

00000391

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción****Registro de :** PROPIEDADES HORIZONTALES**Naturaleza Acto:** PROPIEDAD HORIZONTAL**Número de Tomo:****Folio Inicial:** 0**Número de Inscripción:** 5**Folio Final:** 0**Número de Repertorio:** 1340**Periodo:** 2019**Fecha de Repertorio:** miércoles, 06 de marzo de 2019**1.- Fecha de Inscripción:** miércoles, 06 de marzo de 2019 12:14**2.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
<u>PROPIETARIO</u>					
Natural	1300145263	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1300145297	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER	CASADO(A)	MANABI	MANTA

3.- Naturaleza del Contrato: PROPIEDADES HORIZONTALES

Oficina donde se guarda el original. NOTARIA SEGUNDA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 28 de febrero de 2019

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara:



Plazo :

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2033808000	13/02/2019 10.22.32	69665	407,47M2	LOTE DE TERRENO	Urbano

Linderos Registrales:

Remanente ubicado en el barrio Cristo Rey en la avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta, mismo que queda con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con cuatro metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con siete metros y lindera con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vicuña Betsy, POR ATRÁS: Con trece metros y lindera con callejón público; POR EL COSTADO DERECHO: Partiendo desde el frente hacia atrás con dos metros cuarenta centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con doce metros veinte centímetros y desde este punto con la misma dirección en ángulo con veintitrés metros, linderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y POR EL COSTADO IZQUIERDO: partiendo desde el frente hacia atrás con dieciséis metros noventa centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con propiedad de Freddy Bailón. Con un área total de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. Con un área dejada para callejón público de ciento siete metros cuadrados ochenta y cinco centímetros cuadrados.

Dirección del Bien: Ubicado en el Barrio Cristo Rey

Superficie del Bien: 407,47M2

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2033808001	06/03/2019 12:18:32	69953		DEPARTAMENT O 101 + PATIO 1 Y 2	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 101 + PATIO 1 + PATIO 2 del Edificio "Vivienda Bailon Lourido" ubicado en el Barrio Cristo Rey, en la Avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

DEPARTAMENTO 101 (137.68 m2)

Se desarrolla en el nivel 0.00 y está conformado por los ambientes de sala, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 3 baños generales, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja se accede a él principalmente desde el área común existente y patio) y además posee un segundo ingreso ubicado en la parte posterior, el mismo que pertenece a este mismo departamento;

Impreso por: yessenia_parrales

Administrador

miércoles, 6 de marzo de 2019

Pag 1 de 3

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 5

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 1340

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: miércoles, 06 de marzo de 2019

poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201. Por abajo: Lindera con terreno del edificio. Por el Norte: Lindera con área de patio 1 con 5.37 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 1.00 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.30 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 0.48 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.31 m. Por el Sur: Lindera con área de patio 2 con 4.52 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 1.31 m, de este punto 90° hacia oeste con área de patio 2 con 3.55m. Por el Este: Lindera con área común con 1.58 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común bajo escalera con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área común bajo escalera y patio 2 con 3 20 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 2 con 0.05 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 11.21 m. Por el Oeste: Lindera con área de patio 2 con 6.12 m, de este punto 90° hacia el oeste con área de patio 2 con 1.05 m, de este punto 90° hacia el norte con propiedad de Freddy Bailón con 9.70 m. Con un Área Neta: 137,68 m2. Alicuota: 0,2644%. Área de Terreno: 107,74 m2. Área común: 14,73 m2. Área total: 152,41 m2.

PATIO 1 DPTO. 101 (144.10 m2)

Se desarrolla en el nivel 0.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el área espacial y parte del departamento 201. Por abajo: Lindera con terreno. Por el Norte: Lindera con propiedad de Betsy Ibeth García Cobeña y Roberth A. Bailón Lourido con 7.00 m. Por el Sur: Lindera con departamento 101 con 2.31 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 0.48 m, de este punto 90° hacia el oeste con departamento 101 con 2.30 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 1.00 m, de este punto 90° hacia el oeste con departamento 101 con 5.37 m. Por el Este: Lindera con área común con 14.05 m, de este punto 174° hacia el este con área común con 3.51 m. Por el Oeste: Lindera con propiedad de Freddy Bailón con 16.90 m, de este punto 170° hacia el oeste con propiedad de Freddy Bailón con 1.05 m. Área Neta: 144,10 m2. Alicuota: 0,2767%. Área de terreno: 112,75 m2. Área Común: 15,42m2. Área total: 159,52 m2.

PATIO 2 DPTO. 101 (69.97 m2)

Se desarrolla en el nivel 0.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el área espacial y parte del departamento 201. Por abajo: Lindera con terreno. Por el Norte: Lindera con departamento 101 con 1.05 m, de este punto 90° hacia el sur con departamento 101 con 6.12 m, de este punto 90° hacia el este con departamento 101 con 3.55 m, de este punto 90° hacia el norte con departamento 101 con 1.31 m, de este punto 90° hacia el este con departamento 101 con 4.52 m, de este punto 90° hacia el norte con departamento 101 con 11.21 m, de este punto 90° hacia el este con área común con 2.40 m. Por el Sur: Lindera con callejón público con 13.00 m. Por el Este: Lindera con propiedad de Gladys Bailón con 14.69 m. Por el Oeste: Lindera con propiedad de Freddy Bailón con 7.10 m. Área Neta: 69,97 m2. Alicuota: 0,1344%. Área de terreno: 54,76 m2. Área Común: 7,49 m2. Área total: 77,46 m2.

Dirección del Bien: Departamento 101 + Patio 1 + Patio 2 del Edificio "Vivienda Bailon Lourido"

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
2033808002	06/03/2019 12:43.50	69955		DEPARTAMENT O 201 + TERRAZA	Urbano

Linderos Registrales:

Departamento 201 + Terraza del Edificio "Vivienda Bailon Lourido" ubicado en el barrio Cristo Rey, en la Avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

DEPARTAMENTO 201 (104,22m2). Se desarrolla en el nivel +3.00 y está conformado por los ambientes de sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baño generales y un estudio, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la primera planta alta se accede a él principalmente desde el área común existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con terraza. Por abajo: Lindera departamento 101. Por el Norte: Lindera con área espacial con 8.98 m. Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m. Por el Este: Lindera con área espacial con 3.45 m, de este punto 90° hacia el oeste con área espacial con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 1.05 m, de este punto 90° hacia el este con área espacial con 1.00 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 7.14 m. Por el Oeste: Lindera con área espacial con 11.64 m. Con un área Neta: 104,22 m2. Alicuota: 0,2001%. Área de terreno: 81,53m2. Área común: 11,15m2. Área total: 115,37 m2.

