2017	13	08	05	P00280

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "BAQUERIZO"
QUE OTORGA:
EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA;
A FAVOR DE
BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA
CUANTIA: INDETERMINADA
(DI 2 COPIAS)
J.B.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIO QUINTA DEL CANTON MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los treinta (30) días de Enero del año dos mil diecisiete, ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA Notario Público Quinto del Cantón Manta, comparece la señora **BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA**, portadora de la cédula de ciudadanía números cero, nueve, cero, cinco, nueve, siete, ocho, siete, siete, guion uno (090597877-1), de estado civil soltera, por sus propios derechos, para efectos de notificaciones: teléfono: 0981400831; correo: isabelbaquierizo@hotmail.com, dirección: Calle 28 de Noviembre Barrio Altagracia; bien instruida por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- La compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me pide que eleve a escritura

2110806

SIN FICHAS.

Sello

02/06/17

pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase incorporar una de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "**BAQUERIZO**", de propiedad de la señora **BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA,** contenida en las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece a la celebración de la presente escritura pública la señora **BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA**, de estado civil soltera, por sus propios derechos. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, hábil en derecho para obligarse y contratar, encontrándose domiciliada en esta ciudad de Manta. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO.-** La señora **BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA,** es propietaria un bien inmueble consistente en parte de los lotes números Nueve y Diez de la Manzana "X", que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Diez metros y calle pública; **POR ATRÁS:** Trece metros sesenta centímetros y lindera en parte con propiedad de Maria Espinoza y en otra con propiedad particular; **POR EL COSTADO DERECHO:** Diecinueve metros sesenta centímetros y propiedad de la compradora Sra. Isabel Baquerizo; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinte metros y propiedad particular. Con una superficie total de DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS VEINTE Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. Inmueble adquirido de la siguiente manera: **1/2.-** Mediante Compraventa celebrada en la Notaria Cuarta de Manta el 22 de diciembre de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de enero de 1983 con el número de Inscripción 60 y número de Repertorio 90; **2/2.-**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIO QUINTA DEL CANTÓN MANTA

Mediante Compraventa celebrada en la Notaria Tercera de Manta el 9 de enero de 2004 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2004 con el número de Inscripción 247 y número de Repertorio 468. Cuyas observaciones y demás detalles se encuentran detallados en la Ficha Registral – Bien Inmueble número 53524, que se adjunta como habilitante; **DOS.-** Mediante Resolución Administrativa NO. 0048 DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "BAQUERIZO", de veintitrés de Diciembre de dos mil quince, mediante la cual Resuelve: **1.-** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio **"BAQUERIZO"**, de propiedad de la señora Isabel Victoria Baquerizo Holguín, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, como parte de los lotes 9 y 10 de la manzana X, de clave catastral No. 2110806000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y acogiendo los informes de Planeamiento Urbano - Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.; y, **2.-** Que, la Dirección Municipal de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastro, y Registros, den cumplimento a esta resolución; considerando los informe que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo; **3.-** Notifíquese a la parte interesada. **CLAUSULA TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Con los antecedente expuesto la señora **BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA**, en su calidad de Administrador, único y exclusiva propietaria, DECLARA Y SOMETE bajo el Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble identificado con la Clave Catastral número dos guion once guion cero ocho guion cero seis guion cero cero cero (2-11-08-06-000), mencionado en las cláusulas precedentes en el cual se ha construido el Edificio "BAQUERIZO", ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, como parte de los lotes 9 y 10 de la manzana

X, cuyos linderos generales se han anotado anteriormente. **CLAUSULA CUARTA: REGLAMENTO INTERNO**.- La presente Declaratoria de Propiedad Horizontal, se somete al respectivo Reglamento del Edificio "BAQUERIZO", que para los fines legales consiguientes se incorpora a la presente escritura. **CLAUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se protocolizan y forman parte integrante de esta escritura pública los siguientes documentos: **UNO.-** Certificado del señor Registrador de la Propiedad referente al inmueble que se somete al Régimen de Propiedad Horizontal. **DOS.-** Informe Técnico Favorable de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Actas de Aprobación de Planos Arquitectónicos, Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones, Licencia de Construcción de Edificaciones. **TRES.-** Cuadro de Alícuotas, Cuadro de Áreas de Uso Comunal, y Cuadro de Linderos del Edificio "BAQUERIZO". **CUATRO.-** Un juego completo de planos debidamente aprobados por el Municipio de Manta. **CINCO.-** Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio "BAQUERIZO". **CLAUSULA SEXTA: GASTOS.-** Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de los comparecientes. **CLAUSULA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN**. La compareciente acepta todas las cláusulas precedentes, por ser legales. **CLAUSULA OCTAVA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** La complaciente se autoriza para que por sí, o por interpuesta persona pueda inscribir la presente Declaratoria en el Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señor Notario, se servirá anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo necesarias a la plena eficacia de esta escritura, cuya cuantía es indeterminada".- (Firmado) Ab. Gabriel Enrique Giler Mendoza, portador de la matrícula profesional número trece guion dos mil

nueve guion ciento ochenta y siete (N° 13-2009-187) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Baquerizo Holguín Isabel Victoria

c.c. 0905978772-1

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 262[illegible] - 26[illegible]

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000006172

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0905978771

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I. / R.U.C.: BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA

NOMBRES: B/ALTAGRACIA CALLE 28 DE NOVIEMBRE

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

466147

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 10/01/2017 15:20:01

FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR

DESCRIPCIÓN	VALOR
	3.00
	3.00
VALIDO HASTA: lunes, 10 de abril de 2017	TOTAL A PAGAR
CERTIFICADO DE SOLVENCIA	

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

E3333E1112

INSTRUCCIÓN
BASICA

PROFESIÓN
QUEHACER. DOMESTICOS

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BAQUERIZO JUAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
HOLGUIN CARMEN

