

2061715002

Dólos 19500.73

26/03/2013



CODIGO NUMÉRICO: 2013.13.08.04.P2322

**COMPRAVENTA: OTORGAN LA SEÑORA MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA;
A FAVOR DE LA SEÑORA MARIA MARISOL BAILON RIVERA.-**

CUANTIA: US \$ 19.500.73

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinte de marzo del año dos mil trece, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORAS", la señora **MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA**, de estado civil soltera, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero tres nueve ocho tres dos dos guión tres; cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. La Vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA", la señora **MARIA MARISOL BAILON RIVERA**, de estado civil casada con el señor Luis Oswaldo Silva, representada por su Apoderada la señora Graciela Lilibet Vera Alcivar, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía números uno tres uno cero uno tres tres tres uno guión siete, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, como documentos habitantes. La Apoderada de la Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidas que fueron las comparecientes por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el registro de escrituras a su cargo, sírvase insertar una de

Notaria Cuarta - Manta

Compraventa de un departamento de un edificio urbano, de acuerdo a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen en la celebración de este contrato, por una parte la señora MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA, y que en adelante se le llamará simplemente "La Vendedora", de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltera, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte la señora GRACIELA LILIBET VERA ALCIVAR, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta, en calidad de Mandataria, de la señora MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA, tal como lo acredita con el Poder General No. 5.906 que se adjunta como documento habilitante. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) Mediante escritura, pública celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el veintiocho de Diciembre del dos mil, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el cuatro de Enero del dos mil uno, la señora Mirelly Antonieta Bailón Rivera, adquirió por compra a los cónyuges Milton Onias Rivera Giler y Ángela Eugenia Veliz Delgado, un predio urbano ubicado en la parroquia Los Esteros del cantón Manta. b.) En dicho predio fue construido un edificio de dos plantas el cual mediante resolución No 040-ALC-M-JEB-2012, del veintidós de Octubre del dos mil doce, emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta, lo declaró Propiedad Horizontal con el nombre de Edificio "BAILON RIVERA", previo estudio respectivo, protocolizando dicha resolución el veintidós de enero del dos mil trece, mediante Escritura Pública de Protocolización, en la Notaría Primera del cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veinte de febrero del dos mil trece, mismo que, en cuya planta alta se encuentra el departamento signado con el No. 201, compuesto por sala, comedor, cocina, baño general, dormitorio 1 con baño, dormitorio dos con baño, dormitorio máster con baño, balcón, ducto (área común); con las siguientes dimensiones y linderos: POR ARRIBA.- Lindera con terraza común. POR ABAJO: Lindera con departamento 101, patio frontal Dpto. 101, patio posterior departamento Ciento Uno, Acceso (área común).- POR EL NORTE.- Partiendo desde el punto Oeste hacia el Noreste en a cuarenta y cinco grados. En

cero punto cincuenta y tres ml., luego giro hacia el Este en tres punto once tres punto once ml., luego giro hacia el Sureste a cuarenta y cinco grados en cero punto setenta y cinco ml, luego gira hacia el Noreste a cuarenta y cinco grados. en uno punto cero cuatro ml., luego giro hacia el Sureste a cuarenta y cinco en cero punto cincuenta ml., luego giro hacia el Este en uno punto diecinueve ml., luego giro hacia el Norte en cero punto cero cinco ml., luego giro hacia el Este en uno punto setenta ml., colindando con espacio aéreo hacia soportal común. POR EL SUR.- Partiendo del punto Oeste hacia el Este en cuatro punto cincuenta y cinco ml., luego giro hacia el Sur en cero punto ml., colindando con espacio aéreo hacia patio posterior departamento ciento uno y luego giro al Este en tres punto cuarenta y cinco ml., colindando con espacio aéreo hacia terreno particular. POR EL ESTE.- Lindera con espacio aéreo hacia propiedad privada en trece punto sesenta cinco ml. POR EL OESTE.- Partiendo desde el punto Sur hacia el Norte tres punto setenta y cinco ml., colindando con espacio aéreo hacia terreno particular, luego giro hacia el Este en uno punto cero cinco ml., luego giro hacia el Norte en seis punto treinta ml., luego giro hacia el Oeste en cero punto veinte ml., luego giro hacia el Norte en cero punto ochenta ml., luego giro al Oeste en cero punto ochenta y cinco ml., colindando con acceso (área común) y espacio aéreo, luego giro hacia el Norte en uno punto setenta y ocho ml colindando con espacio aéreo hacia terreno de la señora Fanny Mero Viuda de Rivera. **TERCERA: VENTA.-** Enunciado lo anterior y por medio del presente instrumento LA VENDEDORA señora MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA, manifiesta que tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de LA COMPRADORA señora MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA, representada por su Mandataria señora GRACIELA LILIBET VERA ALCIVAR, el departamento número ~~21~~ DOSCIENTOS UNO del edificio de su propiedad denominado "BAILÓN RIVERA", emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta, mediante resolución No. 040-ALC-M-JEB-2012, de fecha veintidós de Octubre del dos mil doce, cuyas especificaciones particulares del departamento **DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO** .- Departamento ubicado en la primera planta alta signado con el número

