



Jorge
Manta



MEMORANDO

Nº. M-USGAGO-PECL-2018-5131
Manta, 13 de Noviembre de 2018

A: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Dirección de Avalúos, Catastros y Registros
Dirección de Gestión Financiera
Dirección de Gestión Jurídica

TRAMITE: s/n

ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 039-ALC-M-JOZC-2018 APROBACIÓN DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "VIVIENDA BAILÓN LOURIDO"

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 039-ALC-M-JOZC-2018, emitida por el Ing. Jorge G. Zambrano Cedeno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "VIVIENDA BAILÓN LOURIDO", ubicado en el Barrio Cristo Rey, calle 114 de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

Atentamente,

Elia Maria Mendez
S.E. Patricia González López
SECRETARÍA MUNICIPAL
Elia Maria Mendez

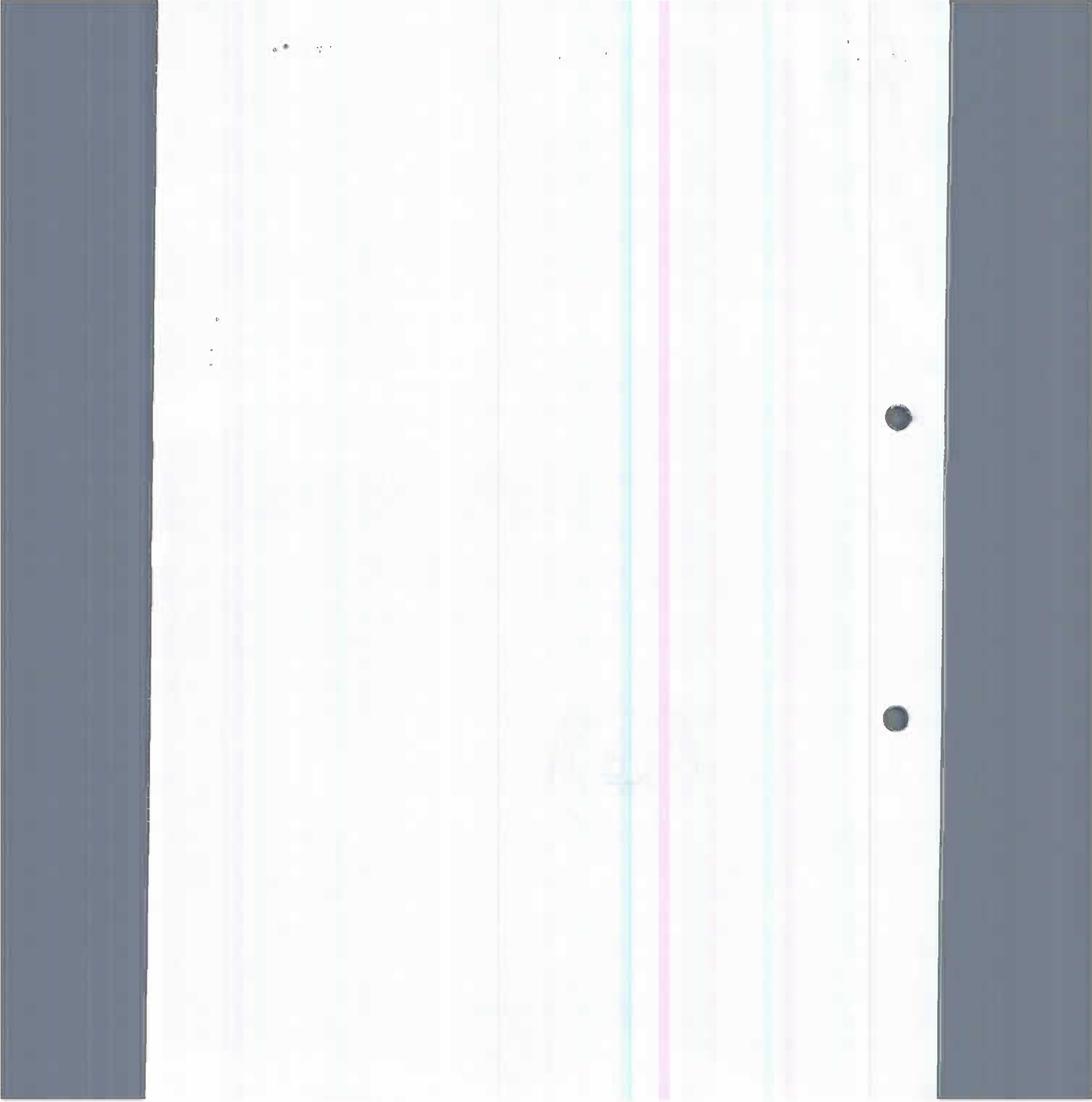


nov 19/18 8:40
maison

Recibí
11-19-2018
9:20
40554

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 039- ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."
- Que,** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la

propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

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

Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.

Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su **Art. 331**, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecta o ingeniero civil d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la



Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

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

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

Que, En atención a trámite N° 09151, ingresado por Tramifácil, relacionado con la comunicación suscrita por los Sres. BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA, que en su parte pertinente señala "...Por medio de la presente, adjunto a la documentación que acompaña este expediente, sírvase considerar la realización del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio BAILON LOURIDO de mi propiedad, ubicada en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, en la avenida 114 Barrio Cristo Rey, con la finalidad de que disponga a la Dependencia pertinente el análisis respectivo y de ser factible su aprobación final" Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

De acuerdo a la Escritura de Compraventa celebrada el 21 de Enero de 1984 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 04 de Mayo de 1988, los Sres. BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA son propietarios de un lote de terreno situado en el barrio Cristo Rey, Calle 114 perteneciente a la parroquia Tarqui, del cantón Manta con clave catastral N° 2-03-38-08-000 que posee un área de 407.47m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "VIVIENDA BAILON LOURIDO", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

2.- ANALISIS TECNICO.

La estructuración del edificio está conformada por 3 ejes de columnas de hormigón armado en sentido X y 5 ejes de columnas de hormigón armado en el sentido Y, dispuestas en dos plantas incluidas un área de terraza, posee losas de entepiso de hormigón armado, y cubierta metálica en la última planta.

En el proceso de Inspección del Inmueble, se pudo determinar que los elementos estructurales determinantes y principales como son las columnas y losas, no

RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 039- ALC-M-JOZC-2018 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO" ELAB. AS. UNO JOSE G. MOREIRA MARTILLO.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

presentan ninguna afectación, puesto que no existen desplomes ni desplazamientos, por tanto la edificación se encuentran en excelente estado.

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

La "VIVIENDA BAILON LOURIDO", incorpora los siguientes ambientes:
PLANTA BAJA: conformado por el Departamento 101, compuesto por sala, dos comedores, dos cocinas, cuatro dormitorios, tres baños generales, y dos patios.
PRIMERA PLANTA ALTA: comprenden el Departamento 201, compuesto sala. Comedor, cocina, tres dormitorios, 2 baños generales, un estudio.
SEGUNDA PLANTA ALTA: terraza 201. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, armados, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas. Instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubierta de estructura metálica.

4.- AREAS GENERALES.