TERRAZA DPTO. 201 (64.76 m2)

Se desarrolla en el nivel 6.00; poseyendo las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el área espacial. Por abajo: Lindera con departamento 101. Por el Norte: Lindera con área espacial con 9.07 m. Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m. Por el Este: Lindera con área espacial con 7 14 m. Por el Oeste: Lindera con área espacial con 7.14 m. Con un área Neta: 64,76 m2. Alicuota: 0,1244%. Área de terreno: 50,69 m2. Área común: 6,93m2. Área total: 71,69 m2.

Dirección del Bien: Departamento 201 + Terraza del Edificio "Vivienda Bailon Lourido"

00000392

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

Naturaleza Acto: PROPIEDAD HORIZONTAL

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 5

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 1340

Periodo: 2019

Fecha de Repertorio: miércoles, 06 de marzo de 2019

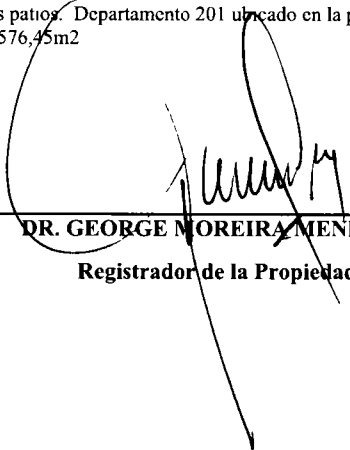
5.- Observaciones:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Vivienda Bailon Lourido"

Inmueble ubicado en el Barrio Cristo Rey en la Avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta. La edificación se distribuye de la siguiente manera:

Departamento 101 ubicado en la planta baja y dos patios. Departamento 201 ubicado en la primera planta alta más Terraza 201. Con un área Neta de 520,73 m². Área común: 55,72m² Área total: 576,45m²

Lo Certifico:


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

00000393

VIVIENDA BAILON LOURIDO

CODIGO CATASTRAL	AMBIENTE
2033808001	DEPARTAMENTO 101+PATIO 1 DPTO.101+PATIO 2 DPTO.101 Ficha# 69953.
2033808002	DEPARTAMENTO 201+TERRAZA DPTO.201 Ficha# 69955.

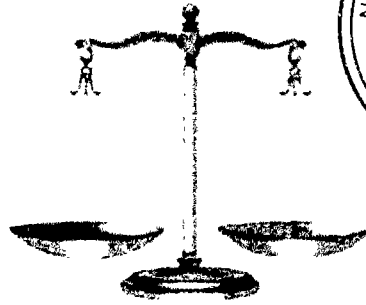
EL CÓDIGO 2033808000 SE PROCEDERÁ A BLOQUEAR UNA VEZ QUE SE INSCRIBA LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
DE ACUERDO AL CUADRO ADJUNTO QUEDARÁ DIVIDIDO EN 02 CÓDIGOS.

Atentamente,


Yessenia Cevallos S.
MANTA, MARZO 01/2019



NOTARÍA
PÚBLICA



ESCRITURA

DE:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

DENOMINADO "VIVIENDA BAILON LAURIDO".-

QUE OTORGAN LOS SEÑORES WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS Y

BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

FACTURA NUMERO: 001-002-000043234

NUMERO: 2019.13.08.02.P00412

CELEBRADA EL DÍA 28 DE FEBRERO DEL 2019

CONFERI SEGUNDA COPIA: EL DÍA 28 DE FEBRERO DEL 2019

AUTORIZADA POR :
ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

00000395



Factura: 001-002-000043234



20191308002P00412



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

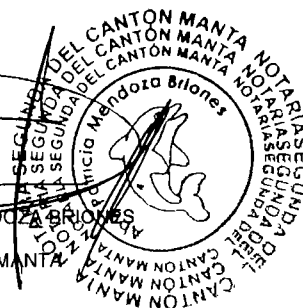
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

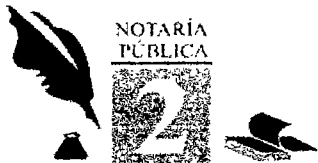
EXTRACTO

Escritura N°:	20191308002P00412						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ALICUOTAS DE VIVIENDA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE FEBRERO DEL 2019, (11:44)						
TORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300145297	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	
Natural	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300145263	ECUATORIANA	PETICIONARIO (A)	
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:							
ANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA





00000396

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
Dir: Calle 8, entre las Avenidas 4 y 5
Telf: 052622583/0994237214
pati.mendoza@hotmail.com



FACTURA NUMERO: 001-002-000043234

NUMERO: 2019.13.08.02.P00412

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO DENOMINADO "VIVIENDA BAILON LAURIDO".- QUE
OTORGAN LOS SEÑORES WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS Y
BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del
cantón Manta, Provincia de Manabí, República del
Ecuador, hoy día jueves veintiocho de febrero del año
dos mil diecinueve, ante mí, ABOGADA PATRICIA
MENDOZA BRIONES, NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CANTÓN
MANTA, comparece y declara el señor **WALTER ALEXANDER
BAILON CEVALLOS** portador de la cédula de ciudadanía
número uno tres cero cero uno cuatro cinco dos nueve
guión siete, y su cónyuge la señora **BLANCA ALINA
LOURIDO UBILLUS**, portadora de la cédula de ciudadanía
número uno tres cero cero uno cuatro cinco dos seis
guion tres, por sus propios y personales derechos y
por los derechos que representan de la sociedad
conyugal formada entre sí en virtud del matrimonio,
quienes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad
ecuatorianos, de estado civil casados entre sí, con
domicilio en la calle ciento uno y avenida ciento
catorce, del barrio Cristo Rey de la parroquia Tarqui.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

del cantón Manta, teléfono 0993064829, 0990262373, correo electrónico josefagustapez@hotmail.com. Los comparecientes se encuentran legalmente capacitados para intervenir en este acto, me entregan su cédula de ciudadanía, cuya copia certificada por mi agrego a la presente declaración, así mismo me facultan para que obtenga el mecanizado de su cédula en la página web de Servicios de Datos del Registro Civil, procediendo a materializarla para que forme parte de este acto, doy fe. Advertida que fueron los comparecientes por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como examinada que fuera en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escritura Públicas a su cargo, sírvase Protocolizar una de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LAURIDO"**, con los planos que se acompañan tal como lo determina el Artículo Décimo de la Ley de Propiedad Horizontal, voluntad que está contenida en las siguientes consideraciones.- **PRIMERA.-**