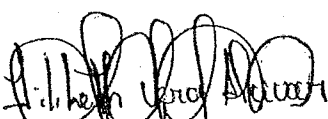
doscientos uno, compuesto por sala, comedor, cocina, baño general, dormitorio Uno con baño, dormitorio Dos con baño, dormitorio máster con baño, balcón, ducto (área común). POR ARRIBA.- Lindera con terraza común. POR ABAJO: Lindera con departamento Ciento uno, patio frontal departamento Ciento uno, patio posterior departamento Ciento uno, Acceso (área común).- POR EL NORTE.- Partiendo desde el punto Oeste hacia el Noreste en cuarenta y cinco grados. En cero punto cincuenta y tres ml., luego giro hacia el Este en tres punto once ml., luego giro hacia el Sureste a cuarenta y cinco grados en cero punto setenta ml, luego gira hacia el Noreste a cuarenta y cinco, en uno cero cuatro ml., luego giro hacia el Sureste a cuarenta y cinco grados en cero punto cincuenta ml., luego giro hacia el Este en uno punto diecinueve ml., luego giro hacia el Norte en cero punto cero cinco ml., luego giro hacia el Este en uno punto setenta ml., colindando con espacio aéreo hacia soportal común. POR EL SUR.- Partiendo del punto Oeste hacia el Este en cuatro punto cincuenta y cinco ml., luego giro hacia el Sur en cero punto setenta y cinco ml., colindando con espacio aéreo hacia patio posterior departamento ciento uno y luego giro al Este en tres punto cuarenta y cinco ml., colindando con espacio aéreo hacia terreno particular. POR EL ESTE.- Lindera con espacio aéreo hacia propiedad privada en trece punto sesenta y cinco ml. POR EL OESTE.- Partiendo desde el punto Sur hacia el Norte tres punto setenta y cinco ml., colindando con espacio aéreo hacia terreno particular, luego giro hacia el Este en uno punto cero cinco ml., luego giro hacia el Norte en seis punto treinta ml., luego giro hacia el Oeste en cero punto veinte ml., luego giro hacia el Norte en cero punto ochenta ml., luego giro al Oeste en cero punto ochenta y cinco ml., colindando con acceso (área común) y espacio aéreo, luego giro hacia el Norte en 1.78 ml colindando con espacio aéreo hacia terreno de la señora Fanny Mero Viuda de Rivera. No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza bajo los linderos ya determinados cualesquiera sea su cabida. Por lo tanto la parte vendedora trasfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión del terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta los derechos reales que como bien propio

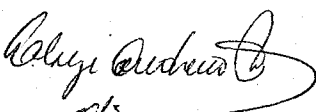
de la enajenante le corresponda o pudiera corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuando se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. Además la presente compraventa se la realiza en el estado que se encuentra la propiedad. La parte Vendedora por medio de este mismo instrumento tienen a bien expresar que se someten a los saneamientos y vicios redhibitorios de acuerdo con la ley. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la suma de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS 73/100 DÓLARES, que la vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora, sin opción por este instrumento a reclamos posteriores de ninguna índole. Declara además la vendedora que el inmueble materia del presente contrato de compraventa se encuentra libre de gravamen, obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. Así mismo los vendedores expresan que por ser el precio de la presente venta justo y real, renuncian a los derechos que tiene por lesión enorme. **QUINTA: ACEPTACION.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado. **SEXTA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **SEPTIMA: LA DE ESTILO.-** Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JORGE MENDOZA. Registro Profesional número : dos mil cuarenta y cinco del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial. Leida que les fue a los comparecientes por mi el notario, se

Elyve Cedeño Méndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta, Ecuador

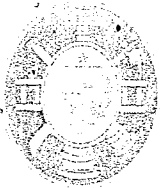
ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el
protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe. *g/*


MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA
C.C. No. 130398322-3


GRACIELA LILIBET VERA ALCIVAR
C.C. No. 131013331-7


LA NOTARIA (E).-

les - - - -



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

Nº 0251245

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1303983223
NOMBRES: BAILON RIVERA MIRELLY ANTONIETA
RAZÓN SOCIAL: LOS ESTEROS AVDA. 104
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 250881
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 15/03/2013 14:42:06



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

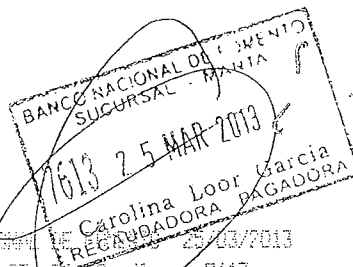
3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA:
CERTIFICADO

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN



7613 25 MAR 2013
Carolina Loo Garcia
RECAUDADORA PAGADORA
332 11:43:27 7613 0 días 7613
Nº 40 DEPTO. CUENTA CORRIENTE 225/03002
Nro. de Cta: 0-0403049-8
Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI

Referencia: 774765
Efectivos: 2.00
Total Depósitos: 2.00
Cantidad Fijos:

