



Factura: 002-002-000021293



20161308004000491

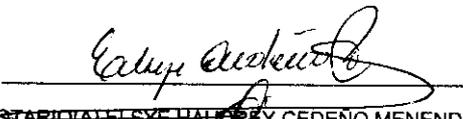
EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20161308004000491

NOTARIO OTORGANTE:	ELSYE CEDENO MENENDEZ NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
FECHA:	15 DE JUNIO DEL 2016, (12:02)
COPIA DEL TESTIMONIO:	CUARTO TESTIMONIO
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES",

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
VERA BARCIA SANDRA TATIANA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307141141
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-06-2016
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	SANDRA VERA
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1307141141

OBSERVACIONES:	ESCRITURA N° 3.890, DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL 2007, FUE AUTORIZADA ANTE EL DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES, EX NOTARIO PÚBLICO CUARTO DEL CANTÓN MANTA
----------------	--


 NOTARIO(A) ELSYE HAUREY CEDENO MENENDEZ
 NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

COPIA CERTIFICADA DE ARCHIVO

ESCRITURA DE:
CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES"



OTORGADO POR:
LOS SEÑORES: LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES Y MARIA
MATILDE TRIVIÑO FLORES

FECHA DE CELEBRACION:
20 de Noviembre del año 2007

CUARTO TESTIMONIO

NUMERO: 3.890

CUANTIA:
INDETERMINADA

FECHA: 15 de Junio del 2016

Cuarento y cuatro mil novecientos Treinta

NUMERO : (3.890)



CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES": OTORGAN LOS
SEÑORES: LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES Y MARIA
MATILDE TRIVIÑO FLORES.-

CUANTIA : INDETERMINADA.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veinte de noviembre del año dos mil siete, ante mí, Doctor SIMÓN ZAMBRANO VINCES, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen y declaran, los señores: Don LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES, de estado civil viudo, sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero cero tres nueve cero cinco cuatro guión siete, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura; y, Doña MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero cero cuatro uno tres ocho siete guión siete, cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura de CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de escritura

NOTARIA PUBLICA CUARTA

Manta - Manabí



publica, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue:

NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas de la Notaria a su cargo, sirvase incorporar una contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen a la celebración de esta escritura, los señores: Don **LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES** y Doña **MARÍA MATILDE TRIVIÑO FLORES**, por sus propios derechos. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, viudo y soltera respectivamente, domiciliados esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- a) Declaran los Comparecientes que son dueños y copropietarios de un bien inmueble ubicado en el Barrio "La Dolorosa" de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que adquirieron conjuntamente mediante sentencia ejecutoriada que dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, dictara el Juzgado Sexto de lo Civil de Manabí, con fecha cuatro de marzo del dos mil cinco, protocolizada en la Notaria Primera del cantón Manta, el veintiocho de marzo del dos mil cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en septiembre catorce del dos mil cinco, bajo el número dos mil doscientos ochenta y cinco. Predio que tiene una extensión de ciento cuarenta y siete metros cuadrados con ochenta y cuatro centímetros cuadrados, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: Por el **FRENTE**, con nueve metros y avenida Veinte; por **ATRÁS**, con propiedad de Luis Triviño Holguín, con ocho metros sesenta centímetros de extensión; por el **COSTADO DERECHO**, con propiedad del señor Nicolás Chávez con dieciséis metros ochenta centímetros de extensión; y, por el **COSTADO IZQUIERDO**, con propiedad de Maribel Delgado con dieciséis metros ochenta centímetros de extensión. b) Sobre este predio, los comparecientes, han edificado una construcción a la que han denominado "**TRIVIÑO FLORES**". **TERCERA:** a) Según Declaratoria otorgada por la señora Abogada Marcia Chávez

Cuarento y cuatro mil novecientos treinta y uno



de Cevallos, Alcaldesa del Ilustre Municipio de Manta. En el día veintiocho del mes de septiembre del año dos mil siete, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio denominado "TRIVIÑO FLORES", construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en la avenida Veinte, Barrio La Dolorosa de la parroquia y cantón Manta. Predio que a la presente fecha se encuentra libre de gravámenes y prohibiciones, como se justifica con los documentos que como habilitantes forman parte de esta escritura. b) El Edificio "TRIVIÑO FLORES" está constituido de tres plantas: Planta Baja, que consta del departamento Ciento Uno y la bodega Ciento Uno; la primera Planta Alta que consta del departamento Doscientos Uno; y la Planta Terraza que consta del área de Terraza Ciento Uno y terraza Doscientos uno. Cada una de estas plantas cuenta con sus respectivas áreas comunales de circulación peatonal y de servicios. Con una superficie total de construcción de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS (459.78 m²), incluyéndose en esta área, la superficie del terreno, área neta y área común. CUARTA: INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Con lo anteriormente expuesto, es voluntad de los señores: Don LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES y Doña MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal al EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES", ubicado en la avenida Veinte entre las calles Ocho y Siete, Barrio "La Dolorosa" de la parroquia y cantón Manta, con Clave Catastral número: uno cero tres seis uno cero tres cero cero cero, con todas sus áreas y el reglamento interno de funcionamiento de la edificación, para que conjuntamente con los planos sean debidamente protocolizados. QUINTA: DECLARACIONES.- La Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES", a la que se refiere la presente escritura pública, queda sometida a



Reglamentos y Ordenanzas Municipales, que regulan su
comentado y estabilidad; por lo tanto, los señores: Don LUIS
ALFREDO TRIVIÑO FLORES y Doña MARIA MATILDE TRIVIÑO
se comprometen a respetar las normas jurídicas vigentes
respecto a la Propiedad Horizontal LA DE ESTILO.- Sirvase usted
señor Notario anteponer y agregar las demas cláusulas de estilo
que necesarias sean para la perfecta validez de esta escritura
pública, como es la voluntad de los otorgantes. (Firmado) Doctor
EDUARDO CRUZATTI. Registro Profesional número : Mil quinientos
cincuenta y seis. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta
aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada
con sus documentos habilitantes queda constituida en escritura
pública conforme a derecho. I, leída enteramente esta escritura en
alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron
los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY
FE.-

Luis Triviño
LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES
C.C.No. 130039054-7

Maria Matilde Triviño
MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES
C.C.No. 130041387-7

Eduardo Cruzatti
EL NOTARIO .-

Cuarenta y cuatro mil novecientos Treinta y Dos



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL



En base al informe No. 439-DPUM-MCS P.H.# 28, de septiembre 26 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez, Sub-Director de Planeamiento Urbano, a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por los Sres. Luis Alfredo Triviño Flores y María Matilde Triviño Flores, propietarios de predio de clave catastral #1036103000, ubicado en la Avenida 20 entre las calles 8 y 7 del barrio La Dolorosa de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "Triviño Flores".