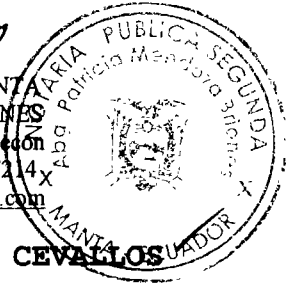
INTERVINIENTES: Intervienen en la presente Escritura de **DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LAURIDO"** por única

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



00000397

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
Dir: Calle 8, entre las Avenida 4 y Malecón
Telf: 052622583/0994257214 X
pati.mendoza@hotmail.com



parte el señor **WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS**

portador de la cédula de ciudadanía número uno tres
cero cero uno cuatro cinco dos nueve guión siete, y
su cónyuge la señora **BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS,**

portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres
cero cero uno cuatro cinco dos seis guion tres, por
sus propios y personales derechos y por los derechos

que representan de la sociedad conyugal formada entre
sí en virtud del matrimonio, quienes declaran ser

mayores de edad, de nacionalidad ecuatorianos, de
estado civil casados entre sí, con domicilio en la
calle ciento uno y avenida ciento catorce, del barrio

Cristo Rey de la parroquia Tarqui del cantón Manta,
teléfono 0993064829, 0990262373, correo electrónico

josefagustapez@hotmail.com., a quien para los fines

legales respectivos se les podrá designar o llamar en el
presente instrumento como "Los Propietarios".- **SEGUNDA:**

ANTECEDENTES.- 2.1.- Con fecha cuatro de mayo del año
mil novecientos ochenta y ocho, bajo el número
seiscientos ochenta y tres, se encuentra inscrita en
el Registro de la propiedad del cantón Manta, la
escritura pública de Compraventa celebrada en la
Notaria Primera del cantón Manta el veintiuno de
enero de mil novecientos ochenta y cuatro, en la que

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

consta que la señora Rita Mercedes Cevallos Ugalde, de estado civil viuda, dio en venta real a favor de los señores BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS Y WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS; casados entre sí; un terreno ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, denominado Barrio Cristo Rey, una parte o sea un área que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE avenida ciento catorce y doce metros; POR ATRÁS callejón público con trece metros; POR EL COSTADO DERECHO en parte recta con treinta y cuatro metros y de allí en línea oblicua con doce metros veinte centímetros y de allí en forma recta con veintitrés metros y linda con Gladys Bailón; y POR EL COSTADO IZQUIERDO en forma recta en una parte treinta y cuatro metros de allí en línea oblicua con dieciséis metros noventa centímetros; y de allí en línea recta dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con Freddy Bailón, teniendo unas reducciones en el Centro de once metros treinta centímetros y de nueve metros ochenta centímetros.- **2.2.-** Con fecha trece de noviembre del año dos mil, bajo el número tres mil ciento cuarenta y ocho, se encuentra inscrita la escritura de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta el día seis de noviembre del dos mil, en la que consta que los señores BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS Y WALTER



00000398

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
Dir: Calle 8, entre las Avenida 4 y Malecón
Telf: 052622583/0994257214
pati.mendoza@hotmail.com



ALEXANDER BAILON CEVALLOS, dieron en venta a favor de la señora Betsy Ibeth García Vicuña y Roberth Alexander Bailón Lourido, una parte desmembrada del lote de terreno descrito en el numeral 2.1) de una superficie total de noventa y cinco metros cuadrados setenta centímetros cuadrados; **2.3.** Con fecha quince de febrero del año dos mil cinco, bajo el número cuatrocientos trece, se encuentra inscrita la escritura de compraventa celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta el día trece de diciembre del dos mil cuatro, en la que consta que los señores BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS Y WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS, dieron en venta a favor del señor Walter Alberto Bailón Lourido, una parte desmembrada del lote de terreno descrito en el numeral 2.1) de una superficie total de ciento sesenta y nueve metros cuadrados ochenta y un decímetros cuadrados; **2.4.** Con fecha trece de febrero del año dos mil diecinueve, se encuentra inscrita la escritura pública de REMANENTE, autorizada por la abogada Patricia Mendoza Briones, Notaria Segunda del cantón Manta, el día once de febrero del año dos mil diecinueve, en la que consta que los señores BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS Y WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS manifiestan que es su voluntad determinar los linderos y medidas actuales.

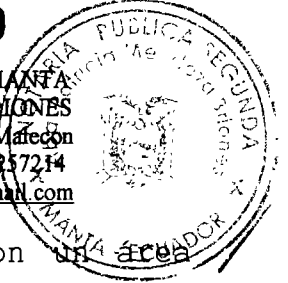
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

del inmueble descrito en el numeral 2.1.) de la cláusula anterior, es decir, dejar establecido el REMANENTE que les queda después de haber realizado varias ventas del inmueble que tienen **ubicado en el Barrio Cristo Rey**, en la Avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta, mismo que queda con las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE** partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con cuatro metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con siete metros y lindera con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vicuña Betsy; **POR ATRÁS** con trece metros y lindera con callejón público; **POR EL COSTADO DERECHO** partiendo desde el frente hacia atrás con dos metros cuarenta centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con doce metros veinte centímetros y desde este punto con la misma dirección en ángulo con veintitrés metros, linderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y **POR EL COSTADO IZQUEIRDO** partiendo desde el frente hacia atrás con dieciséis metros noventa centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con propiedad de Freddy Bailón. Con un área total de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS



00000399

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
Dir: Calle 8, entre las Avenida 4 y Mafecón
Telf: 052622583/0994257214
pati.mendoza@hotmail.com



CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. Con un área
dejada para CALLEJON PUBLICO DE CIENTO SIETE METROS
CUADRADOS OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS; y, 2.5.-
Con fecha ocho de noviembre del año dos mil dieciocho,
el Alcalde de Manta, señor Ingeniero Jorge Zambrano
Cedeño Alcalde del Cantón Manta, mediante Resolución
Administrativa No.039-ALC-M-JOZC-2018, resuelve aprobar
la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del
EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO", de propiedad de los
señores **WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS Y BLANCA
ALINA LOURIDO UBILLUS**, con clave catastral número dos
guion cero tres guion tres ocho guion cero ocho guion
cero cero cero, que se encuentra construido en el área
de remanente de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS
CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS, ubicado en EL
Barrio Cristo Rey, avenida ciento catorce de la
parroquia Tarqui y cantón Manta, amparado en los
informes de Planificación y Ordenamiento Territorial
Área de Control Urbano, y de Asesoría Jurídica. La
declaración antes mencionada y los planos del Edificio
se acompañan en calidad de documentos habilitantes para
ser incorporados en los correspondientes protocolos y su
posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de
este cantón Manta.- **TERCERA: DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL.**- Sentado los antecedentes expuestos y por

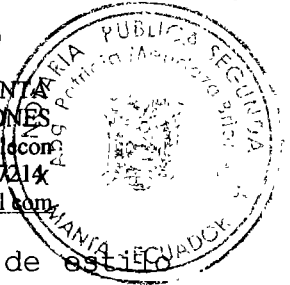
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

haberse cumplido fiel y cabalmente los requisitos exigidos por las disposiciones de ley y ordenanzas Municipales respectivas, "Los Propietarios", señores **WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS Y BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS**, tienen a bien cambiar el actual Régimen Jurídico de la Propiedad individual del Edificio **"VIVIENDA BAILON LOURIDO"** por el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, edificio que se encuentra construido el área de remanente de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS, ubicado en EL Barrio Cristo Rey, avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui y cantón Manta, a fin de emprender las conjuntas ventas de las alícuotas por el sistema antes mencionado, todo de conformidad con la descripción general del Edificio y las especificaciones particulares de cada uno de los departamentos, áreas comunes, y demás que constan en el documento denominado **DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO**, que se agrega como documento habilitante, con todo el valor legal y constituido en un todo con la presente declaración y por lo tanto de obligatorio cumplimiento para los condóminos y los copropietarios.- **CUARTA: PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO INTERNO Y PLANOS.**- Mediante este instrumento queda protocolizado el Reglamento Interno y Planos del Edificio denominado **"VIVIENDA BAILON LOURIDO"**, que se encuentran adjunto.- **LAS DE ESTILO.**- Sírvasse usted



00000400

NOTARÍA SEGUNDA DE MANABÍ
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
Dir: Calle 8, entre las Avenida 4 y Maldonado
Telf: 052622583/0994257214
pati.mendoza@hotmail.com



señor Notario, incorporar todas las cláusulas de
para la perfecta validez del presente instrumento.
Minuta firmada por el señor el señor abogado Martin
Analuisa con matrícula profesional número 13-2005-
137 del Foro de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA
MINUTA) que junto con los documentos anexos y
habilitantes que se incorporan queda elevada a
escritura pública con todo el valor legal, y que, los
comparecientes aceptan en todas y cada una de sus
partes, para la celebración de la presente escritura
se observaron los preceptos y requisitos previstos en
la ley Notarial; y, leída que les fue a los
comparecientes por mí la notaria, se ratifican y
firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada
en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy

fe.

Elaborado por: P.C.M.B

WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS
C.C. No. 1300145297



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manabí - Ecuador

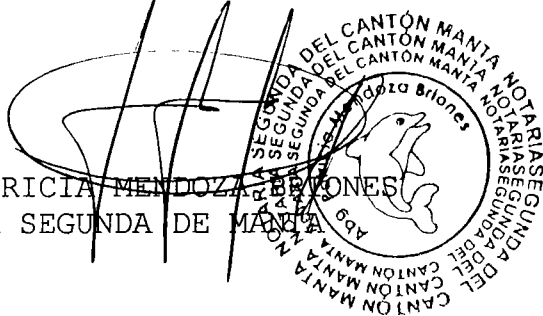
Blanca Lourido Ubillus



BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS

C.C. No. 130014526-3

AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DE MANTA





NOT02 SIETE

.00

00000401



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 24 y Avenida Navio Reyes, Parroquia
Telf. 052624758
www.registropmanta.gob.ec



Ficha Registral-Bien Inmueble

69665



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-19003602, certifico hasta el día de hoy 13/02/2019 15:49:34, la Ficha Registral Número 69665.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 2033808000

Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO

Fecha de Apertura: miércoles, 13 de febrero de 2019

Parroquia: TARQUI

Superficie del Bien: 407,47M2

Información Municipal:

Dirección del Bien: Ubicado en el Barrio Cristo Rey

LINDEROS REGISTRALES:

Remanente ubicado en el barrio Cristo Rey en la avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta, mismo que queda con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con cuatro metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con siete metros y lindera con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vicuña Betsy, POR ATRÁS: Con trece metros y lindera con callejón público; POR EL COSTADO DERECHO: Partiendo desde el frente hacia atrás con dos metros cuarenta centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con doce metros veinte centímetros y desde este punto con la misma dirección en ángulo con veintitrés metros, linderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y POR EL COSTADO IZQUIERDO: partiendo desde el frente hacia atrás con dieciséis metros noventa centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con propiedad de Freddy Bailón. Con un área total de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. Con un área dejada para callejón público de ciento siete metros cuadrados ochenta y cinco centímetros cuadrados.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	REMANENTE	521 13/feb/2019	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 13 de febrero de 2019

Número de Inscripción: 521

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 994

Folio Inicial: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Folio Final: 1

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de febrero de 2019

Fecha Resolución:

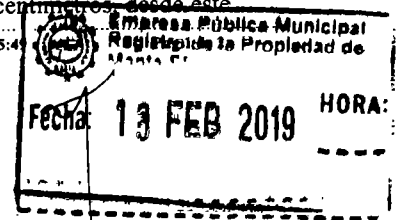
a.- Observaciones:

REMANENTE Remanente ubicado en el barrio Cristo Rey en la avenida ciento catorce de la parroquia Tarqui del cantón Manta, mismo que queda con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con cuatro metros cuarenta y ocho centímetros y lindera con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con siete metros y lindera con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vicuña Betsy, POR ATRÁS: Con trece metros y lindera con callejón público; POR EL COSTADO DERECHO: Partiendo desde el frente hacia atrás con dos metros cuarenta centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con doce metros veinte centímetros y desde este punto con la misma dirección en ángulo con veintitrés metros, linderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y POR EL COSTADO IZQUIERDO: partiendo desde el frente hacia atrás con dieciséis metros noventa centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con propiedad de Freddy Bailón. Con un área total de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. Con un área dejada para callejón público de ciento siete metros cuadrados ochenta y cinco centímetros cuadrados.