Ab. Elsy Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000156812

3/15/2013 3:05

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS		2-06-14-15-002	61,43	19500,73	64906	156812
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
1303983223	BAILON RIVERA MIRELLY ANTONIETA	EDIF.BAILON RIVERA DPTO. 201	Impuesto principal	195,01		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	58,50		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	253,51		
1303400582	BAILON RIVERA MARIA MARISOL	NA	VALOR PAGADO	253,51		
			SALDO	0,00		

EMISION: 3/15/2013 3:05 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Narcisa Cabrera Trujillo
Cabrera Trujillo Narcisa
RECAUDACIÓN



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel.: 2611-479 / 2611-477

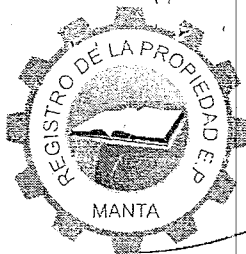
TITULO DE CREDITO No. 000156811

3/15/2013 3:04

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS		2-06-14-15-002	61,43	19500,73	64905	156811
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
1303983223	BAILON RIVERA MIRELLY ANTONIETA	EDIF.BAILON RIVERA DPTO. 201	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	41,73		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	42,73		
1303400582	BAILON RIVERA MARIA MARISOL	NA	VALOR PAGADO	42,73		
			SALDO	0,00		

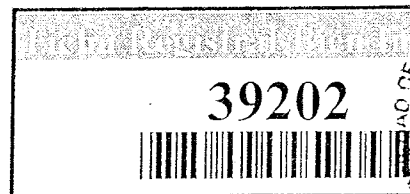
EMISION: 3/15/2013 3:04 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Narcisa Cabrera Trujillo
Cabrera Trujillo Narcisa
RECAUDACIÓN



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39202:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 21 de febrero de 2013*
Parroquia: Los Esteros
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Edificio "BAILON RIVERA", ubicado en la Avenida 104 de la parroquia Urbana Los Esteros del Cantón Manta.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA. 3.2.1.- DEPARTAMENTO 201. Departamento ubicado en

la Primera Planta Alta asignado con el número 201, compuesto por Sala, Comedor, Cocina;

Baño General, Dormitorio 1 con Baño, Dormitorio 2 con Baño, Dormitorio Máster con Baño

Balcón, Ducto (Área común). POR ARRIBA: Lindera con Terraza Común. POR ABAJO:

Lindera con Departamento 101, Patio Frontal Depto. 101, Patio Posterior Depto. 101, Acceso

(Área común). POR EL NORTE: Partiendo del punto Oeste hacia el Noreste a 45° en 0.53 ml,

luego gira hacia el Este en 3.11 ml, luego gira hacia el Sureste a 45° en 0.75 ml, luego giro

hacia el Noreste a 45° en 1.04 ml, luego giro hacia el Sureste a 45° en 0.50ml, luego giro hacia

el Este en 1.19 ml, luego giro hacia el Norte en 0.05 ml, luego giro hacia Este en 1.70 ml,

colindando con espacio aéreo hacia Soportal Común. POR EL SUR: Partiendo del punto Oeste

hacia el Este en 4.55 ml, luego giro hacia el Sur en 0.75 ml, colindando con espacio aéreo

hacia patio posterior Dpto.101 y luego giro al Este en 3.45 ml, colindando con espacio aéreo

hacia Terreno Particular. POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo hacia Propiedad Privada

en 13.65 ml, POR EL OESTE: Partiendo del punto Sur hacia el Norte en 3.75 ml, Colindando

con espacio aéreo hacia terreno Particular, luego giro hacia el Este en 1.05 ml, luego giro hacia

el Norte en 6.30 ml, luego giro hacia el Oeste en 0.20 ml, luego giro hacia el Norte en 0.80 ml,

luego giro Al Oeste en 0,85 ml, colindando con Acceso (Área común) y espacio aéreo, luego

giro hacia el Norte en 1.78 ml, Colindando con espacio aéreo hacia Terreno de la Sra. Fanny

Mero Viuda de Fanny. NOTA; Del Perímetro descrito para el presente departamento, es

necesario indicar que su parte central incorpora un ducto común cuya superficie se excluye

del área total es de 0,4799 %. DEPARTAMENTO 201; Área

Neta; 95.79 m2. Área Común; 0,4799 % Área de Terreno; 61.43 m2 Área Común 0,65.68 m2

Área Total; 167 m2. SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO DESCRITO A LA

PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.



Certificación impresa por: ZaiS

Ficha Registral: 39202

Página: 1 de 3

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	52	04/01/2001	409
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	7	20/02/2013	577
Planos	Planos	10	20/02/2013	134

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : jueves, 04 de enero de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 409 - Folio Final: 413

Número de Inscripción: 52 Número de Repertorio: 92

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 28 de diciembre de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de inmueble ubicado en la parroquia urbana Los Esteros del Canton Manta.