TERRENO:	407,47 m2
TOTAL DE AREA NETA	520,73 m2
ÁREA COMUNAL:	55,72 m2
ÁREA TOTAL:	576,45 m2

5.- CONCLUSION.

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del Edificio: "VIVIENDA BAILON LOURIDO", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal Mediante informe N°-I-DGJ-MGZV-2018-676, de fecha, 23 de Octubre de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la comunicación suscrita por los Sres. BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA donde solicitan la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por los Sres. BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA por cuanto cumple con los Parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO", de propiedad de los señores: BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA, propietarios lote de terreno situado en el barrio Cristo Rey, Calle 114 perteneciente a la parroquia Tarqui, del cantón Manta con clave catastral N°



2-03-38-08-000 que posee un área de 407.47m². Conforme a certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta, el predio descrito a la presente se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio los propietarios han construido el edificio denominado "VIVIENDA BAILON LOURIDO", mismo que se encuentra debidamente regularizado por el Departamento de Planeamiento Urbano, actual Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

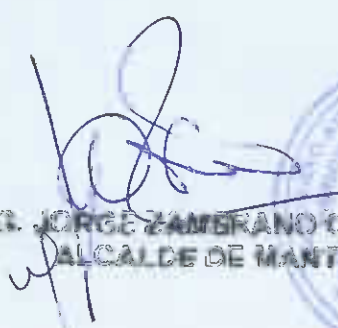
Mediante correo electrónico enviado por la Lic. María Mandoza Briones ANALISTA DE SECRETARÍA GENERAL de fecha 06/11/2018, TRAMITE F732-2018 en la que en su parte pertinente indica: "... En atención a su informe No. MDSJ-MQZY-2018-876 DE FECHA 23 de Octubre de 2018, con respecto a la aprobación de propiedad horizontal del Edificio "Vivienda Bailon Lourido", por disposición del señor Alcalde, sirvase realizar el trámite legal correspondiente de conformidad a su informe antes referido

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales, y de las atribuciones conferidas en el Art. 66 literales h) e i) y el Art. 470 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO", de propiedad de los señores: BAILON DEVALLOS WALTER ALEXANDER y LOURIDO USILLUS BLANCA ALINA, lote de terreno situado en el barrio Cristo Rey, Calle 114 perteneciente a la parroquia Targui, del cantón Manta con clave catastral N° 2-03-38-08-000 que posee un área de 407.47m².

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

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los ocho días del mes de Noviembre del dos mil dieciocho


ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



Manta, agosto del 2018

Ingeniero
Jorge Orley Zambrano Cedeño
ALCALDE DE SAN PABLO DE MANTA
Ciudad. -

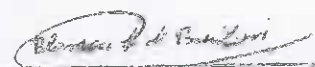
De mis consideraciones:

Por medio de la presente, adjunto a la documentación que acompaña este expediente, sírvase considerar la realización del Estudio de Propiedad Horizontal del Edificio "BAILON - LOURIDO" de mi propiedad, ubicada en la Parroquia Manta del Cantón Manta, en la avenida 114 Barrio Cristo Rey, con la finalidad de que disponga a la Dependencia pertinente el análisis respectivo y de ser factible su aprobación final.

Por la pronta atención que le brinde a mi petición le anticipo mis agradecimientos, no sin antes augurarle éxitos en sus funciones.

Atentamente,


SR. WALTER A. BAILON CEVALLOS
PROPIETARIO


SRA. BLANCA A. LOURIDO UBILLUS
PROPIETARIA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

130014529-7

CEPULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
SARLON CEVALLOS
WALTER ALEXANDER
LUGAR DE NACIMIENTO
SANTA
SANTA
SANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1943-08-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
BLANCA
LOURIDO

RESERVA
BACHILLERATO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
CHEPER PROFESIONAL

V30003242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SARLON CEVALLOS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEVALLOS RITA
LUGAR DE NACIMIENTO
SANTA
FECHA DE EXPEDICIÓN
2013-07-18
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-07-18



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

130014526-3

A DE
CIUDADANÍA
NOMBRES Y APELLIDOS
LORENZO VILLAS
CLASIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN ALINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1947-10-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
WALTER
DALON



INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

OCUPACIÓN
CUBIADOR DOMESTICO

V123H122

APELLIDOS Y NOMBRES
LORENZO JULIO

APELLIDOS Y NOMBRES
VILLAS BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-10-17

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-10-17



COMPROBANTE DE PAGO

No. 37890

19/10/2018 11:51:34

CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO COMERCIAL	AVENIDA 114 AV. JCS	AÑO	CONTRATO	TITULO N°
2-03-38-08-000	462.45	\$ 150.178,23		2018	362881	3293024
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESSE DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PERSONAL	MEJORA(S) RECAUDABLE(S)	VALOR A PAGAR
BAILON CEVALLOS WALTER A.			Costa Juvenil			
19/10/2018 11:51:28 SOLÓRZANO MENDOZA MAYRA STEFANIE			Impuesto por Mera			
El lote se encuentra registrado como 3ra edas			MEJORAS 2011	\$ 26.81		\$ 26.81
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY			MEJORAS 2012	\$ 12.36		\$ 12.36
			MEJORAS 2013	\$ 19.09		\$ 19.09
			MEJORAS 2014	\$ 20.16		\$ 20.16
			MEJORAS 2015	\$ 3.35		\$ 3.35
			MEJORAS 2016	\$ 3.85		\$ 3.85
			MEJORAS 2017	\$ 62.61		\$ 62.61
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 89.78		\$ 89.78
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 71.45		\$ 71.45
			TOTAL A PAGAR			\$ 309.46
			VALOR PAGADO			\$ 309.46
			SALDO			\$ 0.00

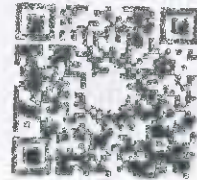


Este documento está firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)

T1053219207056

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec sección Municipio en Línea o por Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.





MANTA-EC



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Tel: 052624758
www.registroymanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

36528

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Registro de la Propiedad, el presente documento se encuentra inscrito en la Ficha Registral Número 36528.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXX

Fecha de Apertura: martes, 28 de agosto de 2012 Parroquia: TARQUI

Información Municipal:
Dirección del Bien: Terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, denominado BARRIO CRISTO REY, una parte de terreno o sea un área que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Avenida ciento catorce, y doce metros; POR ATRÁS: callejón público con trece metros; POR EL COSTADO DERECHO: en parte recta con treinta y cuatro metros y de allí en línea oblicua con doce metros veinte centímetros y de allí en forma recta con veintitrés metros y linda con Gladys Bailón, y por el COSTADO IZQUIERDO: en forma recta en una parte treinta y cuatro metros de allí en línea oblicua con dieciséis metros noventa centímetros; y de allí en línea recta con dieciséis metros ochenta centímetros y linda con Freddy Bailón, teniendo unas reducciones en el Centro de Once metros treinta centímetros y de nueve metros ochenta centímetros

-SOLVENCIA. EL RESTANTE DEL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	PARTICIÓN	1 04/ene/1955	1	2
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	683 04/ene/1938	2058	2060
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3148 13/ago/2000	19330	19340
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	413 15/feb/2005	5717	5724

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA.

