



Secretaría general

RESOLUCIÓN N. 004-S.O.N. PLE-CM-GADMCT-007-2026

PARTE ACTA DE SESIÓN ORDINARIA Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026

A los veinte (20) días del mes de agosto de 2026, a las 14h54, en las instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua, se procedió a dar inicio a la Sesión Ordinaria convocada previamente a data diecisiete (17) de agosto de 2026. La Secretaria informa que por un tema de agenda el Señor Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Cantón Tosagua no podrá dirigir la Sesión Ordinaria, por lo tanto, en virtud de lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); la misma será dirigida por la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua. Indicado esto por parte de la Secretaria, la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua toma la palabra y después de su saludo protocolario, a los presentes a la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal y posterior a agradecer a todos por la presencia indicó; Señores Concejales daremos inicio a esta sesión; ante lo cual dispuso a la Secretaria General que constate el *quórum* reglamentario; la señora Secretaria dio cumplimiento a lo dispuesto de la siguiente manera: Yrma Domínguez Mero – **Vicealcaldesa** [PRESENTE]; Miguel Ronaldo Bermúdez Valdez – **Concejal** [PRESENTE], Hernán Antonio Domínguez Muñoz – **Concejal** [PRESENTE]; Emir Enrique Santos Álava – **Concejal** [PRESENTE]; Bairon Horides Zambrano Chávez – **Concejal** [AUSENTE]; la Secretaria indica que como había sido conocido por todos el concejal Bairon Zambrano Chávez había indicado que tenía una convocatoria previamente establecida con la comunidad El Tambo, y como existió el desfase en la agenda del señor Alcalde no podría asistir; por lo que la Secretaria certificó que se contó con el *quorum* reglamentario para iniciar la sesión ordinaria, y la Señora Vicealcaldesa, en uso a sus atribuciones declaró instalada la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026, con la presencia de cuatro de los seis integrantes del Concejo Municipal, convocados.

Lectura y Aprobación del Orden del Día.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua, una vez que declaró instalada la sesión ordinaria, dispuso a la señora Secretaria que, de lectura al orden del día, contenido en la convocatoria, para su aprobación, y ella leyó lo siguiente:

CONVOCATORIA

Tosagua, 17 de agosto de 2026.

En uso a mis atribuciones, en calidad de Alcalde del Cantón Tosagua, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 316 y 318, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en concordancia con los artículos 10, literal b; y, 55, de la “*Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua*”; y en cumplimiento a la disposición reformativa y tercera de la Ley Orgánica Reformatoria de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, por encontrarse dentro de las **72 horas** que determina la norma citada que reforma el COOTAD; se convoca a la Señora Vicealcaldesa y a los señores Concejales, a: Sesión Ordinaria de Concejo



Secretaría general

Municipal, signada como **SESIÓN ORDINARIA Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026**; y, se propone el siguiente orden del día:

Punto Uno. - Constatación del *quorum*;

Punto Dos. - Instalación de la Sesión Ordinaria;

Punto Tres. - Aprobación del “Orden del Día” establecido para la sesión, conforme señala el Artículo 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Punto Cuatro. - Aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-006-2026 de Concejo Municipal, de fecha 09 de julio de 2026, conforme el Artículo 58 de la **“Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua”**;

Punto Cinco. - Aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-004-2026 de Concejo Municipal, de fecha 13 de agosto de 2026, conforme el Artículo 58 de la **“Ordenanza Reformatoria de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua”**;

Punto Seis. – Conocimiento, Análisis y Resolución respecto a la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal denominada **“CONDOMINIO BAILON COOL”**, realizada por el Señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce, para lo cual se cuenta con el Informe No. 038-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. 0281-GADMCT-JIDR-UDCT-2026, suscrito por el Arquitecto Jonathan Iván Dueñas Rivas, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.

Punto Siete. – Conocimiento, análisis y aprobación en Segundo Debate de la **“Ordenanza que Regula la Asignación de los Presupuestos Participativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua a las dos Parroquias Rurales del Cantón Tosagua”**; para lo cual se cuenta con el Informe Favorable de la Comisión de Legislación y Fiscalización, presentado mediante Informe Nro. 001-CLYF-CCT-2026.

Punto Ocho.- Conocimiento, Análisis y Aprobación del Oficio No. 0290-A-GADMCT-RECR-2026, suscrito por el Señor Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Cantón Tosagua, mediante el cual solicita licencia por cuatro días con cargo a sus vacaciones.

Punto Nueve.- Clausura.

La sesión ordinaria se llevará a cabo:

Lugar: Salón Auditorio GAD Municipal; **Fecha:** Jueves, 20 de agosto de 2026; **Hora:** 14h30.

Suscribió electrónicamente el Señor Romel Enrique Cedeño Rodríguez, Alcalde del Cantón Tosagua.