Los vendedores representados por Sra. Gadula Elena Rivera Giler.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03983223	Bailon Rivera Mirelly Antonieta	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000056492	Rivera Giler Milton Omias	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000054169	Veliz Delgado Angela Eugenia	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	327	11-abr-1977	524	524

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 20 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 577 - Folio Final: 615

Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.412

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de enero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO BAILON RIVERA. ubicada en la Avenida 104, de la parroquia

Urbana Los Esteros del Cantón Manta. La propiedad se compone de planta baja, donde existe el Departamento

101, Primera Planta Alta, donde existe el Departamento 201 y Terraza.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03983223	Bailon Rivera Mirelly Antonieta	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	52	04-ene-2001	409	413

3 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 20 de febrero de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 134 - Folio Final: 139

Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 1.413

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de enero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO BAILON RIVERA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03983223	Bailon Rivera Mirelly Antonieta	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	7	20-feb-2013	577	615

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		



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

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

Emitido a las: 15:46:17 del jueves, 21 de febrero de 2013

A petición de:

Bailon Rivera Mirelly Antonieta
Zaida Azucena Salto Pachay

Elaborado por : Zaida Azucena Salto Pachay
130730043-2



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intrigado
Firma del Registrador

Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CEDULA 130388322-3

CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
BAILON RIVERA
MARIA Y ANTONIA
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
MANTA
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-04-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Soltera

MANTA
MANTA

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
REFERENDUM Y CONSULTA DOMESTICA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BAILON OSCAR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RIVERA ELENA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2011-04-20

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-04-20

130388322-3

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

025-0019
NUMERO

1303400582
CEDULA

BAILON RIVERA MARIA MARISOL

MANABI
MANTA
CANTON
PARROQUIA

5) PRESIDENTE DE LA JUNTA

CIUDADANIA 130340058-2
 BAILON RIVERA MARIA MARISOL
 MANABI/MANTA/MANTA
 05 OCTUBRE 1960
 002- 0016 00859 F
 MANABI/ MANTA
 MANTA 1960
Marisol Bailon



ECUATORIANA***** V333394422
 CASADO LUIS OSWALDO SILVA
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 CESAR BAILON
 ELENA RIVERA
 MANTA 07/03/2003
 07/03/2015
 REN 0178502


REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011
 025-0019 1303400582
 NUMERO CÉDULA
 BAILON RIVERA MARIA MARISOL
 MANABI MANTA
 PROVINCIA CANTON
 MANTA ZONA
 PARROQUIA

 F. J. PRESIDENTA DE LA JUNTA

q.
 Celye Cedeño Meréndez
 Jefe de Oficina Cuarta Encargada
 Manta - Ecuador



CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 15 de MARZO del 2013

CERTIFICACIÓN

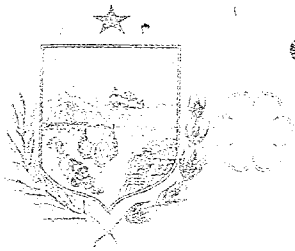
A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el **SRA. BAILON RIVERA MIRELLY ANTONIETA** numero de cedula **130398322-3** se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial **SICO CON LA CUENTA 12088** por lo cual no mantiene deuda con la empresa

La Parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

VIVIANA GARCIA RIVERA
ATENCION AL CLIENTE

46. Eliseo Cedeno Mendez
Notaria Pública Cuarta Circunscripción
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 101412

No. Certificación: 101412

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 14 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11339

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: 2-06-14-15-002

Ubicado en: EDIF. BAILON RIVERA DPTO. 201

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	95,79	M2
Área Comunal:	65,68	M2
Área Terreno:	61,43	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1303983223	MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3071,50
CONSTRUCCIÓN:	16429,23
	19500,73

Son: DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES CON SETENTA Y TRES CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 14/03/2013 9:55:07

	REPÚBLICA DEL ECUADOR DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN	
CÉDULA DE  	CITUDANÍA APELLIDOS Y NOMBRES VERA ALCIVAR GRACIELA LILIBET LUGAR DE NACIMIENTO GUAYAS GUAYAQUIL CARBO /CONCEPCION/ FECHA DE NACIMIENTO 1980-09-03 NACIONALIDAD ECUATORIANA SEXO F ESTADO CIVIL CASADO RAFAEL LEONARDO MOLINA BAILON	No. 131013331-7   FIRMA DEL CEDULADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

005-0077
NÚMERO

310133317
CÉDULA

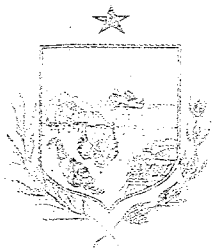
VERA ALCIVAR GRACIELA LILIBET

MANABI
PROVINCIA
TARQUI
PARROQUIA

MANTA
CANTÓN
ZONA

F.) PRECATORIO (E) DE LA JUNTA





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 81401

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 BAILON RIVERA MIRELLY ANTONIETA

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

Manta, 15 de marzo de 2013

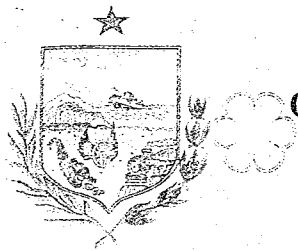
VALIDA PARA LA CLAVE
2061415002 EDIF.BAILON RIVERA DPTO. 201
Manta, quince de marzo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