Certificación impresa por: laura_tigua

Ficha Registral: 69665

miércoles, 13 de febrero de 2019 15:49:34



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros veinte centímetros y desde este punto con la misma dirección en ángulo con veintitrés metros, lindera con propiedad de la señora Gladys Bailón; y POR EL COSTADO IZQUIERDO: partiendo desde el frente hacia atrás con dieciséis metros noventa centímetros, desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con dieciséis metros ochenta centímetros y lindera con propiedad de Freddy Bailón. Con un área total de CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. Con un área dejada para callejón público de ciento siete metros cuadrados ochenta y cinco centímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1300145263	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	CASADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1300145297	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<<Total Inscripciones >>	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 : 15:49:35 del miércoles, 13 de febrero de 2019

A petición de: BRAVO LOOR JOSEFA BENILDA

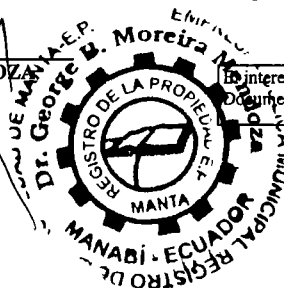
Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCAY

1306357128



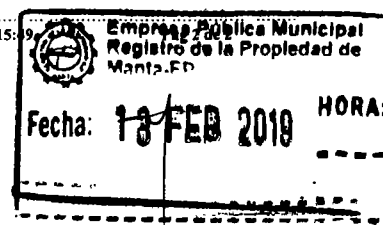
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

ESPACIO EN BLANCO





OCHO CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

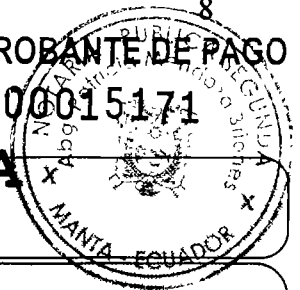
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000015171

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

00000402



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: 1300145297 BAILON CEVALLOS WALTER A.

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: AVENIDA 114 CALLE 107 BARRIO CRISTO REY

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 620824
CAJA: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
FECHA DE PAGO: 14/02/2019 09:22:58

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

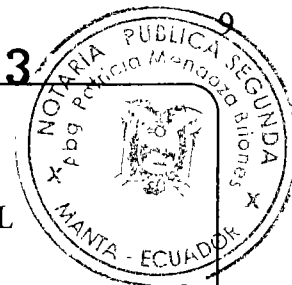
VALIDO HASTA: miércoles, 15 de mayo de 2019
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundona
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

00000403



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0126732



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

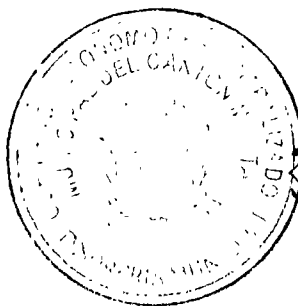
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____
BAILON CEVALLOS WALTER A.

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

Manta, 14 de FEBRERO de 20 19

VALIDO PARA LA CLAVE CATASTRALE N°:
2-03-38-08-000 AVENIDA 114 BARRIO CRISTO REY

Manta, Catorce de Febrero del dos mil diez y nueve

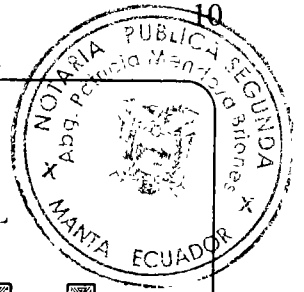


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
FECHA: _____ HORA: _____
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

00000404



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0097319



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN
perteneciente a BAILON CEVALLOS WALTER A.
ubicada AVENIDA 114 BARRIO CRISTO REY
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$119917.38 CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DOLARES CON 38/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Elaborado: ANDRES CHANCAY

20 DE FEBRERO DEL 2019

Manta,

Director Financiero Municipal



Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

00000405

11



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 00159165

N° ELECTRÓNICO : 65079

Fecha: Jueves, 14 de Febrero de 2019

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 2-03-38-08-000

Ubicado en: AVENIDA 114 BARRIO CRISTO REY

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Total de Predio: 407.47 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1300145297	BAILON CEVALLOS WALTER A.-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 40,565.13

CONSTRUCCIÓN: 79,352.25

AVALÚO TOTAL: 119,917.38

SON: CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DÓLARES CON TREINTA Y OCHO 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 2018 conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



Este documento está firmado electrónicamente

Código Seguro de Verificación (CSV)



V10569EECW11

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea - Verificar Documentos electrónicos o leyendo el código QR



Impreso por MACIAS SANTOS DELIA ESTEFANIA, 2019-02-14 10:20:45.



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



Aicaldia@Manta.Gob.Ec



Calle 9 y avenida 4

www.manta.gob.ec

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO



00000406



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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;...
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."
- Que,** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



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

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

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

Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su **Art. 331**, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos ;C.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas. firmado por un profesional arquitecta o ingeniero civil d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de 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.

El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

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



Manta

.00

00000407



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

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

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

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

Abg. Patricia Mardosa Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

1.- ANTECEDENTES.

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

2.- ANALISIS TECNICO.

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

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



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

3.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

La "VIVIENDA BAILON LOURIDO", incorpora los siguientes ambientes:

PLANTA BAJA: conformado por el Departamento 101, compuesto por sala, dos comedores, dos cocinas, cuatro dormitorios, tres baños generales, y dos patios.

PRIMERA PLANTA ALTA: comprenden el Departamento 201, compuesto sala. Comedor, cocina, tres dormitorios, 2 baños generales, un estudio.