Desarrollo de la Sesión Ordinaria.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón, dispuso que se inicie con los puntos a desarrollar en esta sesión.



Secretaría general

Punto Uno. - Constatación del quórum. - Para iniciar la sesión ordinaria la Secretaria certificó que, se contó con la presencia de todos los integrantes del Concejo Municipal, por lo que existió el quórum reglamentario.

Punto Dos. - Instalación de la sesión ordinaria. - En razón que se contó con el quorum reglamentario, la Señora Vicealcaldesa en uso a sus atribuciones declaró instalada la sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026.

Punto Tres. - Aprobación del “Orden del Día” establecido para la sesión, conforme señala el artículo 318 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- Se dio lectura de la convocatoria, de 17 de agosto de 2026, certificó la Secretaria General que, entregó de manera física los documentos señalados, para el tratamiento del orden del día, después de dar lectura al mismo, se puso a consideración del Pleno del Concejo Municipal, y sometido a votación se aprobó el orden del día tal como fue convocado.

En uso a sus atribuciones el Pleno del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tosagua;

RESUELVE:

- **APROBAR** el orden del día, contenido en convocatoria de fecha 17 de agosto de 2026; a tratar en la sesión ordinaria Nro. PLE-CM-GADMCT-007-2026 del Concejo Municipal del cantón Tosagua.

La Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua dispuso se continúe.

Punto Seis. - Conocimiento, Análisis y Resolución respecto a la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal denominada “CONDOMINIO BAILON COOL”, realizada por el Señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce, para lo cual se cuenta con el Informe No. 038-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. 0281-GADMCT-JIDR-UDCT-2026, suscrito por el Arquitecto Jonathan Iván Dueñas Rivas, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.- La señora Vicealcaldesa concede la palabra al Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico del GAD Municipal con la finalidad de que presente el informe pertinente, el mismo que lo hace de la siguiente manera: Señora Vicealcaldesa para efectos de esta Sesión Alcaldesa Subrogante, Señores Concejales, me voy a permitir exponer el informe presentado para el tratamiento de este punto del orden del día, lo cual realizo en los siguientes términos:



Secretaría general



Procuraduría Síndica

INF-038-DPSM-CPPV-GADMCT-2026

Tosagua, 20 de julio del 2026

Sr.

Romel Cedeño Rodríguez.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA

En su despacho.-

De mi consideración:

Señor Alcalde, con relación al Memorándum No. 046-I-A-GADMCT-MACAV-2026, de fecha 29 de junio del 2026, suscrito por la Abogada Maria Cristina Almeida Vera, en calidad de Secretaria General del Gad Municipal del Cantón Tosagua, dirigido al suscrito Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico, el mismo que refiere lo siguiente:

"ASUNTO: Atender como corresponda Memorándum No. GADMCT-DP-DHFS-220626-004

En atención al Memorándum No. GADMCT-DP-DHFS-220626-004, suscrito por el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, en el cual presenta el Informe de Remisión del expediente para conocimiento y resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Residencia denominada "CONDOMINIO BAILON COOL" de propiedad del Señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce.

Ante lo expuesto, por disposición del Señor Alcalde, les remito para que emita el criterio jurídico una vez que ha sido aprobada Técnica; a Usted presento Informe Jurídico en los términos que siguen:

1.- ANTECEDENTES

1.1- Que mediante Oficio S/N, de fecha Tosagua, 27 de mayo del 2026, el Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce, se dirige al Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, para exponerle y solicitarle lo siguiente:

"Por medio de la presente, me permito solicitar a usted la declaratoria de Propiedad Horizontal, del inmueble de mi propiedad denominado "CONDOMINIO BAILON COOL", la cual está ubicada en la Salvador Espinoza, de la parroquia y cantón Tosagua.

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente. Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecido".



(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador





Secretaría general



Procuraduría Síndica

2

1.2.- Mediante Solicitud No. 0280-DP-IPRUS-GADMCT, de fecha Tosagua, 28 de mayo del 2026, el Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce, con cédula de ciudadanía No 1301393508, se dirige al Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GACMT, para manifestarle y solicitarle lo siguiente:

"Yo, MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE, con número de cédula 1301393508, solicito a usted el certificado del IPRUS para: (...)

El trámite es para solicitud de declaratoria de propiedad horizontal.

La propiedad posee la siguiente clave catastral 13155017020006 y se encuentra ubicada en la calle Salvador Espinoza. (...)".

1.3.- Mediante Memorandum No. GADMCT-DP-DHFS-290525-004, de fecha Tosagua, 29 de mayo de 2026, el Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, se dirige al Arq. Jonathan Dueñas Rivas, Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADCMT, para indicarle y solicitarle lo siguiente:

"En referencia al Oficio S/N, de fecha 27 de mayo de 2026, suscrito por el Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce -PROPIETARIO DEL BIEM- en la cual da a conocer en la parte pertinente del documento siguiente:

"... Por medio de la presente, me permito solicitar a usted, la declaratoria de Propiedad Horizontal, del inmueble de mi propiedad denominado "CONDOMINIO BAILON COOL" la cual se ubica en la Calle Salvador Espinoza, de la parroquia y cantón Tosagua.