9.
Elyse Cadenas Menéndez
Mantia Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 56546

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANOS
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA
ubicada EDIF. BAILON RIVERA DPTO. 201
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA. asciende a la cantidad
de \$19500.73 DIESCINUEVE MIL QUINIENTOS 73/100 DOLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Afigueroa

15

MARZO

2013

Manta, _____ de _____ del 20 _____

Director Financiero Municipal



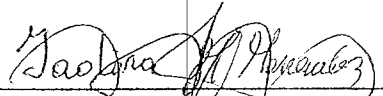
CERTIFICACION

Por medio de la presente **CERTIFICO** que la señora **MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA**, portadora de la cédula de ciudadanía # 130398322-3, propietaria de los departamentos No. 101 y 201 del edificio "BAILÓN RIVERA", hasta la presente fecha no adeuda valores por concepto de alícuotas y otros servicios que según el Reglamento Interno del edificio, está obligada a cancelar.

La señora **MIRELLY ANTONIETA BAILON RIVERA**, puede hacer uso de la presente certificación en lo que más le convenga.

Manta, 18 de Marzo del 2013.

Att.


YADIRA MENÉNDEZ MARTINEZ
C.C. 131010747-7
ADMINISTRADORA EDF.
"BAILON RIVERA"

9.
Ab. Elsy Celedón Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

PODER GENERAL

De _____

Otorgada por Sra. MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA .-

A favor de Sra. GRACIELA LILIBET VERA ALCÍVAR .-

Cuantía INDETERMINADA .-

Autorizado por el Notario
DR. SIMON ZAMBRANO VINCES

Registro PRIMERO No. 5.906

Manta, a 06 de OCTUBRE de 2011



COPIA

NUMERO : (5.906)

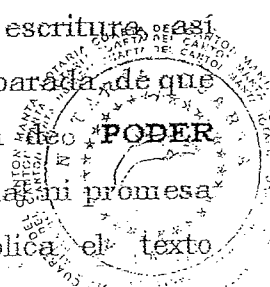
**PODER GENERAL: OTORGA LA SEÑORA MARIA
MARISOL BAILÓN RIVERA; A FAVOR DE LA
SEÑORA GRACIELA LILIBET VERA ALCÍVAR.-**

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves, seis de octubre del año dos mil once, ante mí, Doctor SIMÓN ZAMBRANO VENCES, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece y declara, en calidad de PODERDANTE, la señora MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero tres cuatro cero cero cinco ocho guión dos, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. La Poderdante es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, dedicada a las actividades particulares, domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la compareciente por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, de que no hay coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o influencia alguna, me pide que eleve a escritura pública el texto

Ab. Graciela Vera Alcívar
Notaria Pública Encargada
Manta - Ecuador

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí



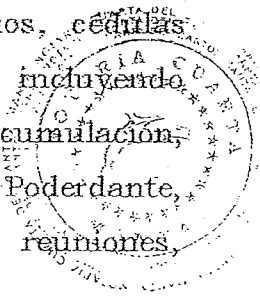
de la minuta cuyo tenor literario es como sigue: SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase extender una de PODER GENERAL, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTE.- Interviene en la celebración del presente Poder General y por sus propios derechos, la señora MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA, ecuatoriana, mayor de edad, casada, domiciliada en Manta, hábil y capaz de contratar y obligarse, a quien se le denominará PODERDANTE. SEGUNDA: PODER GENERAL.- Mediante el presente instrumento, la señora MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA, por sus propios derechos, libre y voluntariamente, viene a otorgar PODER GENERAL, amplio y suficiente, como en derecho se requiere, a favor de la señora GRACIELA LILIBET VERA ALCÍVAR, ciudadana ecuatoriana, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres uno cero uno tres tres tres uno guión siete, a quien le encomienda este mandato, para que en su nombre y representación, ejecute los siguientes actos: a) Comprar y adquirir bienes en la República del Ecuador; vender, ceder, donar, partir, permutar, hipotecar, dar en prenda, arrendamiento, anticresis, etcétera, los bienes de la Poderdante, suscribiendo para ello las escrituras públicas respectivas, contratos y otros documentos pertinentes; como también escrituras de promesas de compraventa si fuere necesario, de aceptación, ratificación, rectificación, aclaratorias, unificación, ratificación, partición extrajudicial de bienes hereditarios, posesiones efectivas, extinciones de patrimonio familiar, etcétera; b) Constituya en Propiedad Horizontal los bienes de la Poderdante y realice todos los tramites correspondientes hasta la suscripción de la