[1 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 04 de enero de 1955 Número de Inscripción: 1 Tomo: 1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 3 Folio Inicial: 1
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final: 2
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Último/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Presidencia: miércoles, 27 de octubre de 1954

Fecha Resolución:

Observaciones:

Escritura Pública de hijuela de Partición y adjudicación. Y una Octava parte a favor de los hijos legítimos de los mencionados cónyuges (una octava parte para cada uno de ellos).

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
CAUSANTE	800000000000000000	BAILÓN ALVAREZ CLOTARIO	NO DEFINIDO	MANTA	
HEREDERO	800000000000000000	BAILÓN CEVALLOS WALTER ALEXANDER	NO DEFINIDO		

Certificación ingresada por: [Nombre]

Ficha Registral: 36528

Jueves, 27 de septiembre de 2016 16:00

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta

Fecha: 27 SEP 2016

Página 1 de 1





HEREDERO: 300000001865CEVALLOS UGALDE RITA MERCEDES VIUDO(A) MANTA
HEREDERO: 3000000029291 RAILON CEVALLOS EDISON MARINO NO DEFINIDO MANTA
HEREDERO: 3000000029292 RAILON CEVALLOS GLADYS MARIA NO DEFINIDO MANTA
HEREDERO: 3000000029293 RAILON CEVALLOS FREDY CLOTARIO NO DEFINIDO MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	87	26/dic/1990	237	241
SENTENCIA	87	26/dic/1990	237	241
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	20	16/may/1967	16	16
EMBARGOS	34	31/mar/1995	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	87	26/dic/1990	237	241
COMPRA VENTA	15	01/feb/1944	1	4

Registro de : COMPRA VENTA

[2 +] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 04 de mayo de 1988 Número de Inscripción: 683 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1012 Folio Inicial:2.038
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:2.040
Cantón Notaria: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 21 de enero de 1984
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, denominado Barrio "Cristo Rey". Una parte de dicho terreno.

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

Códnal	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1300145263	LODRIDO IBILLUS BLANCA ALENA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	803000000029290	RAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	30000000001865	CEVALLOS UGALDE RITA MERCEDES	VIUDO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1	04/may/1955	1	2

Registro de : COMPRA VENTA

[3 +] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 13 de noviembre de 2000 Número de Inscripción: 3148 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 6114 Folio Inicial:19.330
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:19.340
Cantón Notaria: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de noviembre de 2000
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el BARRIO CRISTO REY, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta una parte del terreno o sea un área que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: doce metros y callejón de uso privado. POR ATRAS: trece punto cincuenta metros y propiedad del Señor Freddy Ralón. POR EL COSTADO, DERECHO: siete metros propiedad del Señor vendedor, Sr. Walter Ralón Cevallos.

Certificación impresa por notaria_cedeno

Estado Registro:06/35/22

lunes, 27 de septiembre de 2016 15:30

Página 4 de 4

Fecha 27 SEP 2018



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



IZQUIERDO: ocho punto treinta metros propiedad del vendedor Sr. Walter Bailón Cevallos, con una superficie de (95.70M2).

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

Cédula	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR		BAILON LOURIDO ROBERTH ALEXANDER CASADO(A)	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	8090000000063061	BAILON LOURIDO ROBERTH ALEXANDER CASADO(A)	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8090000000002900	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER CASADO(A)	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1300145363	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	683	04/may/1988	2.038	2.040

Registro de: COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 15 de febrero de 2005

Número de Inscripción: 413

Tomo: 10

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 773

Folio Inicial: 5.717

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final: 5.724

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 13 de diciembre de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno ubicado en el Barrio Cristo Rey de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Ocho metros setenta centímetros y Avenida ciento cuarenta; POR ATRÁS: Con ocho metros sesenta y cinco centímetros y propiedad de los Conyuges Sres. Roberth Alexander Bailón Lourido y Sra. POR EL COSTADO DERECHO: Diecinueve metros setenta centímetros y callejón dejado por los vendedores; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Diecinueve metros cuarenta y cinco centímetros y propiedad del Sr. Freddy Bailón, con una Superficie total de CIENTO SESENTA Y NUEVE METROS CAUDRADOS OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.

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

Cédula	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1304764002	BAILON LOURIDO WALTER ALBERTO	SOLTERO(A)	MANTA	MANTA
VENDEDOR	130145363	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8090000000002900	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER CASADO(A)	CASADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	683	04/may/1988	2.038	2.040
COMPRA VENTA	337	22/feb/2001	4.249	4.251

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones

COMPRA VENTA

<<Total Inscripciones>>

Los movimientos registrales que constan en este libro son los únicos que se registran al pueblo que se certifica.

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

Emisión a las: 19.34:00 del día: 27 de septiembre de 2018

A petición de: VELASQUEZ GARCIA CARLOS OSWALDO

Certificación impresa por: manta, cedeno

Código Registral: 25528

Impreso el: 27 de septiembre de 2018

Página 3 de 3

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: 27-SEP-2018

Elaborado por: MARIA ASUNCION CENENO CHAVTZ
1306998823



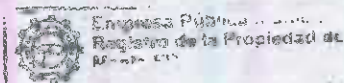
Validez del Certificado 10 días. Excepto
que se diere un tiempo de dominio o se
constituiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO



Certificación impreso por: maria_cedeno

Firma Registrador: 1306998823

Jueves, 27 de septiembre de 2013

1087
7-SEP-2014



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 0260020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Manta, Cantón Manta, Provincia

COMPROBANTE DE PAGO

911

CONTRIBUCION PREDIAL

000116754
2018

DATOS DEL PAGO: 000145297

CI (RUC): RATON CEVALLOS WALTER A.

NOMBRE:

DIRECCION: AVENIDA 114 AVE. JOS

DIRECCION:

DATOS DE: 0260330860-0000000

CLASE CATEGORIA: 158,776.43

AVENIDA 114 AVE. JOS,

DIRECCION:

DATOS DE PAGO:

594482

VERONICA CUENCA VINCES

19/10/2018 12:40:45

FECHA DE PAGO:

IMPUESTO PREDIAL

23.82

INTERESES

0.00

DESCUENTO

-11.91

EMISION

0.00

\$ 11.91

TERCERA EDAD





ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIETARIOS:

WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS

Y

BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS



MANTA, AGOSTO 2018

1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

Esté constituida por la superficie total del terreno donde se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta superficie a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo el área del patio.

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

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

1.5.- ALÍCUOTA.

Corresponde al número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local, la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas, hallas y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.



- Las paredes medianeras de la mized exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan el edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador, generador de emergencia y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- La cisterna, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- 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 local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

Los señores **WALTER ALEXANDER BAILÓN CEVALLOS Y BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS**, desean incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "VIVIENDA BAILÓN LOURIDO", para lo cual, proponen el siguiente estudio, que ha sido realizado tomando en cuenta todos los Reglamentos determinados por las instancias e instituciones pertinentes, con tal propósito de su aprobación definitiva.