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2015-02-03

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-02-03
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU0905978771<<<<<<<<<<<<<<<
19551119F20270203ECU<<<<<<<<<<<
BAQUERIZO<HOLGUIN<<ISABEL<VICT

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

CÉDULA DE **CIUDADANÍA** No. **090597877-1**

APELLIDOS Y NOMBRES
BAQUERIZO HOLGUIN
ISABEL VICTORIA

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/

FECHA DE NACIMIENTO 1955-11-19
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERO

FIRMA DEL CEDULADO

Dr. Diego Chamorro Espinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA

CIUDADANA (O):

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

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

003

003 - 0072
NÚMERO DE CERTIFICADO

0905978771
CÉDULA

BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 1
TARQUI
PARROQUIA

MANTA
CANTÓN

1
ZONA

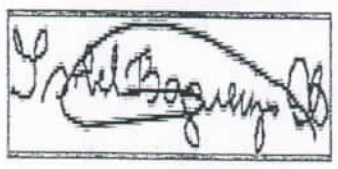
f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Isabel Baquerizo
0905978771.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0905978771

Nombres del ciudadano: BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/

Fecha de nacimiento: 19 DE NOVIEMBRE DE 1955

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ---------

Fecha de Matrimonio: ---------

Nombres del padre: BAQUERIZO JUAN

Nombres de la madre: HOLGUIN CARMEN

Fecha de expedición: 3 DE FEBRERO DE 2015

Información certificada a la fecha: 30 DE ENERO DE 2017
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 178-005-95407

178-005-95407

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.01.30 15:29:08 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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

Ficha Registral-Bien Inmueble
53524

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17000721, certifico hasta el día de hoy 13/01/2017 16:18:39, la Ficha Registral Número 53524.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: martes, 06 de octubre de 2015
Parroquia: TARQUI
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con parte de los lotes números: Nueve y Diez de la Manzana "X", que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, diez metros y calle pública, POR ATRAS, Trece metros sesenta centimetros y lindera en parte con propiedad de Maria Espinoza y en otra con propiedad particular, POR EL COSTADO DERECHO, diecinueve metros sesenta centimetros y propiedad de la compradora Sra. Isabel Baquerizo, POR EL COSTADO IZQUIERDO, Veinte metros y propiedad particular.-Con una Superficie total de DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS VEINTE Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	60	17/ene/1983	105	105
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	247	10/feb/2004	3.017	3.026

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 17 de enero de 1983 **Número de Inscripción:** 60 Tomo: P
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 90 Folio Inicial:105
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA Folio Final:105
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 22 de diciembre de 1982
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con dos lotes de terrenos ubicado en la Manzana "X", Lotes números Nueve y Diez, en la actual Urbanización Altagracia, terrenos que unidos entre si, forman un solo cuerpo.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000062686	OLMEDO ZAMBRANO TEOFILO EFRAIN	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000019288	ABAD SALTOS JOSE	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000000383	CRUZ TRIVIÑO GLORIA ESTRELLA	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	103	05/jun/1969	92	93
COMPRA VENTA	207	12/jul/1971	247	249

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
13 ENE. 2017

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 10 de febrero de 2004 **Número de Inscripción:** 247 Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 468 Folio Inicial:3.017

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:3.026

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 de enero de 2004

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con parte de los lotes números: Nueve y Diez de la Manzana "X", que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, diez metros y calle pública, POR ATRAS, Trece metros sesenta centimetros y lindera en parte con propiedad de Maria Espinoza y en otra con propiedad particular, POR EL COSTADO DERECHO, diecinueve metros sesenta centimetros y propiedad de la compradora Sra. Isabel Baquerizo, POR EL COSTADO IZQUIERDO, Veinte metros y propiedad particular.-Con una Superficie total de DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS VEINTE Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	0905978771	BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1308039294	MACIAS PINCAY SILVIA LINA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000062686	OLMEDO ZAMBRANO TEOFILO EFRAIN	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	60	17/ene/1983	105	105

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las : 16:18:39 del viernes, 13 de enero de 2017

A peticion de: BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
13 ENE. 2017

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Certificación: 139822

Nº 139822

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 46635

Fecha: *24 de enero de 2017*

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: *2-11-08-06-000*

Ubicado en: *PARTE DE LOS LOTES 9 Y 10 MZ-X LOT. ALTAGRACIA*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *231,28* ***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
0905978771	*BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**11101,44**
CONSTRUCCIÓN:	**79081,50**
	90182,94

Son: *NOVENTA MIL CIENTO OCHENTA Y DOS DOLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: MARIS REYES 24/01/2017 11:56:06

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 083053

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia. se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA ubicada PARTE DE LOS LOTES 9 Y 10 MZ-X LOT. ALTAGRACIA cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $90182.94 NOVENTA MIL CIENTO OCHENTA Y DOS DOLARES CON 94/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: José Zambrano

24 DE ENERO DEL 2017

Manta,

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

(7)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Diego Chamorro P.
NOTARIA QUINTA DEL CANTON
NOTARIA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 112127

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

BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA

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

Manta, 24 de ENERO de 2017

VALIDO PARA LA CLAVE:
2110806000 PARTE DE LOS LOTES 9 Y 10 MZ-X LOT. ALTAGRACIA

Manta, veinte y cuatro de enero del dos mil diesisiete

CANCELADO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su **artículo 291**, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. **El artículo 331**, manifiesta que, 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 alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el **artículo 332,** establece, 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 al trámite No. 13006, referente al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, relativo a la comunicación presentada por la señora Isabel Victoria Holguín solicita la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BAQUERIZO".