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

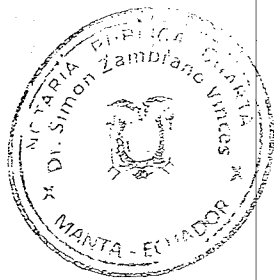


escritura y su inscripción en el registro respectivo; c) Cumpla las obligaciones de la otorgante y obtenga la cancelación de los documentos y de las garantías respectivas; d) Adquiera, así sea por remate, reciba en arriendo, hipoteca, administración, etcétera, toda clase de bienes raíces, derechos y acciones, documentos fiduciarios y otros títulos valores; e) Administre en forma plena y general los bienes muebles e inmuebles de la Poderdante, suscriba contratos de arrendamiento, los de por terminados, solicite desahucios; proponga Juicios de Inquilinato, efectúe arreglos y mejoramientos; f) Acepte o repudie asignaciones hereditarias, legados, donaciones, etcétera; y, realice todos los trámites inherentes a la aceptación de los bienes a recibir; g) Administre de la mejor manera, las Cuentas de Ahorros o Corrientes que mantenga la Poderdante y las que posteriormente aperture, pudiendo depositar, retirar valores, endosar, realizar transferencias y transacciones bancarias múltiples sobre dichas cuentas, hacer pagos, renovar créditos y/o seguros, solicitar estados de cuenta, tarjetas de débito, etcétera, como también solicite tarjetas de débito y/o crédito y las administre; h) Exija el pago o entrega de todo lo que se le debiera a la Mandante; solicite documentos en cualquier entidad pública o privada del Ecuador; i) Confiera recibos, suscriba cancelaciones, levantamientos de hipoteca o de prenda, etcétera; j) Gire, ceda, endose, etcétera, cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas, acciones, bonos, cédulas y toda clase de títulos valores o documentos, incluyendo certificación de plazo fijo o mayor, pólizas de acumulación, tablas de amortización y otros; k) Represente a la Poderdante, en actos civiles, mercantiles, laborales, en juicios, reuniones,

Ad. S. Zambrano Viteri
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador
Notario Público
Manta - Ecuador



asociaciones, teniendo voz y voto, o ante entidades del sector público y privado; **m**) Reconozca firmas y rúbricas de la Poderdante, cuando sean solicitadas por autoridad competente; **n**) Cobre, retire y haga efectivo, aquellos valores que le correspondan a la Poderdante, beneficios de Ley e indemnizaciones de toda índole, especialmente valores referentes a créditos, liquidaciones, utilidades y otros beneficios, en instituciones públicas o privadas, administrativas o judiciales, civiles o militares; **o**) Intervenga en todos los juicios que estén propuestos y que pudieren proponerse en contra de la Poderdante, ya sea como actor o como demandado; suscriba escritos o peticiones, en que sea o deba ser parte la otorgante o tenga ella misma algún interés, facultándola para que concurra a los actos y/o diligencias que fueren necesarias y suscriba todos los documentos requeridos para el efecto; **p**) Represente a la Poderdante en todo trámite en que se requiera de su presencia ante Juzgados, Ministerios, Notarías Públicas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, dependencias de las Fuerzas Armadas Ecuatorianas, Policía Nacional, Migración, Servicio de Rentas Internas, Gobernación, Consejo Electoral, Jefaturas Cantonales o Provinciales o Dirección Nacional de Registro Civil, Municipios, empresas de agua potable o de energía eléctrica, de telefonía convencional y celular; pudiendo suscribir todos aquellos escritos, peticiones, documentos, contratos, reclamos, declaraciones, cesiones, etcétera, solicitados por las entidades antes nombradas, inclusive practique el reconocimiento de firmas y rúbricas, pues la Apoderada ostenta desde ya todas estas facultades mientras la Poderdante se encuentre ausente;



q) Tramite ante el Servicio de Rentas Internas, obtenciones, actualizaciones, renovaciones o anulaciones de R.U.C., firme formularios y declaraciones, realice pagos y cualquier otro tramite que esta institucion determine, inclusive los del impuesto a la herencia; r) Suscriba Declaraciones Juramentadas, Informaciones Sumarias y otra clase de diligencias notariales o judiciales; s) Se faculta a la Apoderada para que pueda sustituir o delegar parcialmente el presente Poder General en favor de una persona de su absoluta confianza, o bien en favor de un profesional del derecho y proceda a otorgarle Procuración Judicial, concediéndole al mencionado profesional las atribuciones determinadas para tal efecto en los artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, inclusive las establecidas en el artículo cuarenta y cuatro del mismo cuerpo legal que de por sí requieren de cláusula especial. **TERCERA.-** Expresamente declara la Poderdante que si en el presente Poder General, faltare enunciar alguno de los requerimientos exigidos por la legislación ecuatoriana para el fiel cumplimiento de este mandato, se encuentra la Apoderada ampliamente facultada para realizar lo necesario, sin que se requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este poder. **LA DE ESTILO.-** Usted, señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo que le den plena validez a este Poder como es la voluntad de su otorgante.- Hasta aquí la minuta que se eleva con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan a esta escritura pública con todo el valor legal, y que, compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado CARLOS

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

HOLGUÍN FLORES, afiliado del Colegio de Abogados de Manabí, bajo el número mil ciento setenta y cinco. Para la celebración de la presente escritura, se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que le fue a la compareciente por mi el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto, DOY FE.-

Marisol Bailón B

Sra. MARÍA MARISOL BAILÓN RIVERA
C.C. No. 130340058-2



[Signature]
EL NOTARIO.-

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí

CANTON MANTA
 130340058-2
 BAILON RIVERA MARIA MARISOL
 05 OCTUBRE 1968
 052 3618 89839 F
 MANABI / MANTA
 MANTA 1760
Morales B. B.