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Septiembre 28 de 2007

Ab. Marcia Chávez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA ENC

Con fecha de septiembre 28 de 2007, la señora Alcaldesa de Manta Enc., Ab. Marcia Chávez de Cevallos, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 439-DPUM-MCS P.H. # 28, de septiembre 26 de 2007, emitido por el Arq. Galo Alvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "Triviño Flores", ubicado en la Av. 20 entre las calles 8 y 7 del barrio La Dolorosa de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1036103000, de propiedad de los señores Luis Alfredo Triviño Flores y María Matilde Triviño Flores.

Manta, Septiembre 28 de 2007

Soraya Mera Cedeño
SECRETARÍA MUNICIPAL

Cuentos y cuentos del valle de los rios y rios
MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA*

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS*

NOVIEMBRE 01 DEL 2007*

No. 5965

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que
revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia, en el Archivo
existente se constató que:

El predio de la clave : 1036103000

Ubicado en: B-LA DOLOROSA AV. 20 CALLE 8

Area total del predio según escritura:-

Area total del predio: 147.84M2

Perteneciente al señor(a) **TRIVIÑO FLORES LUIS Y MARIA**

Cuyo Avalúo VIGENTE en dólares es de :

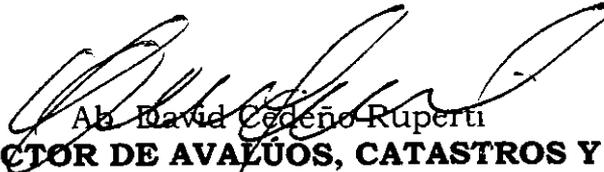
TERRENO	17,209.44
CONSTRUCCIÓN	18,508.30
	=====
	35,717.74

SON: Treinta y cinco mil setecientos diecisiete 74/100 dólares

AVALUO AÑO 2005

TERRENO	559.82
CONSTRUCCIÓN	953.22
	=====
	1,513.04

Son: Mil quinientos trece 04/100 dólares


Ab. David Cedeño-Ruperti

DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

Marisol A.

Cuarento y Cuatro mil novecientos Treinta y Cuatro



REGISTRO DE LA PROPIEDAD CANTON MANTA

Sr. Carlos Alcívar A. Registrador Encargado de la Propiedad del Cantón Manta, a Petición de la Sra. Rosa Reyes Reyes.



CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo, consta que el día 07 de Septiembre del 2005 se encuentra inscrita la Copia Certificada de la Sentencia bajo el N. 2285, autorizada el 28 de Marzo del 2005 ante el Notario Primero del cantón Manta, Sentencia dictada por el Juzgado Sexto de lo Civil de Manabí el 4 de Marzo del 2005, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Adquisitiva de Dominio que sigue LUIS ALFREDO Y MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, en contra de los herederos de Agustín Triviño Holguín y María del Jesús Flores Chávez y posibles interesados, fallo en virtud del cual se declara dueños del terreno a los señores LUIS ALFREDO Y MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, un lote de terreno situado en el Barrio la Dolorosa de esta ciudad de Manta, con una extensión de 147,84 metros cuadrados de superficie y cuyos linderos y medidas son las siguientes: por el frente con 9 metros y Avenida 20 Por atrás con propiedad de Luis Treviño Holguín con 8,60 metros de extensión por el costado derecho con propiedad del señor Nicolás Chávez con 16,80 metros de extensión y por el costado izquierdo con propiedad de Maribel Deigado con 16,80 metros de extensión.

SOLVENCIA: En una revisión hecha en los libros respectivos consta que el predio descrito de propiedad de los señores LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES Y MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, a la fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el presente certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en el Registro de la oficina a mi cargo, haciéndose constar que cuando asumí las funciones de Registrador, se encontraron registros de índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente notificado a la Corte Superior de Portoviejo. El interesado debe comunicar cualquier falla error u omisión en el documento al Registrador de la Propiedad o a sus asesores. Eximiendo de responsabilidad al certificante.

Manta, Septiembre 07 del 2007

Registrador de la Propiedad
(Encargado)
Cantón Manta

Ecgdo.
Of. N.1049-UP.CNJ.M
Agosto 20-07

Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación al texto de este Certificado lo Invalida.
Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera gravámenes.

Cuarenta y cuatro mil novecientos treinta y cinco

DANIA 130039004-7
LUIS ALFREDO
CRISTI/MONTECRISTI
1929
034 00199 H
CRISTI 1929



Cristi



ECUATORIANA X
VIUDA X
ELEMENTAL JORNALERO
AGUSTIN TRIVINO
MARIANA FLORES
MANTA 13/05/2003
13/05/2015

0150770



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CIUDADANIA No. 130041387-7

FLORES MARIA NATILDE

MONTECRISTI/MONTECRISTI

1920

0089 00400 F

MONTECRISTI

1920



Maria Natilde Flores

ECUATORIANA ***** Y4443Y4442

SOLTERO

ELEMENTAL QUEHACER - DOMESTICOS

JOSE TRIVINO

MARIA FLORES

MANTA 28/04/2003

28/04/2003

FECHA DE CADUCIDAD

FORMA No REN Mnb 0145804





Cuarenta y cuatro mil novecientos Treinta y seis



CONTENIDO

1.00.- Definición de términos

2.00.- Datos Generales:

Ubicación

Descripción General

3.00.- Límites y linderos de los locales comerciales, oficinas y departamentos

4.00. - Información para el proceso:

- Áreas por Plantas
- Áreas Generales
- Costos Unitarios

5.00. - Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, áreas comunes áreas totales, área de terreno y costo referencial.