Que, mediante Oficio No. 1151-DPUM-JOC, de fecha 18 de noviembre de 2015, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta:

> **1.-ANTECEDENTE**: Que, conforme a la documentación que se anexa al expediente; los lotes números nueve y diez de la manzana "X" que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, con clave catastral No. 2110806000 es de propiedad de Isabel Victoria Baquerizo Holguín. Que, el certificado de

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 @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

solvencia emitido por la Registraduria de la Propiedad con fecha 06 de octubre del 2015, el predio descrito anteriormente se encuentra libre de gravamen. Que, de acuerdo al memorando No. 1259-DACRM-DCR-15 de fecha noviembre 14/2015, la Dirección de Avalúos y Catastros y Registros, en su parte pertinente, señala que *"...La propiedad de código catastral 2110806000 se encuentra ubicada en la Lotización Altagracia, parte de los lotes 9 y 10 de la manzana X área del predio 231.28m2; de propiedad de la señora Isabel Victoria Baquerizo Holguín, según escritura de compraventa protocolizada en la notaria Tercera de Manta de fecha 19 de enero del 2014, sin que en nuestro archivo conste la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicho código catastral a la presente fecha no mantiene deudas de predios urbanos.* Que, de acuerdo al título de Crédito No. 334383 de fecha 08 de noviembre de 2015 se realizó el pago del impuesto predial del predio a nombre de la Sra. Baquerizo Holguín Isabel Victoria de clave catastral No. 2110806000.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

El Edificio "Baquerizo" se compone de un bloque general que comprende tres niveles o plantas, albergando en planta baja un departamento signado como 101 al cual se le anexa un patio particular en la parte posterior del departamento, más el área común de patio general frontal- circulación vehicular y peatonal y escalera de acceso a los niveles superiores; en la primera planta alta se encuentra un departamento signado como 201 más el área común de circulación peatonal (escalera) existente para el mismo nivel; en la segunda planta alta consta un departamento signado como 301 más el área común de circulación peatonal (escalera) y terraza existente para el mismo nivel.

3.- AREAS GENERALES

- **AREA TOTAL DE TERRENO: 231.28m2**
- **AREA NETA: 394,78m2**
- **AREA COMUN: 140,19m2**
- **AREA TOTAL: 534,97m2**

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del edificio "BAQUERIZO"; y, por cumplir con lo previsto en la Sección Sexta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal articulo 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 del edificio "Baquerizo" de propiedad de la Sra. Isabel Victoria Baquerizo Holguín.

Que, mediante memorando No. 2515 -DGJ-GVG-2015, de fecha 07 de diciembre de 2015 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por la señora Isabel Victoria Holguín, sobre la aprobación a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BAQUERIZO; en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"BAQUERIZO",** por lo que considero pertinente atender lo requerido por la señora Isabel Victoria Baquerizo Holguín; por

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 @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta

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 **"BAQUERIZO"**, de propiedad de la señora Isabel Victoria Baquerizo Holguín, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, como parte de los lotes 9 y 10 de la manzana X, de clave catastral No. 2110806000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "BAQUERIZO", de propiedad de la señora Isabel Victoria Baquerizo Holguín, ubicado en la Lotización Altagracia del Cantón Manta, como parte de los lotes 9 y 10 de la manzana X, de clave catastral No. 2110806000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil quince

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

LBM

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Factura: 001-002-000028066

20171308005P00280

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Escritura N°:	20171308005P00280

ACTO O CONTRATO:
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL HASTA VEINTE ALÍCUOTAS TOTALES DE VIVIENDA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 30 DE ENERO DEL 2017, (15:40)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0905978771	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:
OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PROTOCOLIZACIÓN 20171308005P00280

PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS DENTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: 30 DE ENERO DEL 2017, (15:40)

OTORGA: NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	**TIPO INTERVINIENTE**	**DOCUMENTO DE IDENTIDAD**	**No. IDENTIFICACION**
BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0905978771

OBSERVACIONES:

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BAQUERIZO" QUE OTORGA: EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; A FAVOR DE BAQUERIZO HOLGUIN ISABEL VICTORIA**; firmada y sellada en Manta, a los treinta (30) días del mes de Enero del dos mil diecisiete (2017).

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

211 0806

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO
"BAQUERIZO"

LOTIZACIÒN ALTAGRACIA

Lotes No. 9 y 10 Mz. "X"

Parroquia Los Esteros

Cantón Manta

Propietaria:

ISABEL VICTORIA BAQUERIZO HOLGUIN

Clave Catastral:

2-11-08-06-000

SEPTIEMBRE 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES PH-034

MANTA ____ DE ____ 20____

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

REVISADO

Fecha: 30-11-2015

CONTENIDO

1.0.- DEFINICION DE TERMINOS

2.0.- DATOS GENERALES:

- UBICACIÓN
- DESCRIPCION GENERAL

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

4.0.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO:

- AREAS POR PLANTAS
- AREAS GENERALES

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

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

7.0.- REGLAMENTO INTERNO

1.- DEFINICIÒN DE TÈRMINOS.

1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.

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

1.2.- ÀREA DE CONSTRUCCIÒN.

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÀREA COMÙN.

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.- ÀREA 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.- ALÌCUOTA.

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 ÀREA COMÙN.

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, halles y terrazas de cubiertas.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes 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.

1.8.- VALOR DEL LOCAL.

Representa el costo total, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.
Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de Venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

La señora **ISABEL VICTORIA BAQUERIZO HOLGUÌN** desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio **"BAQUERIZO"**, para lo cual, propone 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 el Edificio **"BAQUERIZO"** se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; posee la Clave Catastral No. 2-11-08-06-000, se ubica en la Lotización Altagracia de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, signado como parte de los Lotes No. 9 y 10 de la Manzana X, poseyendo las siguientes medidas y linderos:
Frente: 10,00m – Calle pública
Atrás: 13,60m – Propiedad de María Espinoza en parte y propiedad particular en otra parte
Costado derecho: 19,60m – Propiedad de la señora Isabel Baquerizo
Costado izquierdo: 20,00m – Propiedad particular
Area total: 231,28m2.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio **"BAQUERIZO"** se compone de un bloque general que comprende tres niveles o plantas, albergando en planta baja un **departamento** signado como **101** al cual se le anexa un **patio** particular en la parte posterior del departamento, más el área común de patio general frontal-circulación vehicular y peatonal y escalera de acceso a los niveles superiores; en la primera planta alta se encuentra un **departamento** signado como **201** más el área común de circulación peatonal (escalera) existente para el mismo nivel; en la segunda planta alta consta un **departamento** signado como **301** más el área común de circulación peatonal (escalera) y terraza existente para el mismo nivel.

El Edificio **"BAQUERIZO"** presenta las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas
Ventanas:	Aluminio y vidrio
Entrepisos:	Losa de Hormigón Armado
Cubierta:	Metal-Láminas de Aluminio
Escaleras:	Hormigón Armado
Puertas:	Madera

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

3.1.- DEPARTAMENTO 101.

Conformado por los ambientes de hall, sala con salida a un balcón, comedor, baño general, cocina, dormitorio 1 con salida a un balcón y con baño particular, dormitorio 2 con baño particular y dormitorio 3; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja; se accede a él desde el área común de patio general frontal (circulación peatonal-vehicular) existente para este nivel, permitiéndose el acceso posterior hacia el patio particular anexado para 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 propiedad particular en 11,50m
Por el Sur: Lindera con propiedad de la señora Isabel Baquerizo en 4,70m
Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 10,09m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,70m; desde este punto gira ligeramente con dirección Sur-Oeste en 6,35m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,29m y lindera en sus cuatro extensiones con el área común de patio general frontal (circulación peatonal-vehicular) y escalera existente para este nivel.
Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 10,58m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m y lindera en sus dos extensiones con el patio particular perteneciente al mismo departamento 101; desde este punto gira hacia el Sur en 2,94m y lindera con propiedad de María Espinoza.
Área total: 131,00m2.

3.2.- PATIO 101.

Compuesto por el espacio propiamente mencionado de patio, se ubica en la planta baja, en la parte posterior del edificio y pertenece particularmente al departamento 101 desarrollado en el mismo nivel, relacionándose mediante una puerta de acceso situada cerca de la cocina; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el espacio aéreo y en mínima parte con el departamento 201
Por abajo: Lindera con terreno del edificio
Por el Norte: Lindera con propiedad particular en 1,70m
Por el Sur: Lindera con el departamento 101 en 1,30m
Por el Este: Lindera con el departamento 101 en 10,58m
Por el Oeste: Lindera con propiedad de María Espinoza en parte y propiedad particular en otra parte en 10,66m
Área total: 15,93m2.

3.3.- DEPARTAMENTO 201.

Conformado por los ambientes de sala con salida a un balcón, comedor, baño general, cocina, dormitorios 1 y 2, cada uno con baño particular y dormitorio 3; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta; se accede a él desde el área común de circulación peatonal (escalera) existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con el departamento 301 y con el área común de circulación peatonal (escalera) y terraza existente para el nivel superior.
Por abajo: Lindera con el departamento 101 y en mínima parte con vacío hacia el patio particular de planta baja perteneciente a este mismo departamento.
Por el Norte: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 11,95m
Por el Sur: Lindera con vacío hacia la propiedad de la señora Isabel Baquerizo en 3,63m
Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 10,14m; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75m; desde este punto gira ligeramente con dirección Sur-Oeste en 4,64m y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia el área común de patio general frontal (circulación peatonal-vehicular) existente para la planta baja; desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m; desde este punto gira hacia el Oeste en 2,76m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,44m y lindera en sus tres extensiones con el área común de escalera existente para este nivel.
Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Nor-Oeste hacia el Sur en 10,40m; desde este punto gira hacia el Oeste en 0,91m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el patio particular perteneciente al departamento 101 de planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 3,14m y lindera con vacío hacia la propiedad de María Espinoza.
Área total: 133,72m2.

3.4.- DEPARTAMENTO 301.

Conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño particular, estudio, dormitorios 2 y 3 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la segunda planta alta; se accede a él desde el área común de circulación peatonal de terraza existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos

Por arriba: Lindera con la cubierta del mismo departamento
Por abajo: Lindera con el departamento 201 y en mínima parte con el area común de hall-escalera existente para el nivel anterior y con vacío hacia el patio particular de planta baja perteneciente al departamento 101.
Por el Norte: Lindera con vacío hacia propiedad particular en 11,71m
Por el Sur: Lindera con vacío hacia la propiedad de la señora Isabel Baquerizo en 4,70m
Por el Este: Partiendo desde el vértice Nor-Este hacia el Sur en 4,58m; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,16m; desde este punto gira hacia el Sur en 5,63m y lindera en sus tres extensiones con el área común de terraza existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 3,40m; desde este punto gira hacia el Sur en 2,30m y lindera en sus dos extensiones con el área común de circulación peatonal-escalera existente para este nivel.
Por el Oeste: Lindera con vacío hacia la propiedad de María Espinoza en parte y propiedad particular en otra parte en 13,60m.
Área total: 114,13m2.

4.- INFORMACIÒN PARA EL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

EDIFICIO "BAQUERIZO"			
PLANTAS	**AREA NETA**	**AREA COMÙN**	**AREA TOTAL**
PLANTA BAJA (DEPARTAMENTO 101-PATIO 101)	146,93	84,35	231,28
1era. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 201)	133,72	6,35	140,07
2da. PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO 301)	114,13	49,49	163,62
TOTALES	**394,78**	**140,19**	**534,97**

4.2.- ÀREAS GENERALES.

4.3.- TERRENO: **231,28m2**
4.4.- TOTAL DE AREA NETA: **394,78m2**
4.5.- AREA COMÙN TOTAL: **140,19m2**
4.6.- AREA TOTAL: **534,97m2**

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

EDIFICIO "BAQUERIZO"					
AMBIENTE - DEPARTAMENTO	**AREA NETA M2**	**ALÌCUOTA %**	**AREA DE TERRENO M2**	**AREA COMÙN M2**	**AREA TOTAL M2**
DEPARTAMENTO 101	131,00	0,3318	76,75	46,52	177,52
PATIO 101	15,93	0,0404	9,33	5,66	21,59
DEPARTAMENTO 201	133,72	0,3387	78,34	47,49	181,21
DEPARTAMENTO 301	114,13	0,2891	66,86	40,53	154,66
TOTAL GENERAL	**394,78**	**1,0000**	**231,28**	**140,19**	**534,97**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES PH - 034
MANTA ____ DE ____ 20____
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 30-11-2015

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio **"BAQUERIZO"** 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 **"BAQUERIZO"** 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 **"BAQUERIZO"** se encuentra ubicado en la Lotización Altagracia de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, signado como parte de los Lotes No. 9 y 10 de la Manzana X, posee la Clave Catastral No. 2-11-08-06-000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque general que comprende tres niveles o plantas, albergando en planta baja un **departamento** signado como **101** al cual se le anexa un **patio** particular en la parte posterior del departamento, más el área común de patio general frontal-circulación vehicular y peatonal y escalera de acceso a los niveles superiores; en la primera planta alta se encuentra un **departamento** signado como **201** más el área común de circulación peatonal (escalera) existente para el mismo nivel; en la segunda planta alta consta un **departamento** signado como **301** más el área común de circulación peatonal (escalera) y terraza existente para el mismo nivel.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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:

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 asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su 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 anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.

j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.

k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO "BAQUERIZO"

AMBIENTE - DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALÌCUOTA %
DEPARTAMENTO 101	131,00	33,18
PATIO 101	15,93	4,04
DEPARTAMENTO 201	133,72	33,87
DEPARTAMENTO 301	114,13	28,91
TOTAL GENERAL	**394,78**	**100,00**

CAPÌTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión 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 identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.

DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

CAPITULO 7.

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

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

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

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

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

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

CAPITULO 8.

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

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"BAQUERIZO".**

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

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

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

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

CAPITULO 9.

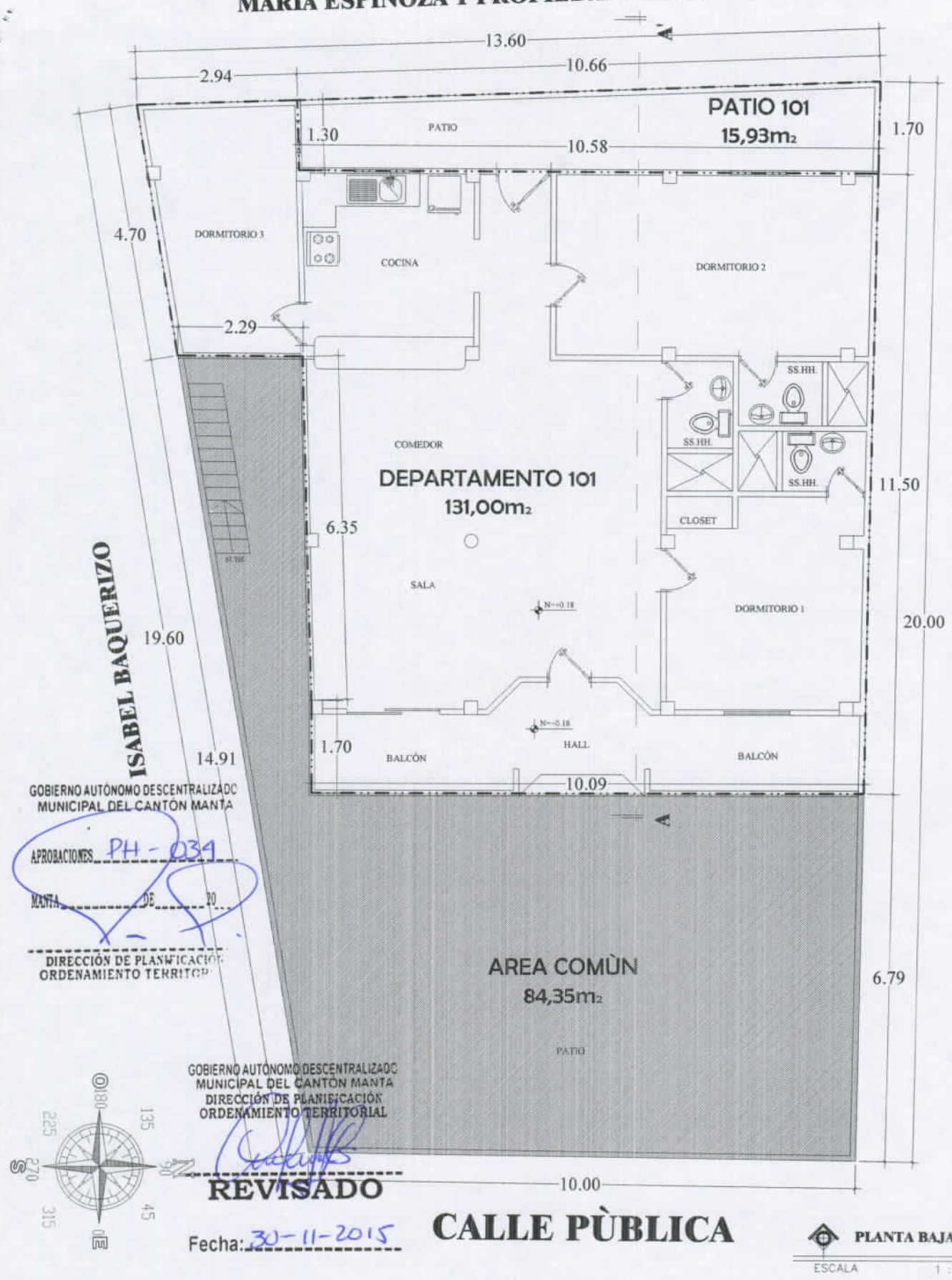
DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

Técnico Responsable
Arq. Edgar Paucar Calderón
Reg. Prof. SENESCYT 1016-09-897907

MARÌA ESPINOZA Y PROPIEDAD PARTICULAR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES PH - 039
MANTA DE 20
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

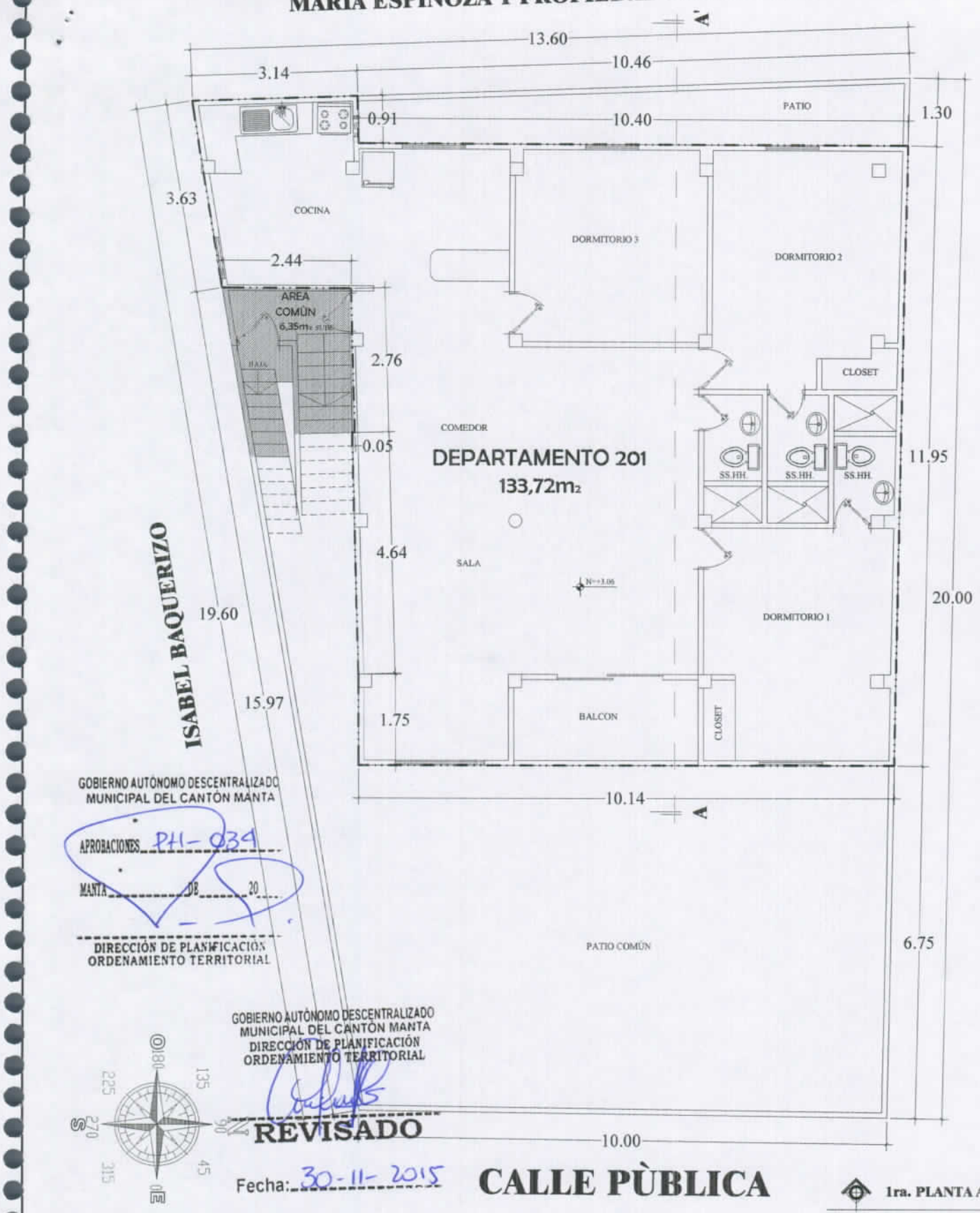
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 30-11-2015