SEGUNDA PLANTA ALTA: terraza 201. Dentro de las especificaciones Técnicas encontramos: estructuras en hormigón armado, armado, escaleras de hormigón armado, paredes de ladrillos y bloques enlucidos recubiertas con pintura de caucho, pisos de cerámicas. Instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentran empotradas en pisos y paredes, ventanas de aluminio y vidrio, Puertas de madera; Cubierta de estructura metálica.

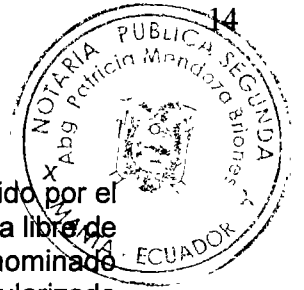
4.- AREAS GENERALES.

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

5.- CONCLUSION.

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

00000408



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

Mediante correo electrónico enviado por la Lic. María Mendoza Briones ANALISTA DE SECRETARIA GENERAL de fecha 08/11/2018, TRAMITE 6768-2018, en la que en su parte pertinente indica... **"En atención a su informe No. I-DGJ-MGZV-2018-676 DE FECHA 23 de Octubre de 2018, con respecto a la aprobación de propiedad horizontal del Edificio "Vivienda Bailón Lourido", por disposición del señor Alcalde, sírvase realizar el trámite legal correspondiente de conformidad a su informe antes referido"**

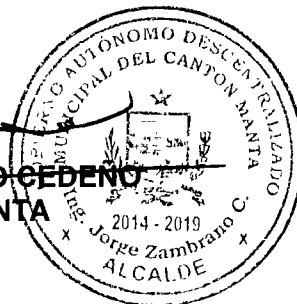
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y el Art. 470 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

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

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

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

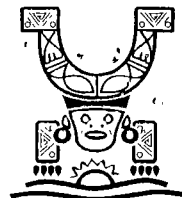
ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



G A D
Manta



PAGINA EN BLANCO

00000409



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIETARIOS:

WALTER ALEXANDER BAILON CEVALLOS

Y

BLANCA ALINA LOURIDO UBILLUS

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



MANTA, AGOSTO 2018

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON ALQUILADO"**1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.****1.1.- SUPERFICIE DEL TERRENO.**

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

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.

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

1.3.- ÁREA COMÚN.

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

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de locales comerciales y/o departamentos; y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALÍCUOTA.

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

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN.

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

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

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

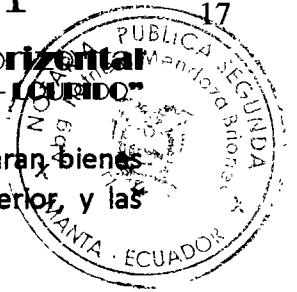


Abg. Patricia Mantuza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal

VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"



- 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.

2.- DATOS GENERALES.

2.1.- ANTECEDENTES.

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

Abg. Patricia Mendieta Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador

2.2.- UBICACIÓN.

El terreno donde se implanta del Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Barrio Cristo Rey avenida 114, área del predio 780,83 m², de propiedad del señor Walter Alexander Bailón Cevallos y señora Blanca Alina Lourido Ubillus, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría primera del cantón Manta de fecha 27 de Octubre de 1954 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 04 de enero de 1955. A la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. Poseyendo las siguientes medidas y linderos:

POR EL FRENTE (NORTE); avenida ciento catorce y 12.00 metros; **POR ATRÁS (SUR);** callejón público con 13.00 metros; **POR EL COSTADO DERECHO (ESTE);** en parte recta con 34.00 metros y de allí en línea oblicua con 12.20 metros y de allí en forma recta con 23.00 metros y lindera con Gladys Bailón; y por el **COSTADO IZQUIERDO (OESTE);** en forma recta en una parte 34.00 metros de allí en línea oblicua con 16.90 metros y de allí en línea recta con 16.80 metros y lindera con Freddy Bailón, teniendo unas reducciones en el centro de 11.30 metros y de 9.80 metros.

AREA TOTAL:

780.83 m²



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

- 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.

2.- DATOS GENERALES.**2.1.- ANTECEDENTES.**

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

2.2.- UBICACIÓN.

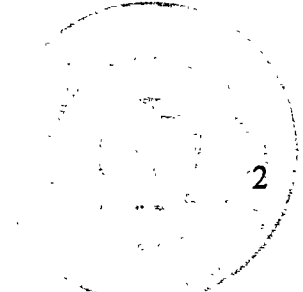
El terreno donde se implanta del Edificio "**VIVIENDA BAILON LOURIDO**" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Barrio Cristo Rey avenida 114, área del predio 780,83 m², de propiedad del señor Walter Alexander Bailón Cevallos y señora Blanca Alina Lourido Ubillus, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría primera del cantón Manta de fecha 27 de Octubre de 1954 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 04 de enero de 1955. A la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. De esta área general existe un área sobrante (407.47 m²) que se eleva a propiedad horizontal, poseyendo las siguientes medidas y linderos:

POR EL FRENTE (NORTE); partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda con 4.48 m. linderos con callejón público, desde este punto continua hacia la izquierda en ángulo con 7.00 m. linderos con propiedad de Bailón Lourido Roberth y García Vicuña Betsy. ; **POR ATRÁS (SUR);** 13.00 m. con callejón público; **POR EL COSTADO DERECHO (ESTE);** Partiendo desde el frente hacia atrás con 2.40 m. desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 12.20 m. y desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 23.00 m. liderando con propiedad de la señora Gladys Bailón; y por el **COSTADO IZQUIERDO (OESTE);** Partiendo desde el frente hacia atrás con 16.90 m. desde este punto continua en la misma dirección en ángulo con 16.80 m. linderos con propiedad de Freddy Bailón

AREA TOTAL:

407.47 m²

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"



2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.

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

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

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

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

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

DEPARTAMENTO 101 (137.68 m2)

Se desarrolla en el nivel 0.00 y está conformado por los ambientes de sala, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 3 baños generales, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la planta baja se accede a él principalmente desde el área común existente y patio) y además posee un segundo ingreso ubicado en la parte posterior, el mismo que pertenece a este mismo departamento; poseyendo las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: Lindera con el departamento 201

Por abajo: Lindera con terreno del edificio

Por el Norte: Lindera con área de patio 1 con 5.37 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 1.00 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.30 m, de este punto 90° hacia el norte con área de patio 1 con 0.48 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 1 con 2.31 m.