ECUADOR MANABI ***** Y333374422
 CASADO LUIS OSMAIRO SILVA
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 CESAR BAILON
 ELENA RIVERA
 07/11/2003
 07/03/2015
 0178502

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 0708/2011
 025-0019 1303400582
 NUMERO CEDULA
 BAILON RIVERA MARIA MARISOL
 MANABI MANTA
 PROVINCIA CANTON
 MANTA
 PARROQUIA
[Signature]
 F. PRESIDENTE DEL COMITE DE LA JUNTA

91
 Ab. Eusebio Cevallos Menendez
 Notaria Publica Cuarta Encargada
 Manta - Ecuador
 Dr. Osmin Cevallos Menendez
 Notario Publico Cuarto
 Manta - Manabi

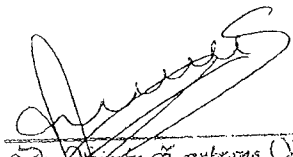


FEDERATION OF THE
ASSTANT
ESTUDIANTE
BARRY JAMES VERA VERA
PAUL ZEPHERA ALVARO C
MEXICO 22/09/2004
22/09/2004
0362542

ESTAS ~~08~~ HOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Dr. Simón Zambrano Vences

CONFORME CON EL ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE
INTERESADA CONFIERO ESTE **PRIMER TESTIMONIO** ENTREGADO
EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- ESCRITURA
NÚMERO: CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS.- DOY FE.-

ecm


Dr. Simón Zambrano Vences
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

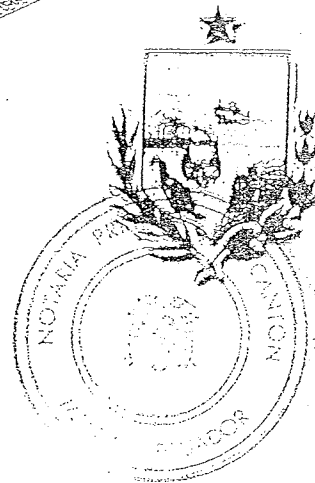


9/
Ab. Elsy Celedonio Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER GENERAL, otorgada por la SEÑORA MARIA MARISOL BAILON RIVERA, a favor de la SEÑORA GRACIELA LILIBET VERA ALCIVAR, signado con el número 5.906 de fecha seis de octubre del año dos mil once, fue otorgada ante el Dr. SIMON ZAMBRANO VINCES, Ex Notario Público Cuarto del Cantón Manta, hasta la presente fecha, NO HA SIDO REVOCADO ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO en ninguna de sus cláusulas. Por lo tanto, continúa en total y plena VIGENCIA.- Manta, a los diecinueve días de marzo del año dos mil trece.- Abg. ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta (E) del Cantón Manta, *E*.



Elsye Cedeno
Ab. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



No. 1702-SM-SMC
Manta, 01 de noviembre de 2012

Señorita
Mirelly Antonieta Bailón Rivera
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 040-ALC-M-JEB, de fecha 01 de noviembre de 2012, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "*BAILÓN RIVERA*", de propiedad de la Srta. Mirelly Antonieta Bailón Rivera, ubicado en la Parroquia Urbana Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2061415000.

Sin otro particular, suscribo.

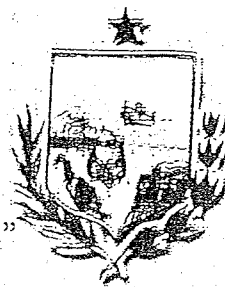
Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Johannap
Trámite No. 3615

A. Elyse Cedeño Menéndez
A. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



RESOLUCION No. 040-ALC-M-JEB-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "BAILÓN RIVERA"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: *"Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";*

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: *"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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: *"Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".*

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: *"Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";*

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, 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;

Que, la Srta. Mirelly Antonieta Bailón Rivera, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 16 de mayo de 2012, asignándosele el trámite No. 3615, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio "BAILÓN RIVERA" de

Que, mediante Oficio No. 945-DPUM-JCV/P.H. No. 040, de fecha 22 de octubre de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, remite al señor Alcalde, el informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala lo siguiente:

Que, el Edificio “*BAILÓN RIVERA*”, se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características: se compone de un bloque de dos plantas que incluye la terraza destinada para uso común; incorporando en planta baja un departamento signado como 101 al cual se le asigna un patio formal y un patio posterior; y, en la primera planta alta un departamento signado como 201; lógicamente accesible a través del área común de circulación peatonal; ubicado en la Parroquia Urbana Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2061415000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 945-DPUM-JCV/P.H No. 040, del 22 de octubre de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio “*BAILÓN RIVERA*”, de propiedad de la Srta. Mirelly Antonieta Bailón Rivera; ubicado en la Parroquia Urbana Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2061415000; y, basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas:

RESOLVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "BAILÓN RIVERA", de propiedad de la Srta. Mirelly Antonieta Bailón Rivera; ubicado en la Parroquia Urbana Los Esteros del Cantón Manta, con clave catastral No. 2061415000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. ~~Se~~ Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, al primer día del mes de noviembre del año dos mil doce.