PLANTA BAJA
ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "BAQUERIZO"**

CONTIENE : **PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 101 PATIO 101 AREA COMÙN**	RESP. TECNICA: **ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN REG. SENESCYT 1016-09-897907**	PROPIETARIA: **ISABEL BAQUERIZO HOLGUIN**	UBICACION : **BARRIO ALTAGRACIA PARTE DE LOS LOTES No. 9 y 10 DE LA MANZANA X PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÒN MANTA**	ESCALA : **1 : 100** FECHA : **SEPTIEMBRE 2015** C. C.: **2-11-08-06-000** LAMINA : **1**

MARÌA ESPINOZA Y PROPIEDAD PARTICULAR



GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÒN MANTA

APROBACIONES PH-034

MANTA DE 20

DIRECCIÒN DE PLANIFICACIÒN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÒN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REVISADO

Fecha: 30-11-2015

1ra. PLANTA ALTA

ESCALA 1 : 100

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "BAQUERIZO"

ESCALA : 1 : 100

CONTIENE :

1ra. PLANTA ALTA
DEPARTAMENTO 201
AREA COMÙN

RESP. TECNICA :

ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN
REG. SENESCYT 1016-09-897907

PROPIETARIA:

ISABEL BAQUERIZO HOLGUIN

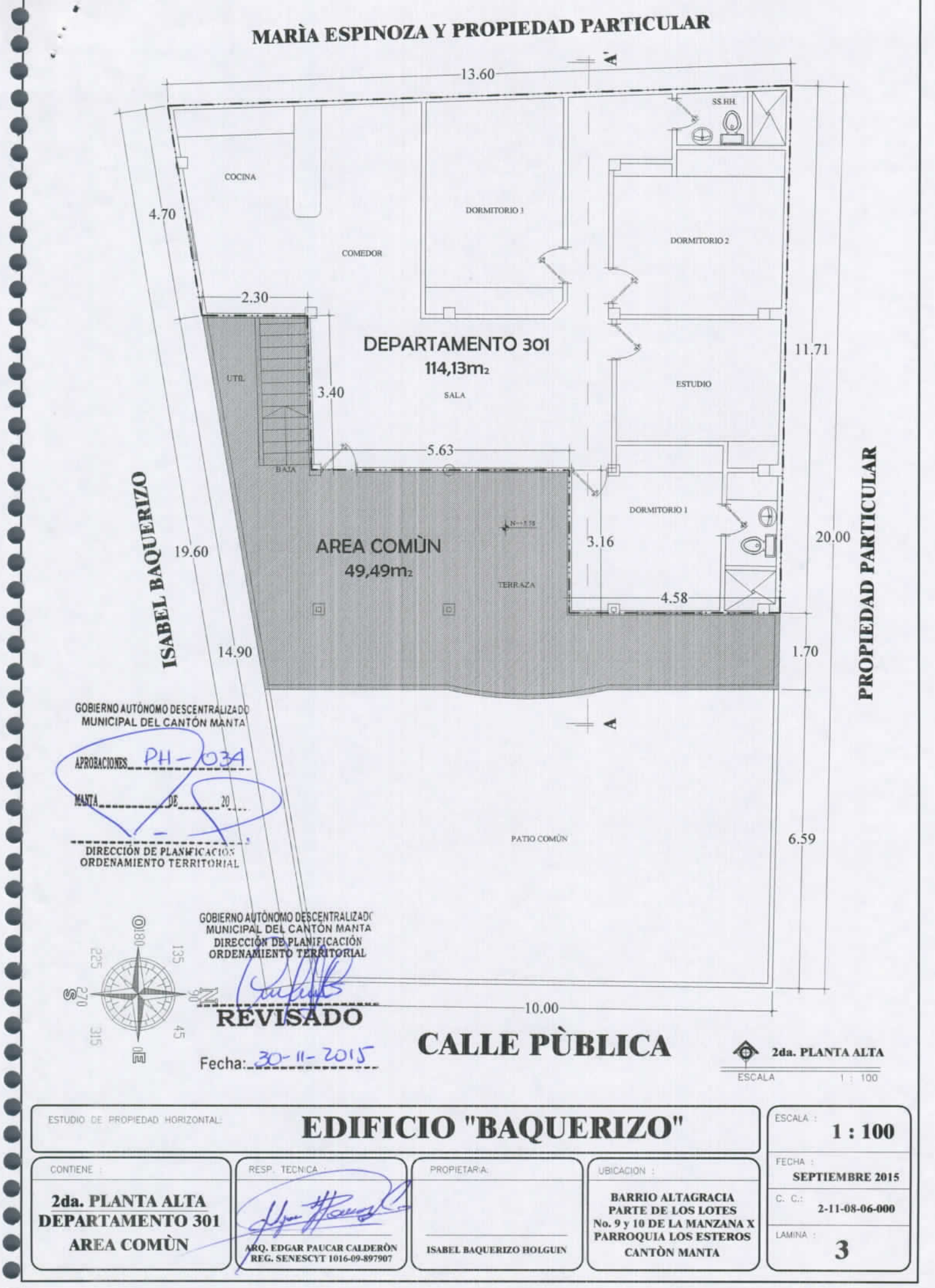
UBICACION :

BARRIO ALTAGRACIA
PARTE DE LOS LOTES
No. 9 y 10 DE LA MANZANA X
PARROQUIA LOS ESTEROS
CANTÒN MANTA

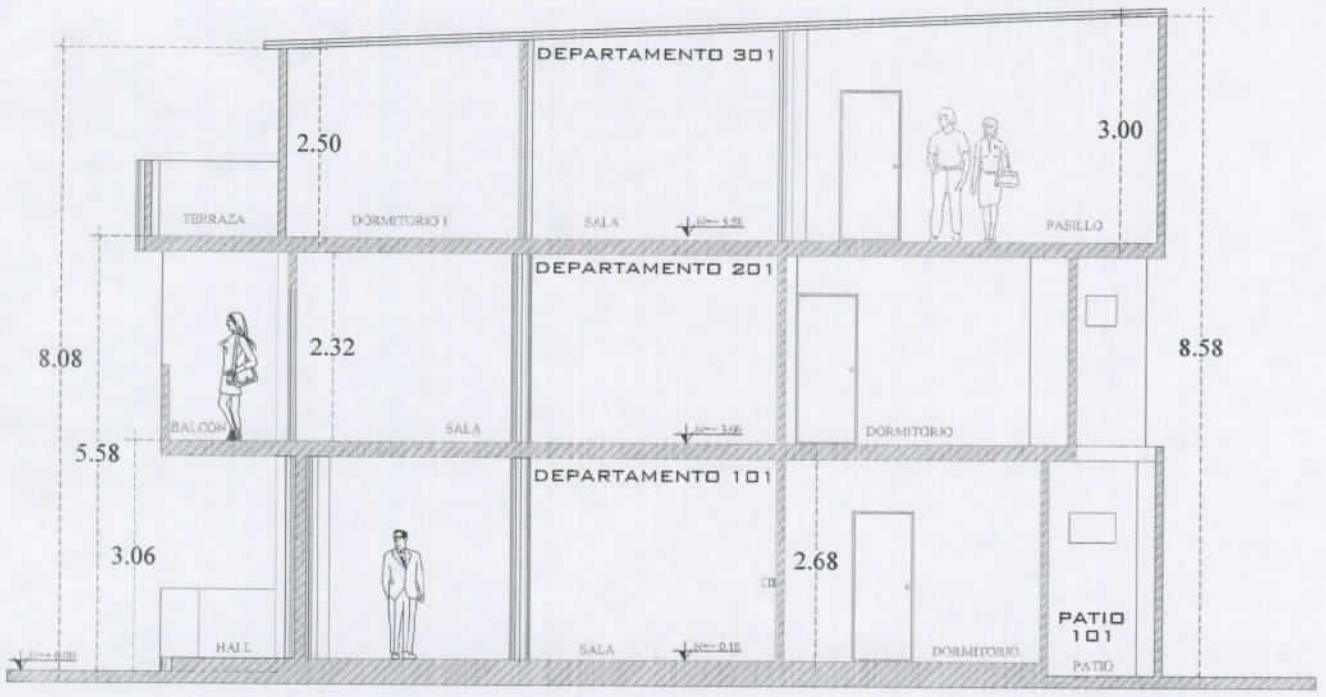
FECHA : SEPTIEMBRE 2015

C. C.: 2-11-08-06-000

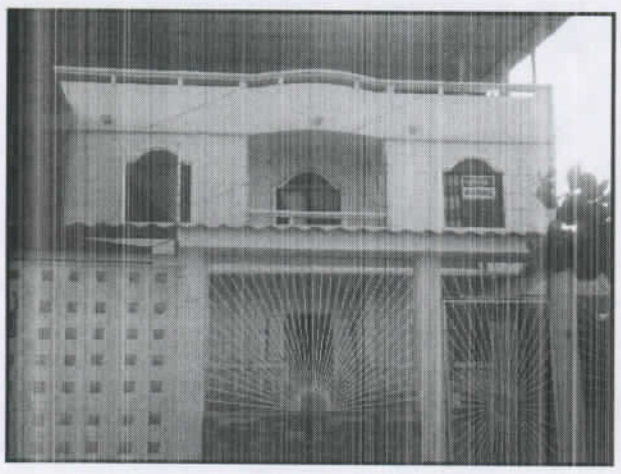
LAMINA : 2



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EDIFICIO "BAQUERIZO"**				ESCALA : **1 : 100**
CONTIENE : **2da. PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 301 AREA COMÙN**	RESP. TECNICA : **ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN REG. SENESCYT 1016-09-897907**	PROPIETARIA: **ISABEL BAQUERIZO HOLGUIN**	UBICACION : **BARRIO ALTAGRACIA PARTE DE LOS LOTES No. 9 y 10 DE LA MANZANA X PARROQUIA LOS ESTEROS CANTÒN MANTA**	FECHA : **SEPTIEMBRE 2015** C. C.: **2-11-08-06-000** LAMINA : **3**



CORTE A - A'
ESCALA: 1 : 100



FOTOS FACHADA
ESCALA: Referencial

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES PH - 034
MANTA DE 20
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

UBICACIÒN
ESCALA: Referencial

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 30-11-2015

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

EDIFICIO "BAQUERIZO"

CONTIENE :
CORTE A - A'
FOTOS DE FACHADA
UBICACIÒN GENERAL

RESP. TECNICA :
ARQ. EDGAR PAUCAR CALDERÒN
REG. SENESCYT 1016-09-897907

PROPIETARIA:
ISABEL BAQUERIZO HOLGUIN

UBICACION :
BARRIO ALTAGRACIA
PARTE DE LOS LOTES
No. 9 y 10 DE LA MANZANA X
PARROQUIA LOS ESTEROS
CANTÒN MANTA

ESCALA : **Indicadas**
FECHA : **SEPTIEMBRE 2015**
C. C.: **2-11-08-06-000**
LAMINA : **4**