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta del Edificio "VIVIENDA BAILÓN LOURIDO" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Barrio Cristo Rey avenida 114, área del predio 780,85 m², de propiedad del señor Walter Alexander Bailón Cevallos y señora Blanca Alina Lourido Ubillus, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría primera del cantón Manta de fecha 27 de Octubre de 1954 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 04 de enero de 1955. A la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. De esta área general existe un área sobrante (407,47 m²) que se eleva a propiedad horizontal, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

POR EL FRENTE (NORTE); partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con 4.48 m. lindera con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con 7.00 m. lindera con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vinuesa Betsy. ; **POR ATRÁS (SUR);** 13.00 m. con callejón público; **POR EL COSTADO DERECHO (ESTE);** Partiendo desde el frente hacia atrás con 2.40 m. desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 12.20 m. y desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 23.00 m. linderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y por el **COSTADO IZQUIERDO (OESTE);** Partiendo desde el frente hacia atrás con 16.80 m. desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 15.80 m. lindera con propiedad de Freddy Bailón

ÁREA TOTAL:

407.47 m²



2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

La edificación se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga dos departamentos, dos patios y una terraza distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación:

- DEPARTAMENTO 101 Y DOS PATIOS: Ubicado en la planta baja
- DEPARTAMENTO 201: Ubicado en la primera planta alta
- TERRAZA 201: Ubicada en la segunda planta alta

El Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque esmaltado recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Eternit con estructura metálica
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

DEPARTAMENTO 101 (157.68 m²)

Se desarrolla en el nivel 0.00 y está conformado por los ambientes de sala, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 3 baños generales, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja se accede a él principalmente desde el área común existente y patio) y además posee un segundo ingreso ubicado en la parte posterior, el mismo 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: Lindera con área de patio 1 con 5.37 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 1.00 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.30 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 0.48 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.31 m.
Por el Sur: Lindera con área de patio 2 con 4.52 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 1.31 m, de este punto 90° hacia oeste con área de patio 2 con 3.55m.
Por el Este: Lindera con área común con 1.38 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común baja escalera con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área común



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILÓN - LOURIDO"

bajo escalera y patio 2 con 3.20 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 2 con 0.05 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 11.21 m,
Por el Oeste: Lindera con área de patio 2 con 5.12 m, de este punto 90° hacia el oeste con área de patio 2 con 1.05 m, de este punto 90° hacia el norte con propiedad de Freddy Bailón con 9.70 m.

PATIO 1 DPTO. 101 (144.10 m²)

Se desarrolla en el nivel 0.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el área espacial y parte del departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno

Por el Norte: Lindera con propiedad de Betsy Ibeth García Cobeña y Robert A. Bailón Lourido con 7.00 m.

Por el Sur: Lindera con departamento 101 con 2.31 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 0.48 m, de este punto 90° hacia el oeste con departamento 101 con 2.30 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 1.00 m, de este punto 90° hacia el oeste con departamento 101 con 5.37 m.

Por el Este: Lindera con área común con 14.05 m, de este punto 174° hacia el este con área común con 3.51 m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Freddy Bailón con 16.90 m, de este punto 170° hacia el oeste con propiedad de Freddy Bailón con 1.05 m.

PATIO 2 DPTO. 101 (69.97 m²)

Se desarrolla en el nivel 0.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el área espacial y parte del departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno

Por el Norte: Lindera con departamento 101 con 1.05 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 6.12 m, de este punto 90° hacia el este con departamento 101 con 3.55 m, de este punto 90° hacia el norte con departamento 101 con 1.31 m, de este punto 90° hacia el este con departamento 101 con 4.52 m, de este punto 90° hacia el norte con departamento 101 con 11.21 m, de este punto 90° hacia el este con área común con 2.40 m.

Por el Sur: Lindera con callejón público con 13.00 m.

Por el Este: Lindera con propiedad de Gladys Bailón con 14.69 m.

Por el Oeste: Lindera con propiedad de Freddy Bailón con 7.10 m.

DEPARTAMENTO 201 (104.22 m²)

Se desarrolla en el nivel +3.00 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baño generales y un estudio, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos:



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

Por arriba: Lindera con terraza.
Por abajo: Lindera departamento 101.
Por el Norte: Lindera con área espacial con 8.98 m.
Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m.
Por el Este: Lindera con área espacial con 3.45 m, de este punto 90° hacia el oeste con área espacial con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 1.05 m, de este punto 90° hacia el este con área espacial con 1.00 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 7.14 m.
Por el Oeste: Lindera con área espacial con 11.84 m.

TERRAZA DPTO. 201 (64.76 m2)

Se desarrolla en el nivel 6.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el área espacial.
Por abajo: Lindera con departamento 101.
Por el Norte: Lindera con área espacial con 9.07 m.
Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m.
Por el Este: Lindera con área espacial con 7.14 m.
Por el Oeste: Lindera con área espacial con 7.14 m.

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"			
PLANTAS	AREA NETA m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
Planta baja	351,75	55,72	407,47
Planta alta	104,22	0,00	104,22
Planta terraza	64,76	0,00	64,76
TOTAL	520,73	55,72	576,45

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1.- TERRENO	407,47	m2
4.2.2.- AREA NETA TOTAL	520,73	m2
4.2.3.- AREA COMUN TOTAL	55,72	m2
4.2.4.- AREA TOTAL	576,45	m2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
PH # 027-725. Apr. 11/039
ALC-17-102C-2018

PROBACIÓN DE:
Fecha: 15/11/2018

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO
Fecha: 15/11/2018



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON LOURIDO"

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALCUOTAS

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"					
Departamentos	Area Nota (m2)	Alcucota %	Area de Terreno (m2)	Area Cubierta (m2)	Area Total (m2)
Opio 101	137,80	0,3644	137,74	14,73	152,47
Patio 1 dato 101	144,10	0,2787	112,75	15,42	128,17
Patio 2 dato 101	88,97	0,1344	54,75	7,49	62,24
Total Opio. 101	370,87	0,0784	295,24	37,64	332,88
Opio 201	104,22	0,2001	81,53	11,15	92,68
Terraza opio 201	84,75	0,1244	50,80	5,53	56,33
Total Opio. 201	188,97	0,3245	132,33	16,68	148,01
TOTAL	559,84	1,000	427,57	54,32	380,89

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 027-Des. Aot. N° 039
ALC-17-JOCC-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2018

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 15/11/2018



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" 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 "VIVIENDA BAILON LOURIDO" 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 terreno donde se implanta el Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Barrio Cristo Rey avenida 114, área del predio 780,83 m², de propiedad del señor Walter Alexander Bailón Cevallos y señora Blanca Alina Lourido Ubillus, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría primera del cantón Manta de fecha 27 de Octubre de 1954 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 04 de enero de 1955. A la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. De este predio se han realizado ventas y actualmente existe un área sobrante de 407,47 m² que se eleva a propiedad horizontal.

La edificación se compone de un bloque general de tres pisos, que alberga dos departamentos, dos patios y una terraza distribuidos de acuerdo a las siguientes características y asignación:

PLANTA BAJA

- DEPARTAMENTO 101: Sala, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 3 baños generales y dos patios

PLANTA ALTA 1

- DEPARTAMENTO 201: Sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baño generales y un estudio.