Adjunto encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente.

Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecida.

Con los antecedentes expuestos, solicito a usted, en el ámbito de su competencia realizar la inspección y el análisis de dicho requerimiento y se informe al respecto de acuerdo a la normativa vigente".

1.4.- Que mediante MEMORADUM No. 0012-UDCOT-GADMCT-JIDR-2026, de fecha Tosagua, 23 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Jonathan Dueñas Rivas, en calidad de Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADCMT, se dirige al Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, para informarle y remitirle lo siguiente:

"ASUNTO: Entrega de "Informe Técnico para declaratoria de propiedad horizontal"

"En atención a MEMORADUM No. GADMCT-DP-DHFS-290526-004, de fecha Tosagua, 29 de mayo de 2026, el Arq. Daniel Humberto Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GADMCT, solicita al Arq. Jonathan Dueñas Rivas, en calidad de Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADCMT, quien adjunta al presente oficio sin

(09) 9158 3712

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador





Secretaría general



Procuraduría Síndica

3

número, suscrito por el Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce, expediente que contiene la solicitud para su respectiva revisión y aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, los cuales se detallan en los documentos adjuntos.

Mediante la presente informo a usted que, una vez revisada la información, el propietario Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce, Si ha cumplido con los requisitos y documentos habilitantes para Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal de la residencia denominado "CONDominio BAILON COOL", donde detalla en el Informe de Propiedad Horizontal de una vivienda de 1 planta en el bloque 1 y una vivienda de 1 planta en el bloque 2. Dicho proyecto está ubicado en la Calle Salvador Espinoza, de la parroquia y cantón Tosagua."

Esta Unidad aprueba y sugiere que continúe el trámite respectivo

A efecto, le remite el siguiente Informe Técnico:

**INFORME TECNICO UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GADMCT N° 0281-GADMCT-JIDR-UDCOT-2026**

ASUNTO: Informe técnico para Aprobación de Propiedad Horizontal "RESIDENCIA BAILON COOL"

FECHA: 19 de junio de 2026.

Remite: Arq. Jonathan Iván Dueñas Rivas.
ESPECIALISTA 1 DE LA UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARA: Arq. Daniel Humberto Ferrin Sornoza.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL GADMCT.

SOLICITA: Sr. MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE.

1. ANTECEDENTE

En atención a Oficio S/N, suscrito por el Sr. MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE del 27 de mayo del 2026, dirigida al Arq. Daniel Humberto Sornoza, Director del Departamento de Planificación del GAD Tosagua, y que en la parte pertinente manifiesta y solicita lo siguiente:

"Por medio de la presente, me permito solicitar a usted, la declaratoria de Propiedad Horizontal, del inmueble de mi propiedad denominado "CONDominio BAILON COOL", la cual se ubica en la Calle Salvador Espinoza, de la parroquia y cantón Tosagua.

Adjunto, encontrará la documentación requerida para el trámite legal pertinente. Por la atención favorable que dé a la presente, quedo de usted muy agradecida.

Analizada la documentación presentada por la solicitante tengo a bien en informarle lo siguiente:

[Firma manuscrita]

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador





Procuraduría Síndica



2. BASE LEGAL

Que, La Ley Reformativa a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 1 establece: Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Que, La Ley Reformativa a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 2 establece: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Que, La Ley Reformativa a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 6 establece: Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Que, La Ley Reformativa a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 7 establece: Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a

(09) 9158 3818. *Donde el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.*

camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador





Secretaría general



Procuraduría Síndica

5

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente; ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad.

Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Que, La Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal en el art. 10 establece: Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- Ubicación y linderos del inmueble;
- Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Que, El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios en el art. 11 establece: Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec





Secretaría general



Procuraduría Síndica

6

Que, El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para preclar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios en el art. 14 establece: Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el art. 470 establece: El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el art. 485 establece: Régimen legal de la propiedad integrada.- El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del gobierno descentralizado, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

Que, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, en el art. 179 establece: Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se

constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alicuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o un espacio de copropiedad conectada y accesible desde un espacio público.

(09) 9158 3712

camilo.palomeque@tosagua.gob.ec

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador



Secretaría general



Procuraduría Síndica

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

7 Que, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua. en el art. 180 establece: Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación.