6.00. - Cuadro de distribución de gastos comunes

7.00. - Valores Referenciales

8.00. - Reglamento interno 1

[Handwritten signature]

sept 25/02

DI # 028. 3884
28 sept 02

EDIFICIO TRIVINO FLORES
MANTA

1.0. - DEFINICIÓN POR TERMINOS



1.1. - AREA DE TERRENO.

Esta constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo esta área a los copropietarios de la misma.

1.2. - AREA DE CONSTRUCCIÓN.

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles, soportal, corredores, patio.

1.3. - AREA COMUN.

Esta conformada por la suma de todas las áreas de uso de propiedad común, como terrazas, pasillos, escaleras, ductos, áreas de circulación vertical y horizontal, etc.

1.4. - AREA NETA VENDIBLE.

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los 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, los diferentes departamentos, y departamentos; y, copropietarios de las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones propias de cada departamento; le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5. - ALÍCUOTAS.

Número de cuatro decimales que representa una parte de toda la construcción, correspondiente a cada local. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6. - CUOTA DE AREA COMUN.

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

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

- 01.- El terreno.- en el que se encuentra implantado el edificio, con inclusión si hubiere los espacios destinados a corredores laterales y retiros frontales o patio, correspondiente a la avenida principal publica denominada avenida 21.
- 02.- Los ingresos peatonales, las escaleras, y la terraza superior.
- 03.- La estructura o elementos resistentes del edificio.
- 04.- Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan los bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- 05.- Los ductos de instalaciones.
- 06.- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores en planta baja.
- 07.- Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los departamentos.
- 08.- La cisterna, los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- 09.- Todo el sistema de agua potable del edificio.
- 10.- Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- 11.- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
MANTA

2.1. - CUOTA DE TERRENO.

El área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de habitación y copropiedad.

2.2. - VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total de cada departamento en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del local, las cuotas de área común y de terreno que le corresponden. Para efecto de este estudio se considerara únicamente un valor referencial, el mismo que servirá para la promoción y venta de los departamentos que componen el edificio, pero que no es la base para el calculo de los impuestos municipales, ya que estos se manejan con una tabla de valores quinquenal previamente revisada y aprobada por el Concejo en pleno.

2.0. - DATOS GENERALES.

2.1. - UBICACIÓN.

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "TRIVIÑO FLORES" esta ubicado en la avenida 20, en plena zona céntrica de la ciudad en el barrio La Dolorosa, de la parroquia urbana Manta, del Cantón Manta, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

- ◆ Frente (Este): 9.00 m – Avenida 20
- ◆ Atrás (Oeste): 8.60 m – Propiedad Luis Triviño
- ◆ Costado Derecho (Sur): 16.80 m – Propiedad Nicolás Chávez
- ◆ Costado Izquierdo (Norte): 16.80 m – Propiedad Maribel Delgado

Área total: 147.84 M²

2.2. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de varios pisos donde la planta baja dispone de un departamento, más las áreas comunales de circulación peatonal, y de servicios. La primera planta alta corresponde a un departamento unifamiliar. La segunda planta o también denominada terraza, así como también las respectivas áreas complementarias de circulación peatonal. La construcción a la fecha se encuentra totalmente terminada, la misma que tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón armado
Entrepisos:	Hormigón Armado
Escaleras:	Hormigón Armado
Paredes:	Mampostería interior y exterior de ladrillo
Pisos:	Cemento alisado
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias:	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Hormigón armado
Ventanas:	Aluminio y Vidrio
Puertas:	Madera

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

3.0. - ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS DEPARTAMENTOS

3.1.- PLANTA BAJA

Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona un departamento compuesto por sala, comedor, cocina, baño y dormitorios, y tiene sus áreas comunes respectivas.

3.1.1.- DEPARTAMENTO 101

Esta ubicada sobre el nivel - 0.40 m., desde la avenida 20, consta de varios espacios, sala, comedor, cocina, dormitorios y baño, mas las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras.

- Por arriba: lindera con departamento 201
- Por abajo: lindera con terreno del edificio
- Por el norte: lindera con Propiedad Maribel Delgado con 13.01m, toma un giro al sur con 1.47m linderando con bodega 101, prosigue con 2.76m, linderando con área común, y retoma la cara norte con 1.61m, linderando con área común.
- Por el sur: lindera con Nicolás Chávez con 14.62m.
- Por el este: lindera con área común con 4.56, gira al oeste con 2.45m retoma la cara este con 1.19, para girar con ángulo recto al este con 2.45m linderando en todos estos casos con área del departamento 201 para finalmente terminar la cara este con 3.15m linderando con área común.
- Por el oeste: lindera con 4.39m linderando con propiedad particular, gira al este con 1.61 y retoma la cara oeste con 2.76m linderando con área común para continuar con 1.47m linderando con bodega 101m.

3.1.2.- BODEGA 101

Esta ubicada sobre el nivel - 0.40 m., desde la avenida 20 consta de un área ambiente.

- Por arriba: lindera con espacio aéreo
- Por abajo: lindera con terreno del edificio
- Por el norte: lindera con propiedad Maribel Delgado con 1.61m.
- Por el sur: lindera con área común con 1.61m.
- Por el este: lindera con departamento 101 con 1.47m.
- Por el oeste: lindera con propiedad Luis Triviño con 1.47m.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona un departamento unifamiliar, tiene sus áreas comunes respectivas.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Esta ubicada sobre el nivel + 3.00 m., desde la avenida 20, consta de varios ambientes como: sala, comedor cocina, 3dormitorios, baños, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras.

- Por arriba: lindera con terraza 201y terraza 101
- Por abajo: lindera con departamento 101
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 16.19m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 17.75m.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 9.00m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 4.44m, toma un giro al este con 1.54m, retoma la cara oeste con 4.18m, linderando en ambos casos con área común.



EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
MANTA

3.0.- PLANTA DE TERRAZA

Esta ocupada íntegramente por un ambiente en la que funciona un departamento unifamiliar, tiene sus áreas comunes respectivas.

3.1.- TERRAZA 101

Esta ubicada sobre el nivel + 6.00 m., desde la avenida 20, consta de un gran ambiente abierto, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras.