3. Elise Cedeno Menéndez Elisif
Dado y firmado en
noviembre de 1976

91

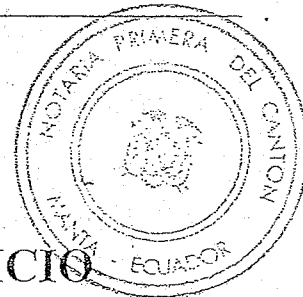
Johanna
Trámite

26. Elise Cedeno Menéndez
Secretaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

1976

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

rección: Calle 9 y Av.4
éfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
c: 2611 714
silla: 13-05-4832
nail: gadmc@manta.gob.ec



REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO BAILON RIVERA

CAPITULO 1 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio **BAILON RIVERA** está construido actualmente la Planta Baja , Primera planta alta, Terraza la que se está procediendo bajo el Régimen de Propiedad horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicha Edificación, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio **BAILON RIVERA** está compuesta de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales por la ley y en el presente reglamento interno.



CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3. - El Edificio **BAILON RIVERA** está ubicado sobre la Avenida 104 de la parroquia urbana de los Esteros del Cantón Manta y será sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de una planta baja ocupado con el Departamento 101 , Primera planta alta ocupada por el departamento 201 , Terraza .

Arq. ADIL F. CEDENO A.



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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES



Art. 5.- **BIENES EXCLUSIVOS.**- Los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. 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 servicio general. Las paredes que delimitan la Edificación con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada a la Edificación, el portal, los pasillos y las escaleras 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. - **BIENES COMUNES.**- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como tales están al régimen de copropiedad, no son susceptible de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un

Arq. Adil F. Cedeno A.
Ejecutor
Manta, Ecuador

Arq. ADIL F. CEDEÑO A.



- derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

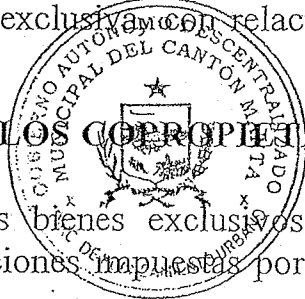
Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de la Edificación y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9. - GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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 en relación a los bienes comunes del edificio.

Art. 10.- 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 y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de la Edificación en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;





- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia; no obstante en caso de emergencia fortuita, el administrador del edificio podrá tener acceso al mismo en forma inmediata;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. 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) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11. - **Tabla de Alicuotas.** - La Alicuota de derechos y obligaciones que, en proporción del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto a los bienes comunes de la Edificación, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación a la Edificación.





Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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	ALICUOTA %
Patio Frontal. Depto. 101	5.46
Patio Posterior. Depto. 101	7.50
Departamento 101.	39.05
Departamento 201.	47.99
TOTAL.	100,00



CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de la Edificación:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes³ comunes de la Edificación.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles en la tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural, obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, tranquilidad de los vecinos o la seguridad de la Edificación.
- e) Establecer en los departamentos lo siguiente: Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar, molestar o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) Introducir o mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.

Al Sr. Eloy C. Cedeno Montalvo
 Notario Público Encargado
 Montalvo - Ecuador

- k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras de la Edificación como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las ventanas 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. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal la que está sometido el edificio.
- p) 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.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- s) 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.
- t) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- u) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la bebida 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.



- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

Art. 13. - Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta 2 SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) 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 de la Edificación, 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.
- e) 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.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14. - 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 o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a 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 ADMINISTRACION

Art. 16. - Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17. - ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18. - 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. 19. - SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de Enero y Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuándo éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en

forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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.

Art. 20. - ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21. - QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22. - 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. 23. - 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. 24. - DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (Alicuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25. - VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

Art. 26. - Se requiere el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias

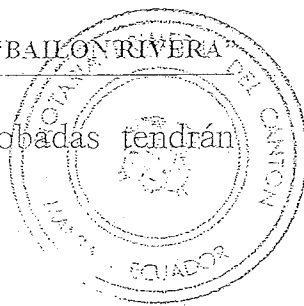
y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la asamblea

Art. 27. - 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 ocasiones que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar 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 periodo.
- 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 par 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.

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

Art. 30. - 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. 31. - Son atribuciones del director:

- Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32. - 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. 33. - 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.

Sr. Adil F. Cedeno A.
 Encargado
 de la Oficina de
 Registro y
 Catastro

Arq. ADIL F. CEDEÑO A.



Art. 34. - LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **BAILON RIVERA**, 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 mas de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, conjuntamente con los intereses moratorias 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 **BAILON RIVERA**, 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 ordenes 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35. - **DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas

Arq. ADIL F. CEDENO A.

generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.



Art. 36. - **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. 37. - 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 50% de los asistentes.

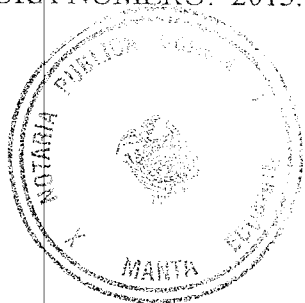


ARQ. ADIL F. CEDENO ANCHUNDIA.
C.A.E. M- 125

ESTAS 20 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO
TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.

ESCRITURA NUMERO: 2013.13.08.04.P2323. DOY FE.-



Elsy Cedeño Menéndez
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador