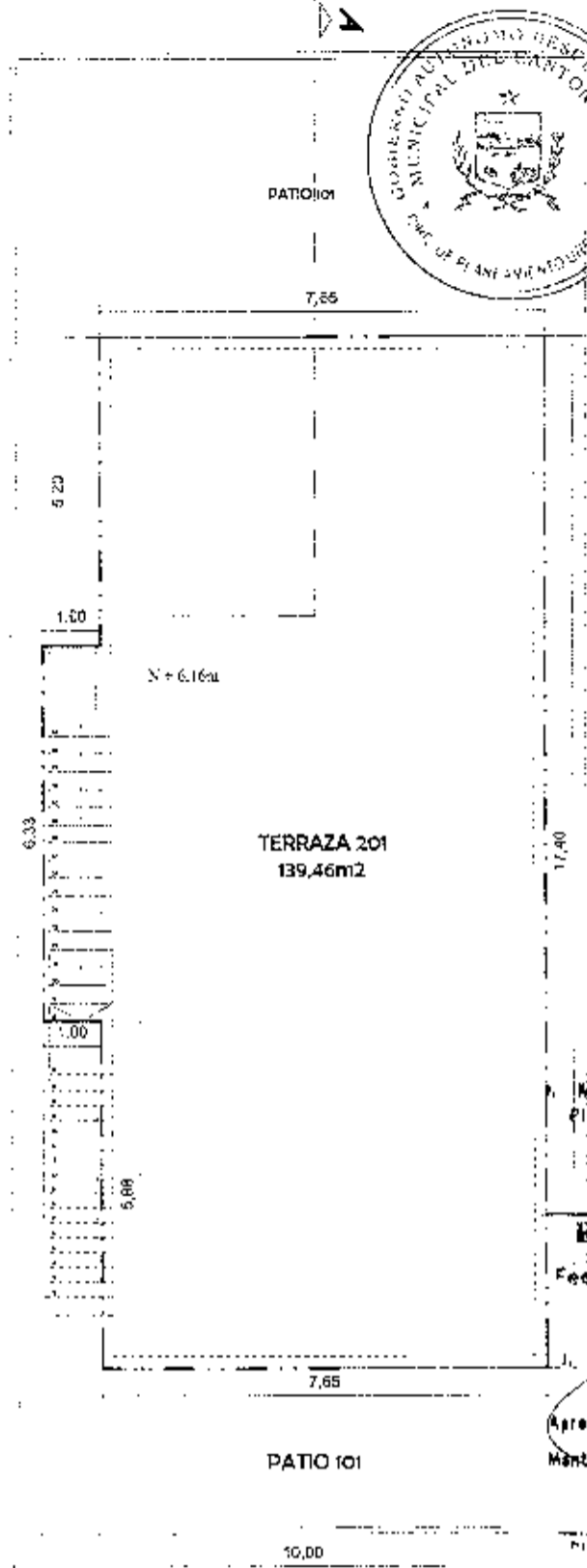
PROYECTAR	CONTENIDO	TECNICO RESPONSABLE	CLAVE CATASTRAL	FECHA
JESÚS ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARMINDA CALDERÓN REYES	PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 201 AREA COMÚN	<i>[Signature]</i> ARKO POTER LINDO TUBAY REG. PROF. C.O.E. N.º 405	2121204000	SEPTIEMBRE 2011
UBICACIÓN: BARRIO ALTAMIRA CA. LAS GARDENIAS LOTE 12 Y 14 PARROQUIA LAS ESTEROS CANTÓN MANTA			ESCALA: 1:125	PÁGINA: 2

LOTE No. 24



LOTE No. 12

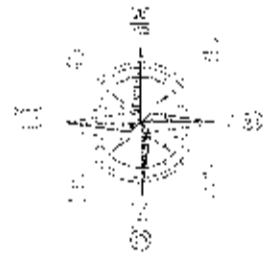
LOTE No. 14



MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

REVISADO
Fecha: 20/09/2019

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de: [Signature]
Manta, OI de [Signature] 20/09/2019
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

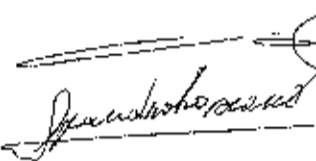


CALLE "LAS GARDENIAS"

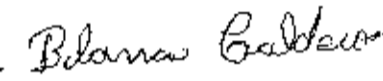
PLANTA TERRAZA
TERRAZA 201

OBRA				
ESTUDIO DE PROPIEDAD FONCIARIA EDIFICIO "LASCANO CALDERÓN"				
PROPIETARIOS	CONTENIDO	TÉCNICOS/UNSAES	CLAVO CADASTRAL	FECHA
ISSAIA ALEJANDRO LASCANO CAMINO BLANCA ARIYUNDA CALDERÓN REYES	PLANTA TERRAZA TERRAZA 201	ARQ. ING. GUSTAVO URSAY REG. PROF. C.A. 5.14.409	2121204000	SEPTIEMBRE 2019
UBICACIÓN			ESCALA	LÁMINA
SP. NIÑO ALTAMIRA CALLE LAS GARDENIAS LOTE 11, 12, 14 PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÓN MANTA			1:125	3

mil catorce, la Ilustre Municipalidad de Manta, procedió a efectuar la Declaratoria al Régimen 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.- Leída 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 Guanchusa G.

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


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





Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Número de Repertorio: 2014 9236

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 Veinticuatro de Diciembre de Dos Mil Catorce queda inscrito el acto o contrato de **PROPIEDAD HORIZONTAL** en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 32 celebrado entre: ([LASCANO CAMINO JESUS ALEJANDRO en calidad de PROPIETARIO], [CALDERON REYES BLANCA ARMINDA en calidad de PROPIETARIO]).

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Número de Repertorio: 2014 9237

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

2.- Con fecha Veinticuatro de Diciembre de Dos Mil Catorce queda inscrito el acto o contrato de **PLANOS** en el Registro de PLANOS con el número de inscripción 47 celebrado entre: ([LASCANO CAMINO JESUS ALEJANDRO en calidad de PROPIETARIO], [CALDERON REYES BLANCA ARMINDA en calidad de PROPIETARIO]).

de

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DE MANTA - EP



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
29 DIC. 2014