- Por arriba: lindera con espacio aéreo.
- Por abajo: lindera con departamento 201
- Por el norte: lindera con terraza 201 con 14.60m, prosigue y lindera con área común con 3.15m.
- Por el sur: lindera con espacio aéreo con 17.75m.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 4.59m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 4.39m.

3.1.- TERRAZA 201

Esta ubicada sobre el nivel + 6.00 m., desde la avenida 20, consta de un gran ambiente abierto, más las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, escaleras.

- Por arriba: lindera con espacio aéreo.
- Por abajo: lindera con departamento 201
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 16.14m.
- Por el sur: lindera con terraza 101 con 14.60m, gira al norte con 1.15m y retoma la cara sur con 1.54m linderando con área común.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 4.38m.
- Por el oeste: lindera con 1.15m, gira al oeste con 1.54 y retoma la cara paralela al oeste con 3.08m linderando en ambos casos con área común.

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO

4.01.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metro cuadrado)

#	PLANTAS	AREA COMUN M ²	AREA NETA VENDIBLE M ²	AREA TOTAL M ²
	PLANTA BAJA	24,01	123,82	147,83
	PRIMER PISO ALTO	6,48	149,56	156,04
	SEGUNDO PISO ALTO	8,54	147,37	155,91
	TOTAL	39,03	420,75	459,78

4.02.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	147.84
4.2.2.- Total de área neta.....	420.75
4.2.3.- Área común.....	39.03
4.2.4.- Área Total.....	459.78

4.03.- COSTOS UNITARIOS

	COSTO REFERENCIAL
4.3.1.- Terreno:	220.00
4.3.2.- De construcción:	
❖ En departamentos	280.00
❖ En área común:	200.00

Presupuesto y Cuotas mil novecientos cuarenta y dos

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES MANTA

CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

LOCAL O DEPARTAMENTO	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO TRIVIÑO FLORES					
Departamento 101	118,54	0,2817	41,65	11,00	129,54
Parcela 101	2,37	0,0056	0,83	0,22	2,59
Departamento 201	152,47	0,3624	53,57	14,14	166,61
Parcela 101	79,69	0,1894	28,00	7,39	87,08
Parcela 201	67,68	0,1609	23,78	6,28	73,96
TOTAL GENERAL =	420,75	1,0000	147,84	39,03	459,78



CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

LOCAL O DEPARTAMENTO	% GASTOS
Departamento 101	28,18
Parcela 101	0,58
Departamento 201	36,24
Parcela 101	18,94
Parcela 201	16,09
TOTAL GENERAL =	100,0000

CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS, ALÍCUOTAS Y COSTOS POR AMBIENTE

LOCAL O DEPARTAMENTO	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	COSTO TOTAL \$
Departamento 101	118,54	0,2817	41,65	11,00	129,54	52240,99
Parcela 101	2,37	0,0056	0,83	0,22	2,59	867,44
Departamento 201	152,47	0,3624	53,57	14,14	166,61	56620,60
Parcela 101	79,69	0,1894	28,00	7,39	87,08	29522,16
Parcela 201	67,68	0,1609	23,78	6,28	73,96	25088,96
TOTAL GENERAL =	420,75	1,0000	147,84	39,03	459,78	164240,15

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras Urbanas, Revisión,
Calle 23 de Agosto

[Signature]

REVISADO

Fecha: *sept 25/01*

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de *PK # 28-388+*

Manta, *29* de *sept* de *2001*

[Signature]

DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

Cuarento y cuatro mil novecientos cuarenta y tres

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
MANTA



**REGLAMENTO INTERNO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, División,
Ordenanza e Inscripciones

[Signature]

REVISADO

Fecha: 20/07/2007

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de PA # 28-388+

Manta 28 de 2007 a las 20 07

[Signature]
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

Cuarenta y cuatro mil novecientos cuarenta y cuatro

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES MANTA

REGlamento INTERNO EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

CAPITULO 1

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "TRIVIÑO FLORES" actualmente se encuentra construido y sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regula las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre propietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "TRIVIÑO FLORES" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "TRIVIÑO FLORES" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la avenida 20, calle 8 y esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Planta baja con departamentos; primera, segunda plantas de altas con departamentos; y tercera planta alta con dormitorio, y con sus respectivas áreas comunes.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los locales que integran cada planta, 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 único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general. 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 ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.



EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
MANTA

Prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones musicales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- 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 debata 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.

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 aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

- El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- La terraza común.- Ubicada al nivel de cubierta del edificio.
- Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso, tabaquería y mampostería.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.), y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alcuotas.

9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético 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.

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 o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

CAPITULO 4



- 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. - Son derechos de los copropietarios:
- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de 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 le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en 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, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
 - e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
 - f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
 - g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietarios comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
 - h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrara 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, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
 - j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios 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.
- 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 TRIVIÑO FLORES

MANTA

se fijan de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local presenta porcentualmente en relación al edificio. Los 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 tomaran como indicadores el aumento de precios y otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

LOCAL O DEPARTAMENTO	% GASTOS
DEPARTAMENTO 101	28,18
COBDEGA 101	0,56
DEPARTAMENTO 201	36,24
TERRAZA 101	18,94
TERRAZA 201	16,09
	100,0000

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de la tabaquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabaquería de ductos es inalterable;
- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legitimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los departamentos;
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre transito de animales por las áreas comunes del edificio;

EDIFICIO TRIVINO, J. A. G. R. E. S.

- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constara en la puerta de entrada al local, el número identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
- p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al transito normal de las personas;
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo #18 y el presente Reglamento Interno.

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:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador 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 aprobadas por el directorio de la asamblea de copropietarios.

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

MANTA

a) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.

b) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo por circunstancias especiales o por motivos de fuerza mayor debidamente justificadas, pudiendo hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no 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 Copropietarios, El Directorio, y el Administrador.

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

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de 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 o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el administrador, según sea el caso, a la iniciativa propia o 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 procedieren 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.

EDIFICIO TRIVINO FLORES



convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la hora en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse, y el lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en la 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 todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una Asamblea Universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen mes del 50% de las alícuotas del edificio.

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

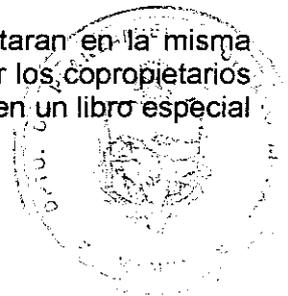
Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

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 local. 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 tomaran por simple mayoría de votos que representen mas del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

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, el traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

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



EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

MANTA

- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- son atribuciones y deberes de la Asamblea General:
- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este ultimo;
 - b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias;
 - c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a un este Reglamento;
 - d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art.28 de este mismo reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
 - e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
 - f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus locales, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local.
 - g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
 - h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
 - i) 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;
 - j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
 - k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
 - l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art.31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director Principal, 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, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES



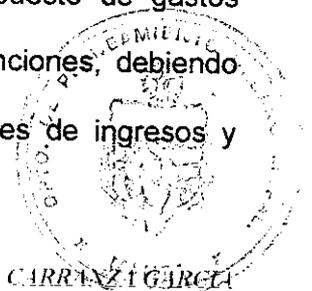
SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- 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 TRIVIÑO FLORES, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, 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 esta.

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio TRIVIÑO FLORES, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos 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 prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, y en caso de mora de mas 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 propietario, arrendatario o anticretico causante o responsable de estos;
- h) 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 por el monto que señalare la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;





EDIFICIO TRIVIÑO FLORES MANTA

- Copia certificada de la Escritura Publica de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio TRIVIÑO FLORES de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual esta construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
 - n) 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;
 - o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la 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 deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
 - p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
 - q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos e sugerencias de los copropietarios;
 - r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio;
 - s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
 - t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General;
 - u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
 - v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director;
 - w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
 - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la Asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art 38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art 39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

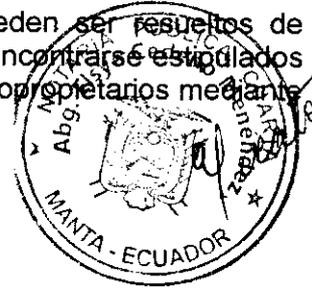


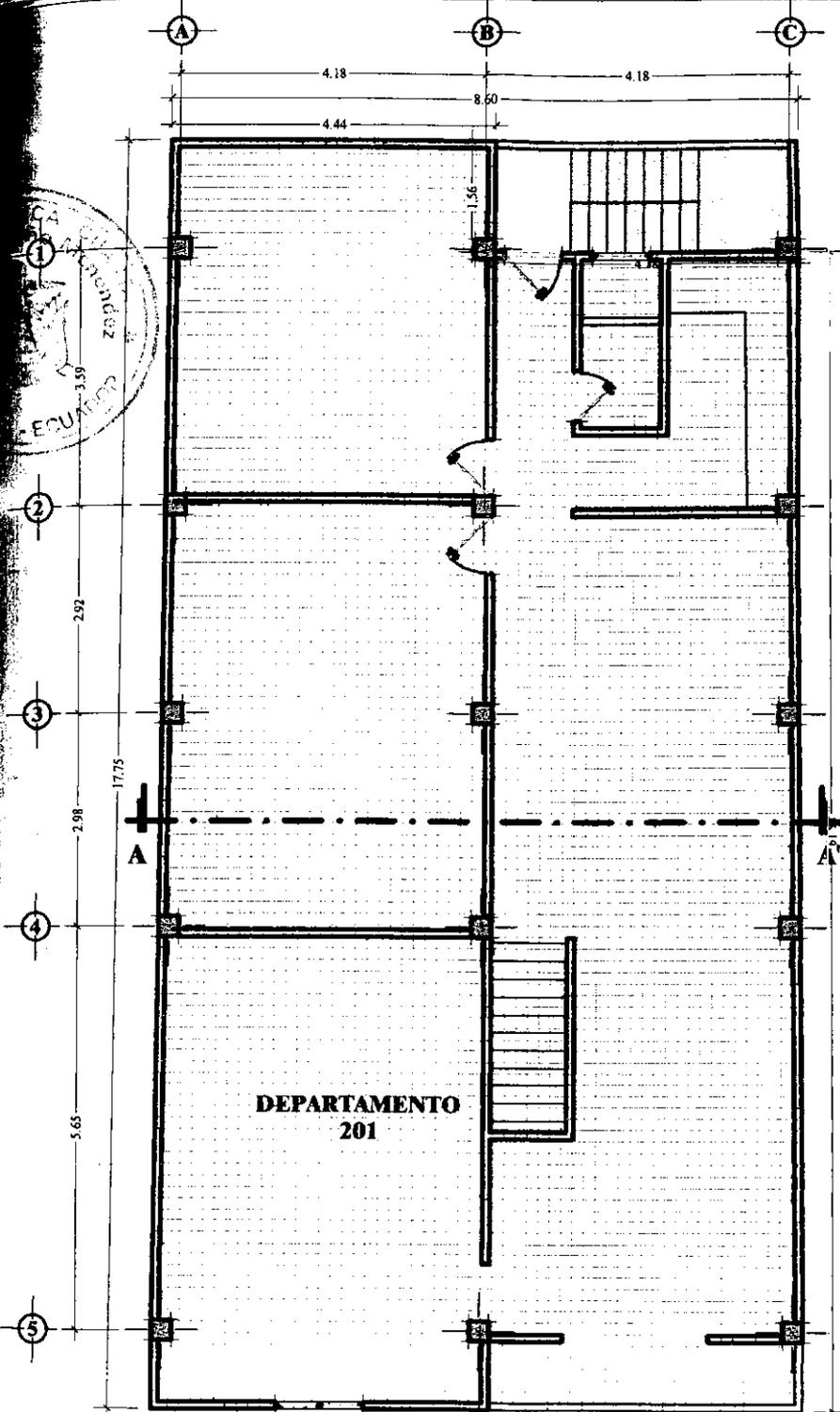
Ciento y cuatro mil noventa y cuatro

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
MANTA

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 mas del 50% de los asistentes.

Gabriel Carranza García
Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI





PLANTA ALTA
ESCALA 1 : 100

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, División,

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de: PH #28-3287
Manta, 28 de sept 2007

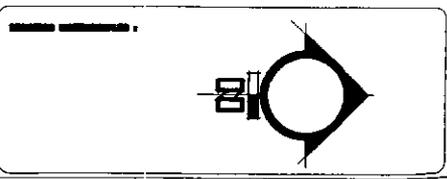
[Signature]
REVISADO
Fecha: sept 25/07

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

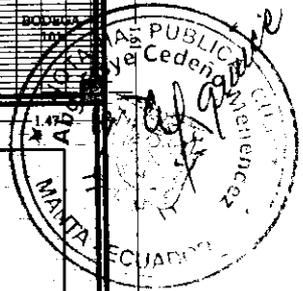
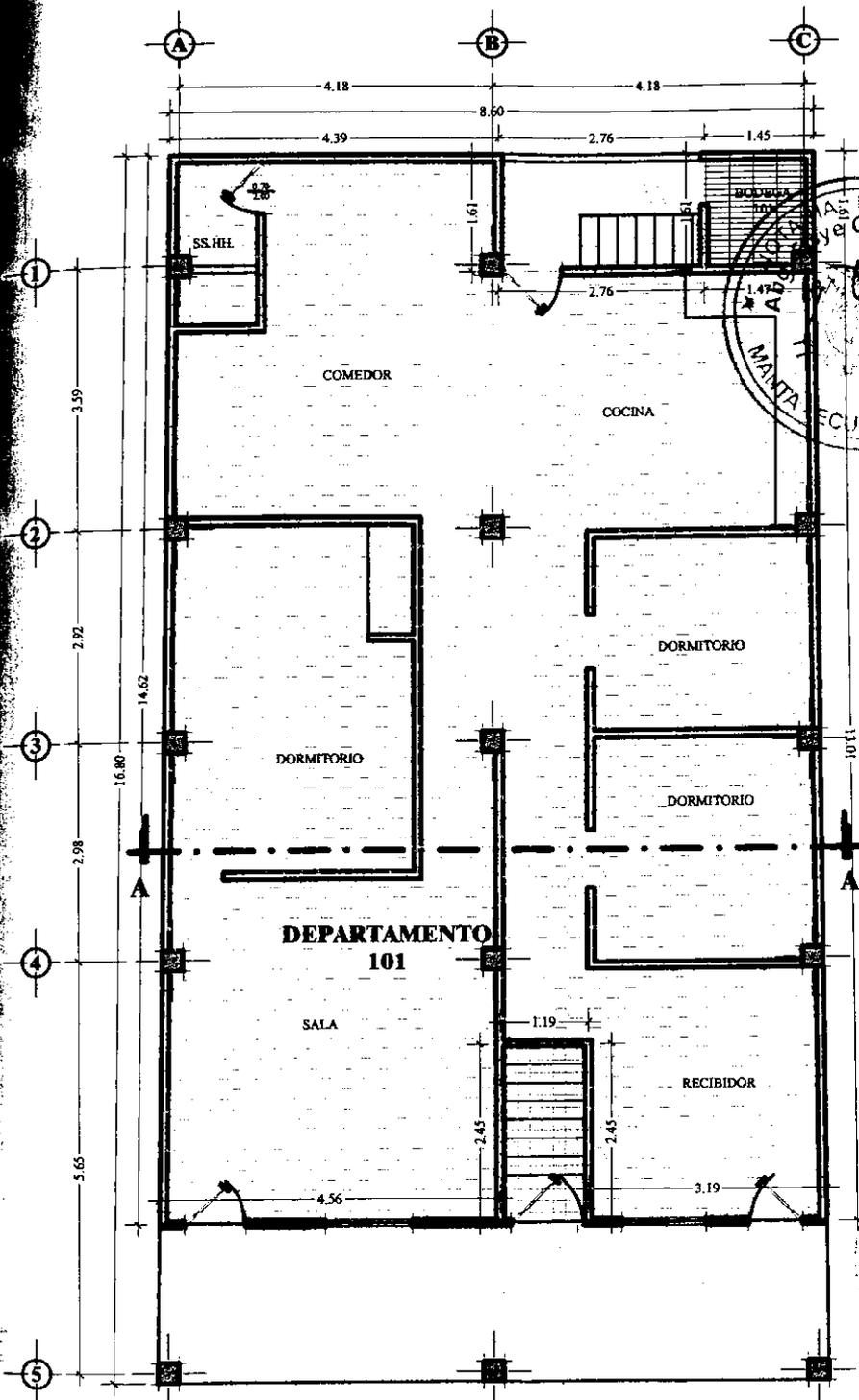
CUADRO DE AREAS		
CLASIFICACION	DEPARTAMENTOS	AREAS
	DEPARTAMENTO 201	152.47 MP
	AREA COMUN	14.14 MP
	TOTAL	166.61 MP

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

PROYECTO: 	PROFESIONISTA: ARQ. GABRIEL ARCE REG. PROF. MAL. PISO CAS-MANABÍ	UBICACION: ENDEBADA	AREA: A - 4	LINDA: 3/A
---------------	--	------------------------	----------------	---------------



Cuarenta y cuatro mil novecientos sesenta y cinco



PLANTA BAJA
ESCALA 1 : 100

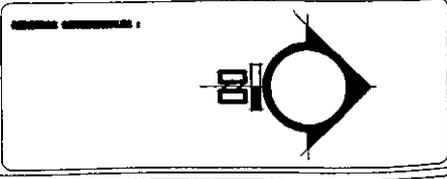
CUADRO DE AREAS		
CLASIFICACION	DEPARTAMENTOS	AREAS
	DEPARTAMENTO 101	118.55 MF
	BODEGA 101	2.35 MF
	AREA COMUN	24.01 MF
	DEPARTAMENTO 201	2.92 MF
	TOTAL	147.83 MF