PLANTA ALTA 2

- TERRAZA: Terraza perteneciente al departamento 201

El Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Parades:	Ladrillo y / o bloque enfucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
instalaciones eléctricas:	Empotradas
instalaciones sanitarias:	Empotradas



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubiertas:	Exentit con estructura metálica
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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 al 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.

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 y exclusiva.



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:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones (impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignan como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo ésta lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticrético, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se



- somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
 - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
 - j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
 - k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS. - La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes 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.

DEPARTAMENTOS	AREA NETA M2	ALÍCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	351,75	07,56
DEPARTAMENTO 201	188,88	32,46
TOTAL	520,73	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



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAHON - LOURIDO"

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 usados con fines lícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afectan 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 arriendan 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 5

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 pueda 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 dueños, aunque no concurren a la asamblea o votan 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 o 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 debe 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 hubiera 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 asistancia



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILÓN - LOURIDO"

de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

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

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del edificio. Si no hubiera 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 alcuotas 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 alcuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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



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

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

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

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 "VIVIENDA BAILON LOURIDO".
- 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 "VIVIENDA BAILON LOURIDO", 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 ~~especificas~~ determinadas en el Código de Procedimiento Civil.



Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILÓN - LOURDO"

- 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 fueran 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 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 "VIVIENDA BAILÓN LOURDO", 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 antiréticos 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 cortésia los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardería y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar 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 asignan 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.

CAPÍTULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo común de reserva, de acuerdo a 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.

Javier Rivas F.
ARQUITECTO
REG. PROFESIONAL 1016-02-304351
Técnico Responsable
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO.
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-304351

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 027-DES Apr. N° 039
SLC-H-1021-2018
APROBACIÓN DE:

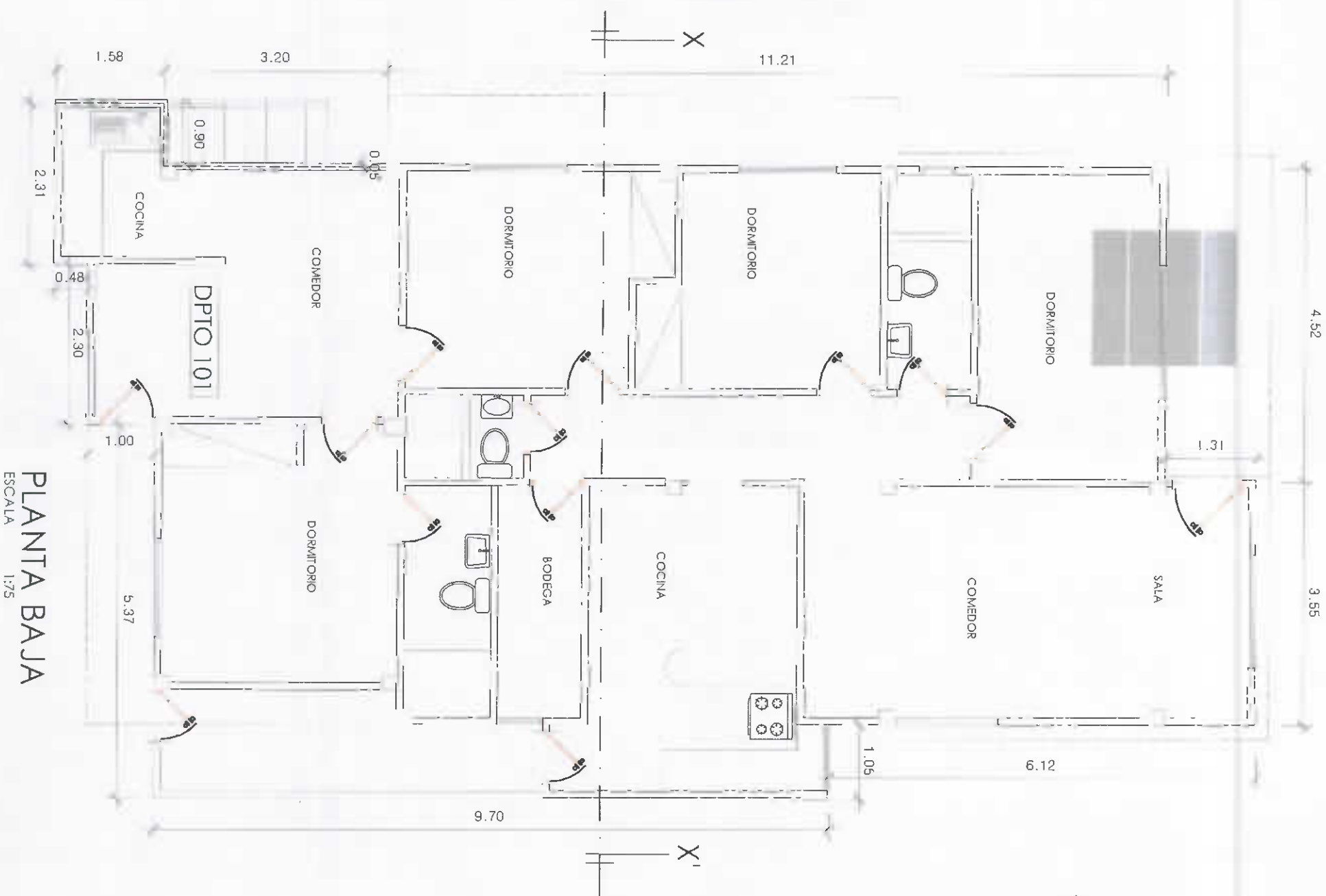
Fecha: 15/11/2018

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA
ÁREA DE CONTROL URBANO

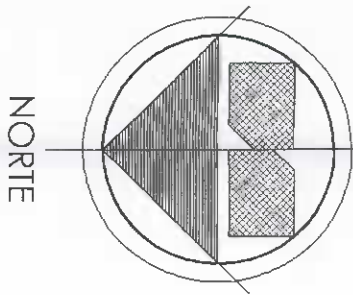
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 15/11/2018



PLANTA BAJA
ESCALA 1:75



CORTE X - X'
ESCALA 1:75

AREA TOTAL SOBRANTE	407.47 m2
AREA COMUN	55.72 m2
AREA NETA DPTO 101	137.68 m2
AREA DE PATIO	214.07 m2

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"

PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO
ARQUITECTO	ARQUITECTO	ARQUITECTO
ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO	ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
REG. SANEAM. Nº 101801-00181	REG. SANEAM. Nº 101801-00181	REG. SANEAM. Nº 101801-00181
PLANTA BAJA	PLANTA BAJA	PLANTA BAJA
FECHA	FECHA	FECHA
AGOSTO 2018	AGOSTO 2018	AGOSTO 2018
INDICADA	INDICADA	INDICADA
1/5	1/5	1/5



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
OPERATIVIDAD TERRITORIAL
Fecha: 15/11/2018
REVISADO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 027-185-ADH/Nº 039
ALC-17-JD20-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2018

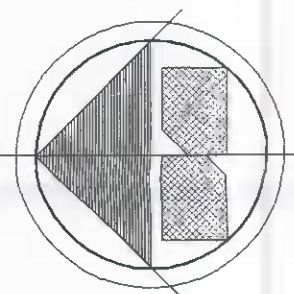
Fecha: 15/11/2018

PRESENTE AL SEÑOR
ÁREA DE CONTROL URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACION
OPERATIVO URBANO TERRITORIAL

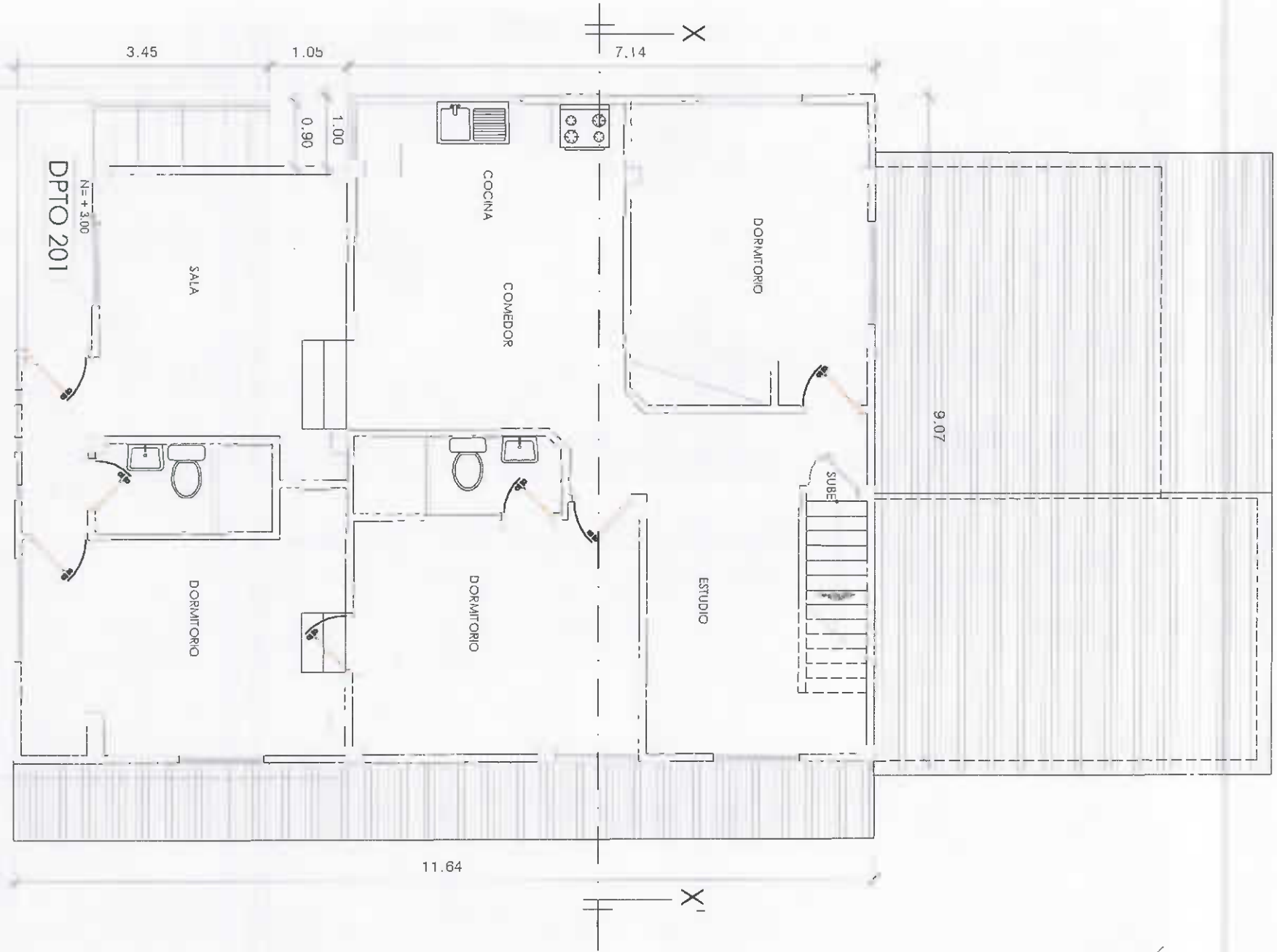
REVISADO

Fecha: 15/11/2018



NORTE

UBICACION



AREA TOTAL 104.22 m2
AREA NETA DPTO 201 104.22 m2

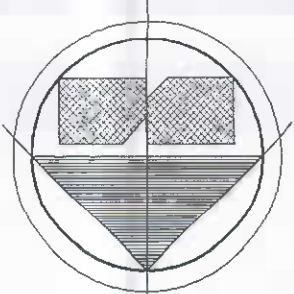
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"

REGISTRO
Javier Rivas F.
ARQUITECTO
REG. PROF. EN C.A.S.E. MANA
REG. SEP/SCOT/ N° 1016-02-301831



PLANTA ALTA
ESCALA 1:75



NORTE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH# 022-7265. ADM. N. 039
ALC-H-JDZC-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2018

BEISY IBETH GARCIA VICUÑA
ROBERTH A. BAILON LOURIDO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
OPENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 15/11/2018



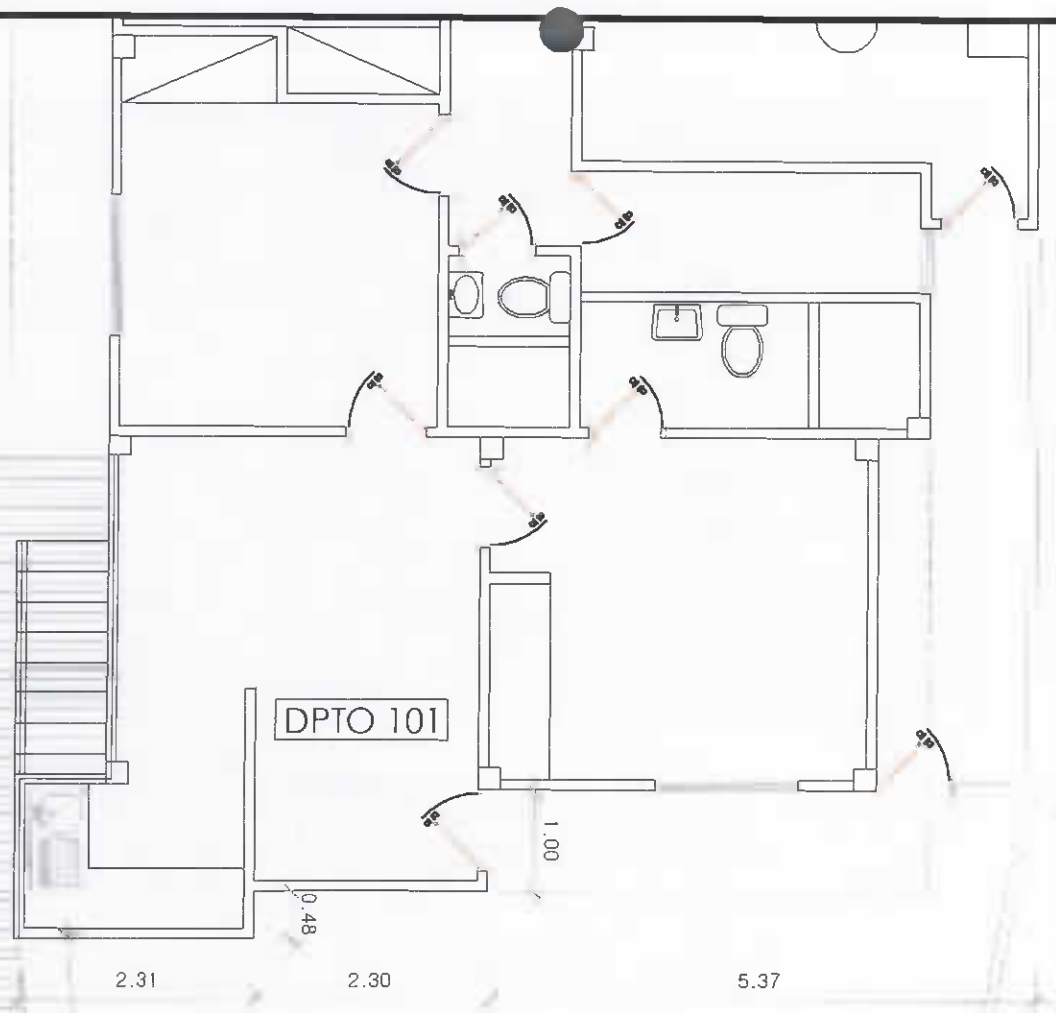
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"