Que, La Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Tosagua 2020-2032, Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y Ordenanza de Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua. en el art. 181 establece: De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes de ser el caso;
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

3. DESARROLLO

Que, según el certificado de la registraduría de la propiedad, CONSTA: Que con fecha 19 de febrero de 2020 se encuentra legalmente re-inscrita una escritura de Compraventa, celebrada el 21 de noviembre de 1977 en la Notaría Pública Primera del cantón Rocafuerte y mediante la cual el señor Pedro Jacinto García Cedeño vende a favor del señor MANUEL DE LOS REYES BAILON

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cda. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cda. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



8

PONCE un lote de terreno ubicado en la Lotización "Pensilvania" de la Parroquia y cantón Tosagua, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: FRENTE: Calle publica con 10.00 metros; ATRÁS: Con más propiedades de los esposos vendedores con 10.00 metros; Un COSTADO: Con el solar N° dos de propiedad de José Alejandro Bailon con 20.00 metros; OTRO COSTADO: Con más propiedades de los esposos vendedores con 20.00 metros. HISTORIA DE DOMINIO: El dominio del cuerpo de terreno así descrito fue adquirido por el vendedor por compra a la señora Dolores Giraldo viuda de Alvarado y José Yenchong, según escritura publica legalmente inscrita. Este solar corresponde al N° 3 de la Manzana "D".- SOLVENCIA: La propiedad antes descrita a nombre del señor MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE se encuentra libre de todo gravamen, es decir libre de hipoteca, embargos en litis ni en poder de tercer poseedor legalmente inscrito en éste Registro.

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

4.1. UBICACIÓN



4.2. LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO PROPORCIONADO POR LA PROPIETARIA



4.3. DETALLES DE MEDIDAS, LINDEROS Y AREA DEL TERRENO

MEDIDAS Y LINDEROS DECLARADO POR EL PROPIETARIO (LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO) AVALADO INSPECCION UDCOT		
PROPIETARIA:	MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE	
CLAVE CATASTRAL:	13155017020006	
ORIENTACIÓN	MEDIDAS	LINDEROS
FRENTE	9,70 M.	DEL P1-P2 CON CALLE SALVADOR ESPINOZA.
ATRAS	10,35 M.	DEL P3-P4 CON JACKELINE MARIA SALTOS MONTENEGRO.
LATERAL DERECHO	20,00 M.	DEL P1-P4 CON LAURA MARIA CLEMENCIA CEVALLOS CAMPAÑA.
LATERAL IZQUIERDO	20,00 M.	DEL P3-P2 CON ROVINSON ORLANDO SOLORZANO LÓPEZ Y ANGELA MARIA SOLORZANO VERA.
ÁREA DEL LOTE:	200,50 metros cuadrados.	

Sobre este predio los propietarios construyeron las edificaciones del CONDOMINIO BAILON COOL, para este fin no se obtuvo permiso de construcción por lo que en su lugar se realizó una verificación de las medidas que constan en los planos presentados para proceder con el trámite de Propiedad Horizontal.

✓

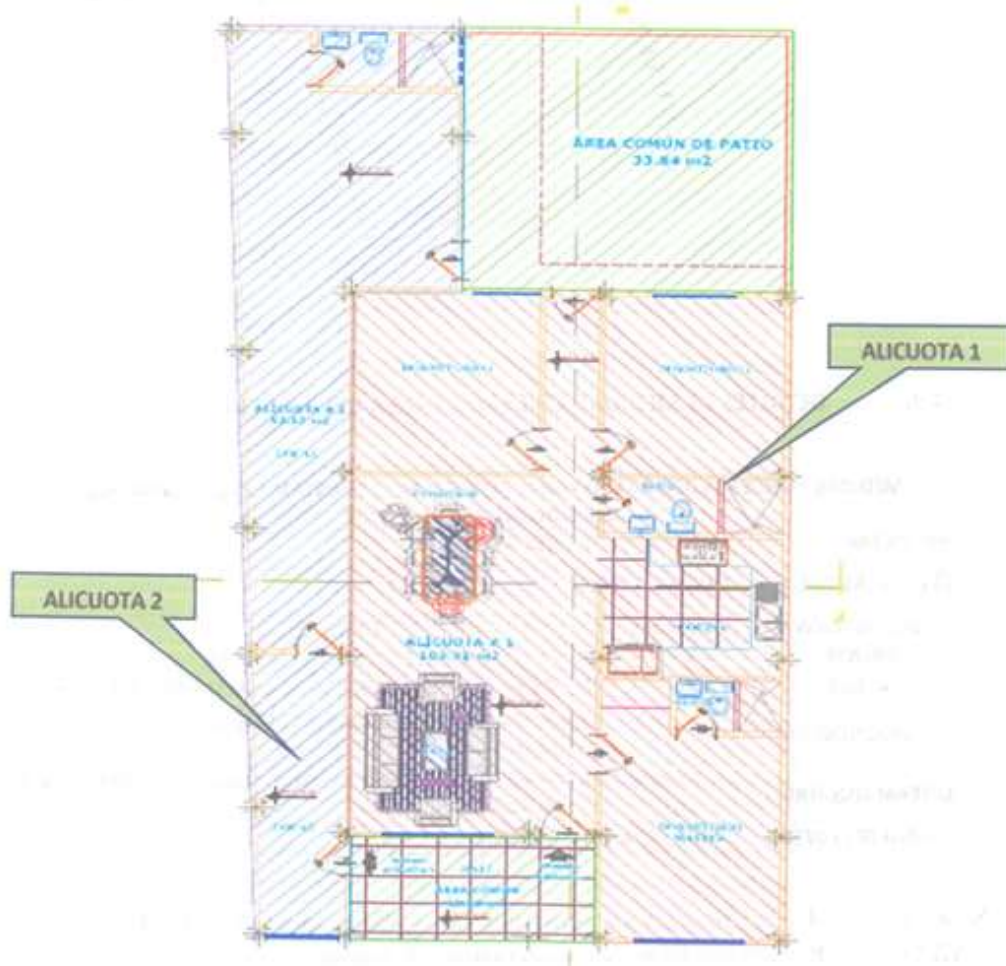
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD 'CONDOMINIO BAILON COOL'.

La propiedad 'CONDOMINIO BAILON COOL' según la inspección realizada se compone de un área de terreno de 200.50 m²

10

El presente informe de propiedad horizontal adjunto, subdivide el bien inmueble en 2 áreas o bloques. El bloque 1 ubicado en la planta baja y el bloque 2 ubicado en la planta baja.

ESQUEMA PLANTA BAJA DE BLOQUE 1 Y 2





Secretaría general



Procuraduría Síndica

ALICUOTA 1 (Bloque I). - Constituido por una edificación de planta baja, tiene un área de 103.91 m² a favor de la Sra. MARÍA TERESA COOL SOLÍS con C.I. 130154955-4, está estructurada exclusivamente para uso residencial, tiene una distribución que incluye sala, comedor, cocina, baño social, dos dormitorios, un dormitorio master, un baño master y patio.

11

Especificaciones técnicas constructivas del inmueble BLOQUE 1:

- Estructura de H. Armado.
- Piso de H. Armado
- Paredes mampostería de ladrillo maletas enlucidas.
- Puertas de madera.
- Ventanas de aluminio y vidrio.
- Enlucido liso vertical y horizontal.
- Recubiertos de granitos en mesón de cocina.
- Pisos de cerámica antideslizante formato mediano.
- Recubrimiento de paredes de baño con cerámica.
- Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias empotradas.
- Cubierta Duratecho sobre estructura metálica.

MEDIDAS Y LINDEROS:

Norte: Con área común en 4.45 m y con calle Salvador Espinoza en 3.50 m.

Sur: Con alicuota 2 en 2.00m y con área común de patio en 6.00 m.

Este: Con Alicuota 2 en 11.95 m. y con área común en 2.27m.

Oeste: Con Propiedad del Sra. María Liliana Cool Bailón en 14.27 m.

ALÍCUOTA 1 (BLOQUE I): 60.6059%

Área útil: 103.91 m²

Área común: 43.92 m²

Área total: 147.83 m²

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



Secretaría general

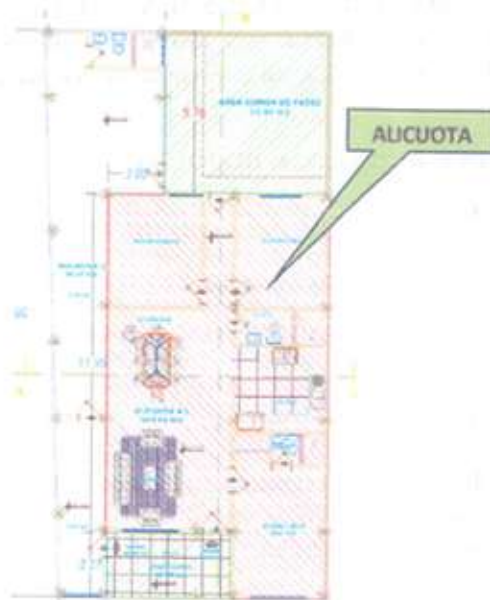
TOSAGUA

TOSAGUA
ALCALDÍA CIUDADANA

Procuraduría Síndica

PLANTA ARQUITECTONICA ALICUOTA 1

12



ALICUOTA 2 (BLOQUE 2). - Constituido por una edificación de planta baja, tiene un área de construcción de 52.17 m² a favor de los Srs. BUENAVENTURA BAILÓN DARIO JAVIER con C.I: 1312625781 y ALCIVAR LOOR ELVIA ESTRELLITA con C.I: 1313644286, está estructurada para uso residencial/comercial, tiene una distribución que incluye un local, baño social y patio.

Especificaciones técnicas constructivas del inmueble BLOQUE 2:

- Estructura de H. Armado.
- Piso de H. Armado
- Paredes mampostería de ladrillo maletas enlucidas.
- Puertas de madera.
- Ventanas de aluminio y vidrio.
- Enlucido liso vertical y horizontal.
- Recubrimiento de paredes de baño con cerámica.
- Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias empotradas.
- Cubierta Duratecho sobre estructura metálica.

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

13

MEDIDAS Y LINDEROS:

Norte: Con calle Salvador Espinoza en 1.75 m.

Sur: Con propiedad de la Sra. Jackeline María Saltos Montenegro en 4.35 m.

Este: Con propiedad de la Sra. Laura María Clemencia Cevallos en 20.00 m.

Oeste: con Área común en 2.27 m, Con alícuota 1 en 11.95 y con área común de patio en 5.78 m.

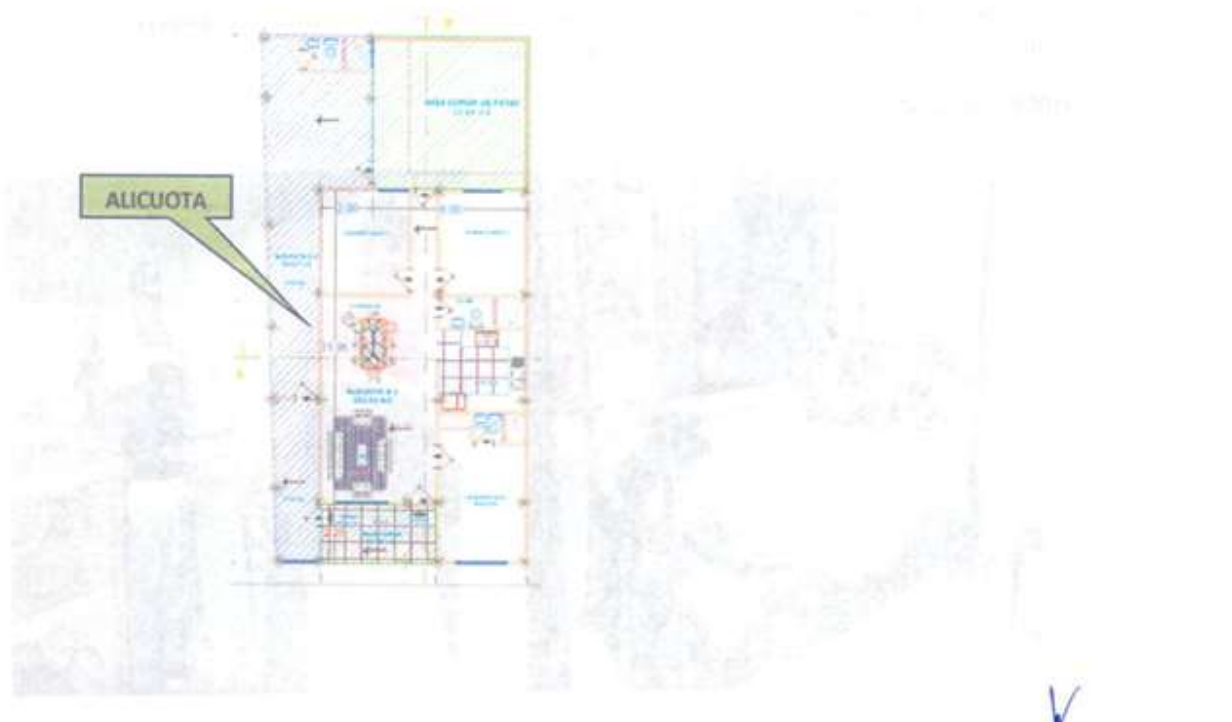
ALÍCUOTA 2 (BLOQUE 2): 39.3941%

Área útil: 52.17 m²

Área común: 43.92 m²

Área total: 96.09 m²

PLANTA ARQUITECTONICA ALÍCUOTA 2



(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador

6. AREA GENERALES DE LA PROPIEDAD "RESIDENCIA BLANCA LUCAS"

NIVEL	AUCUOTAS	AREA UTIL M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2	AUCUOTA %
Planta Baja	1	103,91	43,92	147,83	60,6059 %
Planta Baja	2	52,17	43,92	96,09	39,3941 %
		156,08		243,92	100,00%

7. CONCLUSIÓN.

Revisada la documentación técnica y legal presentada, así como la propuesta de división del inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, se determina que el proyecto cumple con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística y de ordenamiento territorial vigente.

Por lo expuesto, se concluye que la propuesta de declaratoria de propiedad horizontal de la "CONDominio BAILON COOL", es procedente y técnicamente viable, por lo que se recomienda su aprobación, dejando constancia de que los propietarios deberán cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para su inscripción y posterior administración bajo el régimen de propiedad horizontal.