Por el Sur: Lindera con área de patio 2 con 4.52 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 1.31 m, de este punto 90° hacia oeste con área de patio 2 con 3.55m.

Por el Este: Lindera con área común con 1.58 m, de este punto 90° hacia el oeste con área común bajo escalera con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área común

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manabí - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILÓN - LOURIDO"

bajo escalera y patio 2 con 3.20 m, de este punto 90° hacia el este con área de patio 2 con 0.05 m, de este punto 90° hacia el sur con área de patio 2 con 11.21 m.

Por el Oeste: Lindera con área de patio 2 con 6.12 m, de este punto 90° hacia el oeste con área de patio 2 con 1.05 m, de este punto 90° hacia el norte con propiedad de Freddy Bailón con 9.70 m.

PATIO 1 DPTO. 101 (144.10 m2)

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

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

Por abajo: Lindera con terreno

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

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

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

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

PATIO 2 DPTO. 101 (69.97 m2)

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

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

Por abajo: Lindera con terreno

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

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

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

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

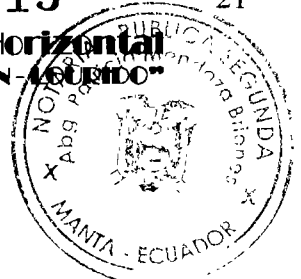
DEPARTAMENTO 201 (104,22m2)

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"


Por arriba: Lindera con terraza.

Por abajo: Lindera departamento 101.

Por el Norte: Lindera con área espacial con 8.98 m.

Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m.

Por el Este: Lindera con área espacial con 3.45 m, de este punto 90° hacia el oeste con área espacial con 0.90 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 1.05 m, de este punto 90° hacia el este con área espacial con 1.00 m, de este punto 90° hacia el sur con área espacial con 7.14 m.

Por el Oeste: Lindera con área espacial con 11.64 m.

TERRAZA DPTO. 201 (64.76 m2)

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

Por arriba: Lindera con el área espacial.

Por abajo: Lindera con departamento 101

Por el Norte: Lindera con área espacial con 9.07 m.

Por el Sur: Lindera con área espacial con 9.07 m.

Por el Este: Lindera con área espacial con 7.14 m.

Por el Oeste: Lindera con área espacial con 7.14 m.

4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.
4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS.

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
PH # 029-RES ADT. N. 039
ALC-17-JOCC-2013
APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2013

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 15/11/2013

4.2.- AREAS GENERALES

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



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal

VIVIENDA "BAILON LOURIDO"

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

EDIFICIO "VIVIENDA BAILON LOURIDO"					
Departamentos	Área Neta (m2)	Alícuota %	Área de Terreno (m2)	Área Común (m2)	Área Total (m2)
Dpto 101	137,68	0,2644	107,74	14,73	152,41
Patio 1 dpto 101	144,10	0,2767	112,75	15,42	159,52
Patio 2 dpto 101	69,97	0,1344	54,76	7,49	77,46
Total Dpto. 101	351,75	0,6755	275,25	37,64	389,39
Dpto 201	104,22	0,2001	81,53	11,15	115,37
Terraza dpto 201	64,76	0,1244	50,69	6,93	71,69
Total Dpto. 201	168,98	0,3245	132,22	18,08	187,06
TOTAL	520,73	1,000	407,47	55,72	576,45

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
P.H. # 027-DES.ADT. N° 039
ALC-17-JOZC-2013
APROBACIÓN DE: _____

Fecha: 15/11/2013

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 15/11/2013

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segundo
Manta - Ecuador

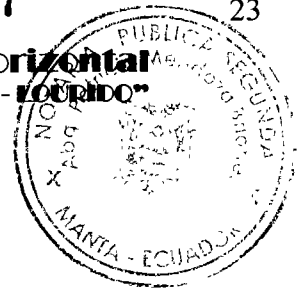


PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal

VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

REGLAMENTO INTERNO



CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El terreno donde se implanta el Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO" se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos; el predio se encuentra ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Barrio Cristo Rey avenida 114, área del predio 780,83 m2, de propiedad del señor Walter Alexander Bailón Cevallos y señora Blanca Alina Lourido Ubillus, según escritura de compraventa protocolizada en la notaría primera del cantón Manta de fecha 27 de Octubre de 1954 e inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 04 de enero de 1955. A la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales. De este predio se han realizado ventas y actualmente existe un área sobrante de 407.47 m2 que se eleva a propiedad horizontal.

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

PLANTA BAJA

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

PLANTA ALTA 1

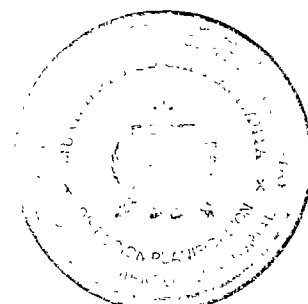
- **DEPARTAMENTO 201:** Sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baño generales y un estudio.

PLANTA ALTA 2

- **TERRAZA:** Terraza perteneciente al departamento 201

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

Estructura:	Hormigón Armado
Paredes:	Ladrillo y / o bloque enlucido recubiertas con pintura de caucho
Pisos:	Cerámica
Instalaciones eléctricas:	Empotradas
Instalaciones sanitarias:	Empotradas



Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaría Pública Segunda
 Manta - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOBATO"

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

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES**

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS. - Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan 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.

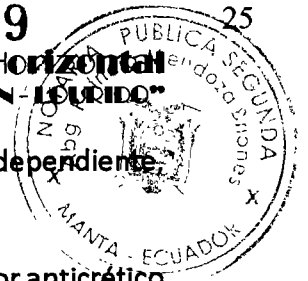
Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además 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

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaría Pública Segundo
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO



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 adquirente o usuario se

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON, TOURIDO"

somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.

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

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

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

DEPARTAMENTOS	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	351,75	67,55
DEPARTAMENTO 201	168,98	32,45
TOTAL	520,73	100,00

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

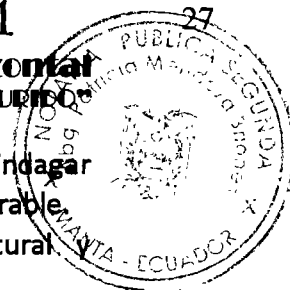
Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de



Abg. Patricia Mejía Briones
 Notaria Pública Segunda
 Montalvo - Ecuador

PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURDO"

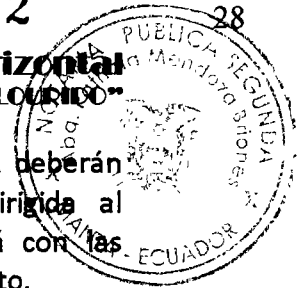
Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.

- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural, obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

- 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador

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.



PAGINA EN BLANCO

**Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURDO"**

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 realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

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

.....
Abg. Patricia Mendoza Brito
Notario Público Segundo Balaon
Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

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

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

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

Art. 23.- QUÓRUM. - El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las 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.

Abg. Patricia Mengozzi Briones
Notaría Pública Segundo
Montes - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURDO"

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

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

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

Handwritten signature and text:
"Acta de la Asamblea General de la Propiedad Horizontal de la Vivienda 'Bailon - Lourdo'"



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"**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 **"VIVIENDA BAILON LOURIDO"**.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES. - Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

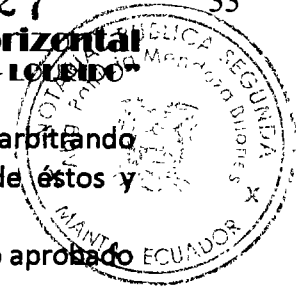
Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"VIVIENDA BAILON LOURIDO"**, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURIDO"

- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, adoptando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar, además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "VIVIENDA BAILON LOURIDO", 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

Estudio de Propiedad Horizontal
VIVIENDA "BAILON - LOURDO"

- 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 incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

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

Javier Rivas F.
ARQUITECTO

Técnico Responsable

ARQ. JAVIER RIVAS FRANCO.

Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-301851

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 PH # 027 - DES. ADR. N° 039
 ALC-17-JDZC-2013
 APROBACIÓN DE:

Fecha: 15/11/2013

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 ÁREA DE CONTROL URBANO

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

REVISADO

Fecha: 15/11/2013

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Ecuador

PAGINA EN BLANCO

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: 1300145297 ✓

Nombres del ciudadano: BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER ✓

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 16 DE JUNIO DE 1943

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: CHOFER PROFESIONAL

Estado Civil: CASADO ✓

Cónyuge: LOURIDO BLANCA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: BAILON CLOTARIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CEVALLOS RITA

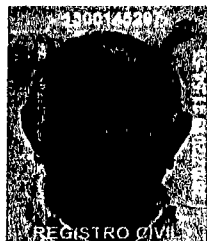
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE JULIO DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: WILLIAN PATRICIO MENDOZA GARCIA - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

N° de certificado: 191-202-60303



191-202-60303

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1300145263✓

Nombres del ciudadano: LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA✓

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 28 DE OCTUBRE DE 1947

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: QUEHACER. DOMESTICOS

Estado Civil: CASADO✓

Cónyuge: BAILON WALTER

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: LOURIDO JULIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: UBILLUS BLANCA

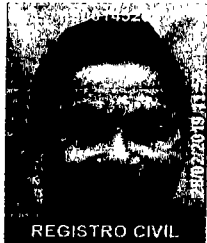
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE OCTUBRE DE 2014

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: WILLIAN PATRICIO MENDOZA GARCIA - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

N° de certificado: 194-202-60368



194-202-60368

Lodo. Vicente Taiano G

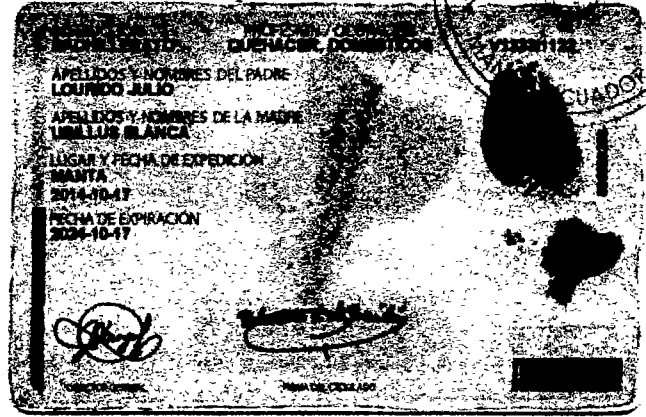
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



PAGINA EN BLANCO

00000432



JOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en..... 01.. fojas, folios, anversos,
reversos son iguales a los
originales, Manta..... 22 de Feb. 2020.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





NOTARIA
PÚBLICA



NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622583/0994257214
pati.mendoza@hotmail.com

SE OTORGO ANTE MI Y EN DE ELLO CONFIERO ESTE
SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA
A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL
AÑO DOS MIL DIECINUEVE, EN CUARENTA Y TRES
FOJAS UTILES, BAJO EL CODIGO SECUENCIAL
20191308002P00412.-

AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA PUBLICA SEGUNDA DEL CANTON MANTA



00000433

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2019

Número de Inscripción:

5

Número de Repertorio:

1340

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

1.- Con fecha Seis de Marzo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 5 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1300145263	LOURIDO UBILLUS BLANCA ALINA	PROPIETARIO
1300145297	BAILON CEVALLOS WALTER ALEXANDER	PROPIETARIO

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO 201 + TERRAZA	2033808002	69955	PROPIEDAD HORIZONTAL
DEPARTAMENTO 101 + PATIO 1 Y 2	2033808001	69953	PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	2033808000	69665	PROPIEDAD HORIZONTAL

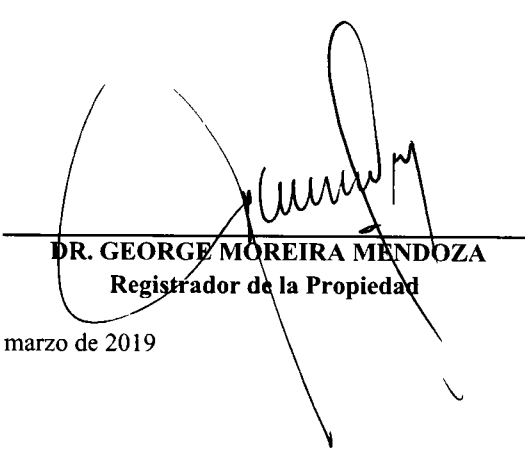
Observaciones:

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 06-mar./2019

Usuario: yessenia_parrales


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 6 de marzo de 2019