Arquitecto: **Javier Rivas F.**
Arquitecto: **JAVIER RIVAS F.**
REG. PROF. N° 1016-02-301851
PLANTA BAJA
AGOSTO 2018
Indicada
A - 3
3/5

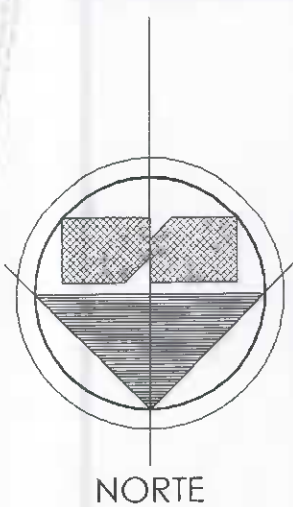
AREA TOTAL 144.10 m²
AREA NETA PATIO 1 DPTO 101 144.10 m²

PLANTA PATIO 1 ESCALA 1:75



PATIO 1 DPTO 101
144.10 m²

AREA COMUN
55.72 m²



MOSESA DE BAILON N. 039
PH # 023-DESA 007 N. 039
ALC-H-702C-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2018

OFICINA DE CONTROL URBANO

PATIO 1 DPTO 101
144.10 m2

OFICINA DE CONTROL URBANO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCION DE PLANIFICACION
OPERA Y MONITOREO TERRITORIAL

REVISADO
Fecha: 15/11/2018

AREA COMUN

PATIO 2 DPTO 101
69.97 m2

PLANTA PATIO 2
ESCALA 1:75

AREA TOTAL 69.97 m2
AREA NETA PATIO 1 DPTO 101 69.97 m2

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"

ARQUITECTO
Javier Rivas F.
PROYECTA CAE MANABI
REG. SENECTU Nº 1016-02-201821

PLANTA BAJA

FECHA
AGOSTO 2018
INDICADA
4/5



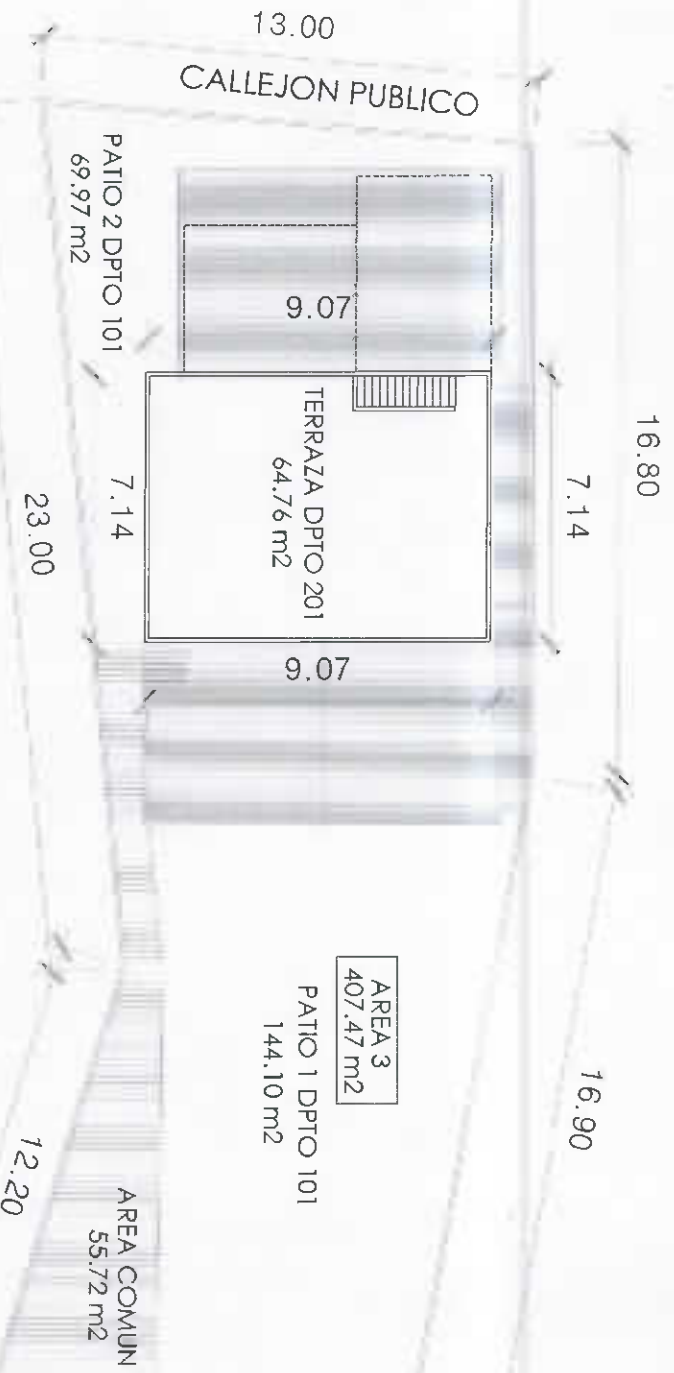
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Nº 022-1225-ADN N.º 039
AIC-PT-JC-2018
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2018