Anexo fotográfico. -



(09) 9158 3712

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador



Secretaría general



Procuraduría Síndica

15



(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdl. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



(09) 8384 5296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdl. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador



16

1.5.- Con fecha 27 de mayo de 2026, el Ab. Frank Alexander Pazmiño Castro, Registrador encargado de la Propiedad y Mercantil del cantón Tosagua, CERTIFICA:

"Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, CONSTA: Que con fecha 19 de febrero de 2020 se encuentra legalmente re-inscrita una escritura de Compraventa, celebrada el 21 de noviembre de 1977 en la Notaría Pública Primera del Cantón Rocafuerte y mediante la cual el señor Pedro Jacinto García Cedeño vende a favor del señor MANUEL D ELOS REYES BAILON POCE un lote de terreno ubicado en la Lotización "Pensilvania" de la Parroquia cantón Tosagua, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: FRENTE: Calle pública con 10.00 metros. ATRÁS: Con más propiedad de los esposos vendedores con 10.00 metros; UN COSTADO: Con el solar No. dos de propiedad de José Alejandro Bailón con 20.00 metros; OTRO COSTADO: Con más propiedad de los esposos vendedores con 20.00 metros. HISTORIA DE DOMINIO: El cuerpo de terreno así descrito fue adquirido por el vendedor por compra a la señora Dolores Giraldo viuda de Alvarado y José Yenchong, según escritura pública legalmente inscrita. Este solar corresponde al No. 3 de la manzana "D".- SOLVENCIA: La propiedad antes descrita a nombre de la señora Blanca Azucena Lucas Holguín, se encuentra libre de todo gravamen, es decir libre de hipoteca, embargos en litis, ni en poder de tercer poseedor legalmente inscrito en éste Registro".

1.6.- Mediante MEMORÁNDUM No. GADMCT-DP-DHFS-240626-004, de fecha 24 de junio del 2026, el Arq. Daniel Ferrín Sornoza, Director de Planificación del GAD Municipal del Cantón Tosagua, se dirige al Sr. Romel Cedeño Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, para informarle lo siguiente:

"Asunto: Remisión de expediente para conocimiento y resolución de Declaratoria de Propiedad Horizontal"

En atención al Memorándum Nro. 0012-UDCOT-GADMCT-JIDR-2026, suscrito por el Arq. Jonathan Iván Dueñas Rivas, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control de Ordenamiento Territorial, mediante el cual se remite el Informe Técnico para la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la residencia denominada "CONDominio BAILON COOL", de propiedad del señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce.

De acuerdo al informe técnico adjunto, se verifica que la propiedad ha cumplido con los requisitos y documentación habilitante exigidos para la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que la Unidad de Desarrollo y Control de Ordenamiento Territorial aprueba y recomienda continuar con el trámite respectivo.

Por lo expuesto, remito a usted el expediente completo para su conocimiento y, de considerarlo procedente, se sirva disponer continuar con el proceso correspondiente de Declaratorias de Propiedad Horizontal".

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

(09) 8584 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

 Alcadiade

  Alcadiade
TOSAGUA



Secretaría general



Procuraduría Síndica

17

SEGUNDO: NORMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES Y ADMINISTRATIVAS APLICABLES:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.

2.1.- El Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa que 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.

Por mandato del Art. 238 de la Carta Fundamental, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y, conforme lo determina el Art. 6 del COOTAD, "ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados".

El Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, entre las competencias exclusivas que corresponden a los gobiernos municipales, establece: "1. (...) regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; lo cual es recogido expresamente por los literales a) y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD"

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", trata lo siguiente:

El Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, contempla: "a) (...) regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"

Art. 56.- Concejo municipal.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)

(09) 9158 3712

camilo.palomeque@tosagua.gob.ec

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador

18

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)

e) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...)

2.3.- LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.

Art. 6.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

(09) 8584 5296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador





Secretaría general



Procuraduría Síndica

19

Art. 7.- Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad.

Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.

Art. 10.- Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- d) Ubicación y linderos del inmueble;
- e) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- f) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Y

(09) 9158 3712
camilo.palomeque@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

(09) 8384 3296
alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec
Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma
Tosagua, Manabí, Ecuador

20

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General garantizando los derechos establecidos en la Constitución.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

Art. 14.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 19.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

TERCERO: ANALISIS, CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN DEL DEPARTAMENTO JURIDICO:

3.1.- De la revisión y análisis del expediente que contiene la información respecto de la petición de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "BAILON COOL" de propiedad del Sr. Manuel de los Reyes Bailón Ponce, se anexa en la documentación el Informe Técnico del Departamento de Planificación, se justifica con la documentación que se anexa la existencia del bien inmueble como propiedad del peticionario y que es objeto del presente proceso para su aprobación.

(09) 9158 3712

21

3.2.- Además, dicho bien no presenta fraccionamiento o impedimento legal que pueda interferir en el trámite de este proceso, conforme se justifica con el Certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Tosagua.

3.3.- De lo antes indicado se concluye que el proceso en mención cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y demás normas pertinentes para su respectiva aprobación; por lo tanto, acogiendo el **INFORME TECNICO UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCT N° 0281-GADMCT-JIDR-UDCOT-2026, APROBACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONDOMINIO BAILON COOL"**, de fecha 19 de junio del 2026, suscrito por el Arq. Jonathan Iván Dueñas Rivas, **ESPECIALISTA 1 DE LA UNIDAD DE DESARROLLO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, se determina que cumple con los requisitos técnicos y legales; por lo que bien se podría Aprobar la solicitud de Declaratoria de Propiedad Horizontal formulada por el prenombrado señor **MANUEL DE LOS REYES BAILON PONCE**, del bien singularizado en el Informe antes mencionado, la misma que deberá ser autorizada por el Pleno la Corporación Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, de conformidad al artículo 57 literales a), d) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Para tal efecto, recomiendo que el expediente junto con el presente Informe Jurídico sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo para su pronunciamiento mediante Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 del COOTAD.

Se deja constancia que la petición que dio inicio al presente trámite, así como los informes que constan en el expediente, son de absoluta responsabilidad de quienes los suscriben.

Se devuelve el expediente original que fue enviado a esta Procuraduría Síndica, dejando copias para el respectivo archivo de esta dependencia municipal.

Lo que informo y remito a usted Señor Alcalde, para los fines administrativos y legales pertinentes.

Atentamente,


AB. CAMILO PATRICIO PALOMEQUE VERA
PROCURADOR SÍNDICO DEL GADMCT.
REG. NO. 13-1992-42-FORO DE ABOGADOS
Correo electrónico: camilo.palomeque@tosagua.gob.ec



(09) 9158 3712

camilo.palomeque@tosagua.gob.ec

(09) 8384 3296

alcaldia.gadmct@tosagua.gob.ec | secretaria.general@tosagua.gob.ec

Cdla. Pensilvania | Calle María Teresa Palma

Tosagua, Manabí, Ecuador

Concluida la intervención del Procurador Síndico la señora Vicealcaldesa, deja abierto el debate y pone en consideración de los integrantes del Concejo el tema. En ese momento solicita la palabra el Concejal Hernán Domínguez interviene indicando: Una vez que hemos escuchado el informe por parte del Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, dejándonos claras las disposiciones legales que han sido cumplidas en este proceso, además de la revisión al informe del Departamento de Ordenamiento Territorial podemos verificar que se han cumplido con todos los requisitos, por lo tanto el proceso está listo para ser aprobado; con estos antecedentes, amparado en lo determinado en el COOTAD, ***moción que el Concejo Municipal apruebe la Propiedad Horizontal denominada “BAILÓN COOL”, propiedad del Señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce, con base al Informe No. 038-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. N. 0281-GADMCT-JIDR-UDCT-2026, suscrito por el Arquitecto Jonathan Iván Dueñas Rivas, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial***, la moción fue apoyada por el Señor Emir Santos Álava, Concejal del Cantón, por lo que se la calificó como procedente, ante lo cual la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón dispuso a la secretaria que proceda a tomar la votación correspondiente; la misma que cumple con esta disposición de la siguiente manera:

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	CARGO	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO
DOMÍNGUEZ MERO ROSA YRMA	VICEALCALDESA	✓		
DOMÍNGUEZ VALDEZ MIGUEL RONALDO	CONCEJAL	✓		
DOMÍNGUEZ MUÑOZ HERNÁN ANTONIO	CONCEJAL	✓		
SANTOS ÁLAVA EMIR ENRIQUE	CONCEJAL	✓		

Con cuatro votos a favor y cero en contra; en uso a sus atribuciones el Pleno del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tosagua;

RESUELVE:

Aprobar la Propiedad Horizontal denominada “BAILÓN COOL”, propiedad del Señor Manuel de los Reyes Bailón Ponce, con base al Informe No. 038-DPSM-CPPV-GADMCT-2026, suscrito por el Abogado Camilo Palomeque Vera, Procurador Síndico Municipal, e Informe Técnico de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial GADMCT N. 0281-GADMCT-JIDR-UDCT-2026, suscrito por el Arquitecto Jonathan Iván Dueñas Rivas, Especialista 1 de la Unidad de Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.

Punto Nueve. – Clausura. - Acto seguido la Tecnóloga Yrma Domínguez Mero, Vicealcaldesa del Cantón Tosagua, ordenó que por Secretaría se certifique si se han tratado todos los puntos del orden



Secretaría general

del día, a lo que la señora Secretaria, señaló que no existen más temas que tratar en la presente sesión ordinaria.

Toda vez que, se evacuaron todos los puntos del orden del día declaró clausurada la sesión siendo las 15h33, del veinte (20) de agosto de 2026.

Lo que certifica la Secretaria General para los fines legales pertinentes.

Ab. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA (E)
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Cantón Tosagua