ÁREA DE COMARCAS URBANAS

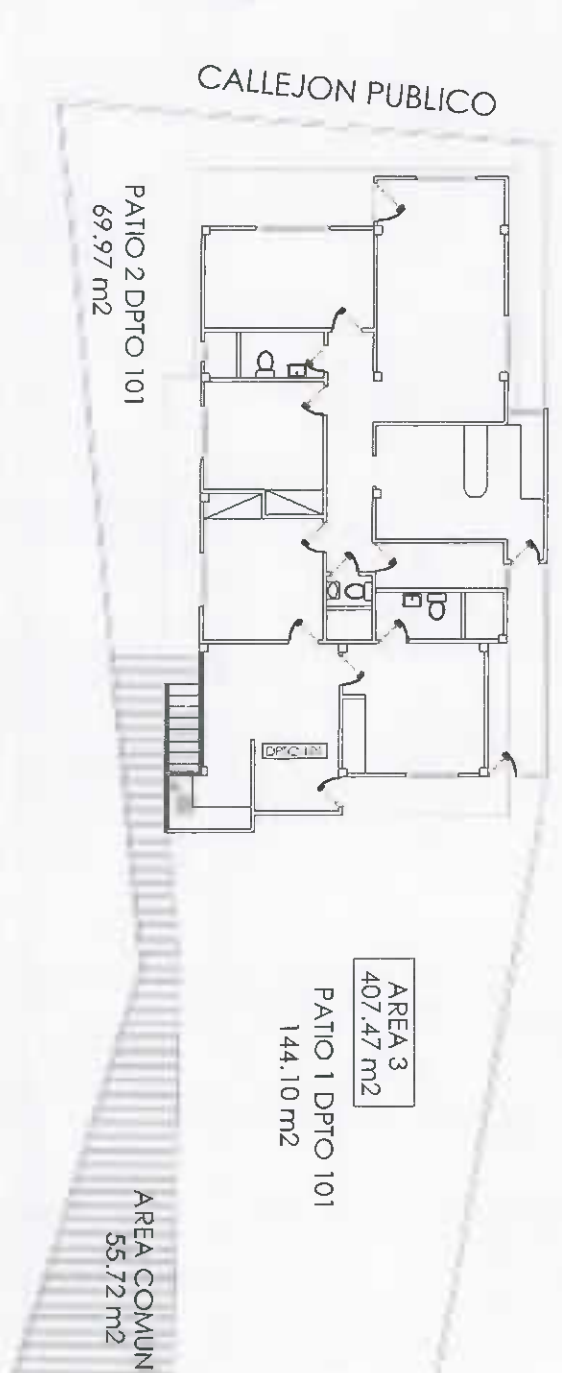
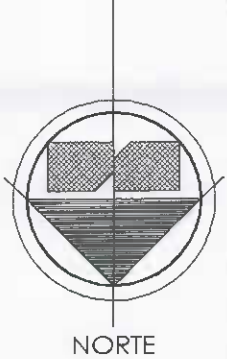
[Signature]

12.00
AVENIDA 114



IMPLANTACION GENERAL

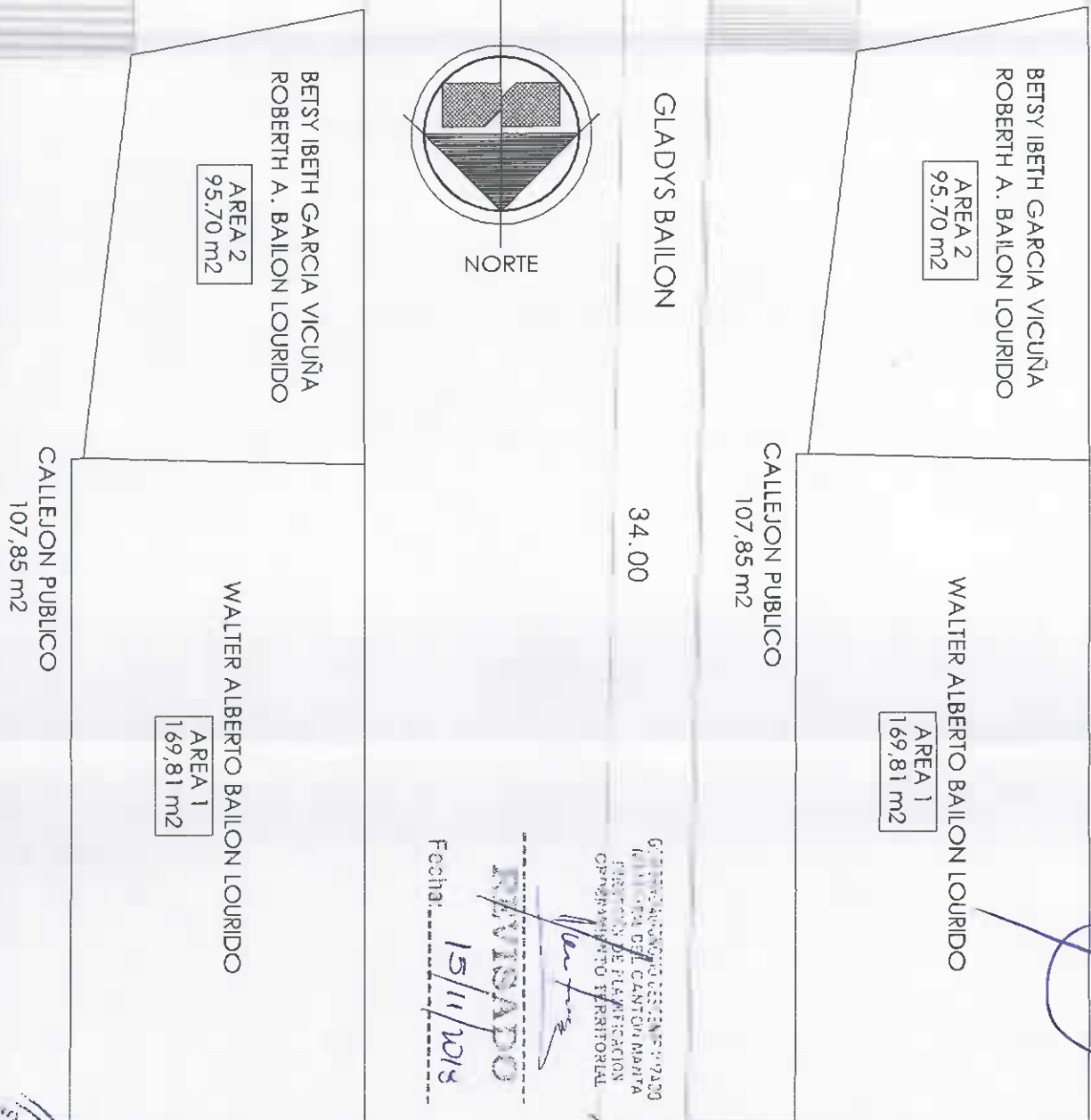
ESCALA 1:200



EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA

ESCALA 1:200

AREA TOTAL	780.83 m²
AREA 1	169.81 m²
AREA 2	95.70 m²
AREA CALLEJON	107.85 m²
AREA SOBRANTE (AREA 3)	407.47 m²



AVENIDA 114

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO "VIVENDA BAILON LOURIDO"

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO
C.E. MANABÍ
R.C. 3515/CTH Nº 1016-02-301881

IMPANTACION GENERAL
EMPLAZAMIENTO PLANTA BAJA
AGOSTO 2018
A-3
indicada
5/5