MUNICIPALIDAD DE MANTA
 REVISADO
 Fecha: Sept 25/07

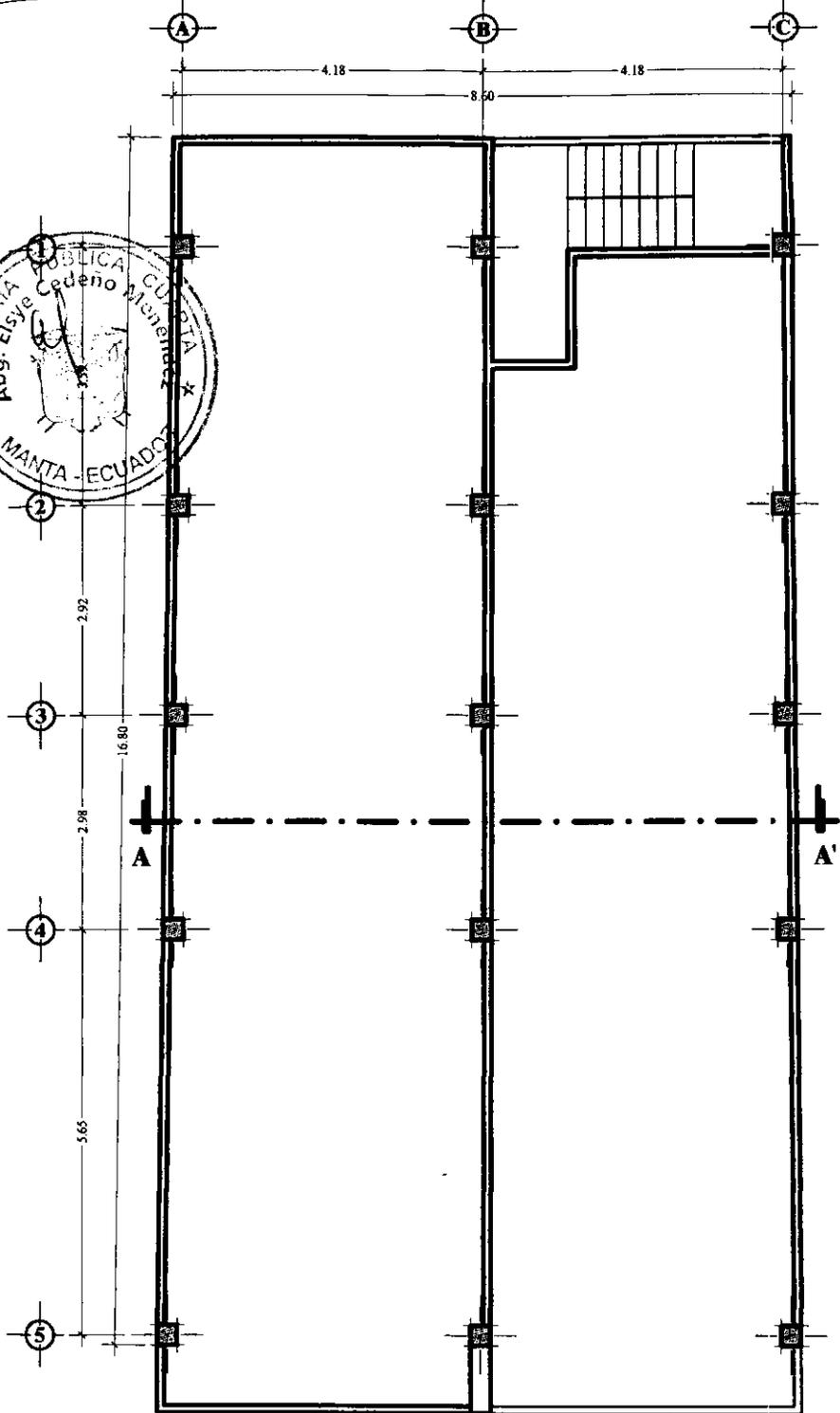
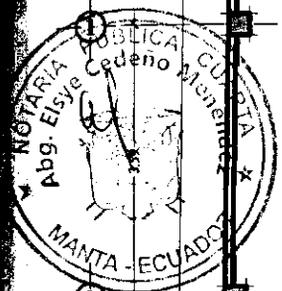
M # 28-388-7
 28 Sept 07
 URBANO

EDIFICIO TRIVIÑO FLORES

PROYECTO:	PROYECTO:	ESCALA:	INDICADA:	FECHA:	REVISADO:
			A-4		
ARQ. GABRIEL GARRANZA GARCIA			GABRIEL		1/A



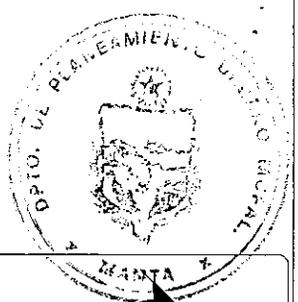
Cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis



IMPLANTACION GENERAL
ESCALA 1 : 100

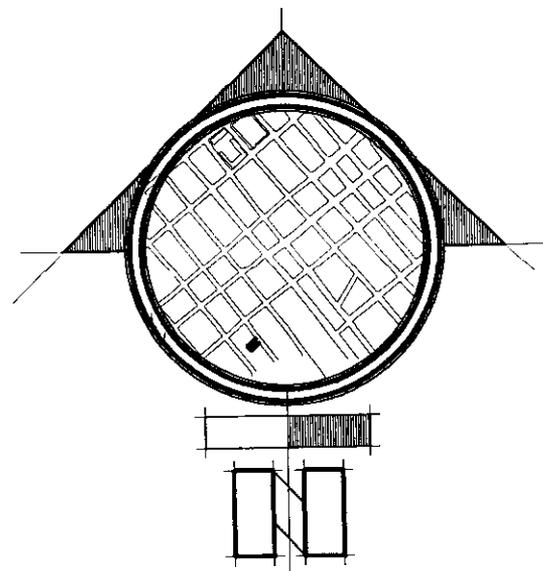
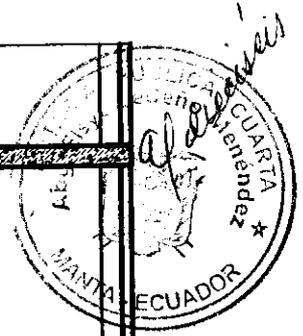
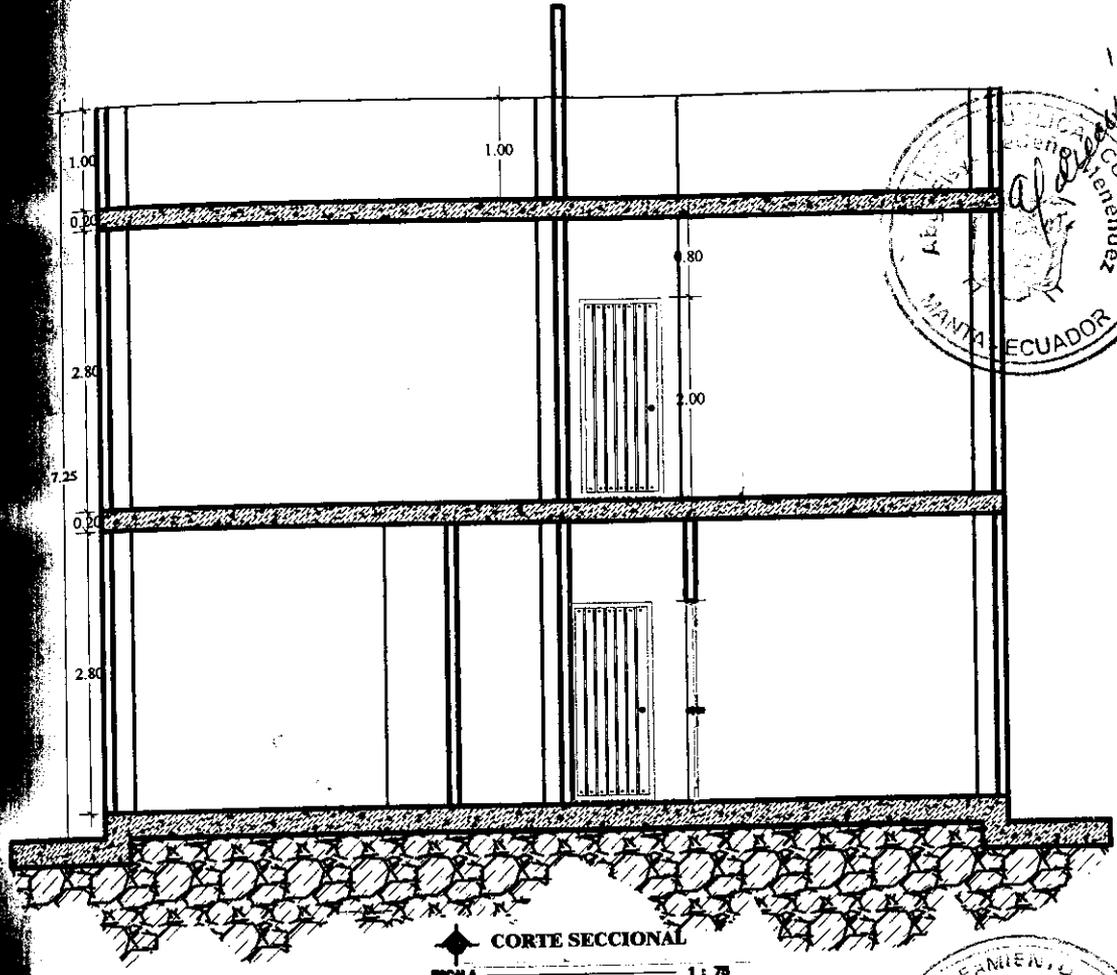
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, División,
Proyectos e Inicialmente
[Signature]
REVISADO
Fecha: *sept 25/07*

II. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. DE PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de *PH # 028-388*
Manta, *28* de *Sept* de *2007*
[Signature]
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO



EDIFICIO TRIVIÑO FLORES		NOMBRE DEL PROYECTO :	
PROYECTO :	PROYECTO :	FECHA INDICADA :	FECHA DE APROBACION (año) :
<i>[Signature]</i>		A - 4	
ARQ. GABRIEL ESPERANZA GARCIA EDC. PARR. MAL. # 20 CAE-NAVARI		SEÑAL : GABRIEL	$\frac{1}{A}$

Cuarento y cuatro mil novecientos cincuenta y siete



MUNICIPALIDAD DE MANTA
 Planeamiento Urbano, Revisión,
 Fecha: *1 sept 25/02*

PH # 028-3689
 28 *1 sept 02*
 REVISADO
 Fecha: *1 sept 25/02*

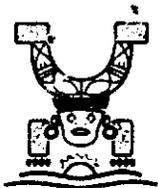
EDIFICIO TRIVIÑO FLORES			
PROYECTO I 	PROYECTO II	ESCALA INDICADA	FECHA ENTREGADA / NO
ARQ. GABRIEL CARLOS GARCIA REG. PROF. MAT. # 25342-MANABI		PROYECTO I A-4	CUBIERTA 5/A
		PROYECTO II GABRIEL	

cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y ocho

DOY FE.- Que la Escritura Pública de **CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES"**, otorgado por los señores: **LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES Y MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES**, signada con el número **3.890**, de fecha veinte de noviembre del año dos mil siete, fue autorizada ante el **DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES**, Ex Notario Público Cuarto del cantón Manta, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia notarial; y, a petición de la Sra. **SANDRA TATIANA VERA BARCIA**, con cedula numero 130714114-1, confiero este **CUARTO TESTIMONIO**, en número de **DIECISIETE** fojas útiles, anverso y reverso, selladas y firmadas. Manta, quince de junio del dos mil dieciséis. **Abg. ELSYE CEDENO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta



Elyse Cedeno Menendez
Abg. Elyse Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal del Cantón

Manta

UNIDAD DE SECRETARIA GENERAL Y
GESTOR DOCUMENTAL

No. 1074-SG&GD-PGL-SM-S-2017
Manta, Noviembre 23 del 2017

Señores
Triviño Flores Luis Alberto
Triviño Flores María Matilde
Ciudad

De mi consideración:

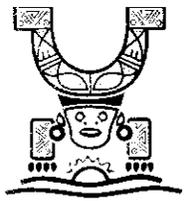
Para conocimiento y fines pertinentes, anexo Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2017 de la Revocatoria de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Triviño Flores No. 028-DPUM-MCS-2017, de propiedad de los señores Triviño Flores Luis Alberto y Triviño Flores María Matilde, emitida por el Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.
Lic. Gabriela Delgado



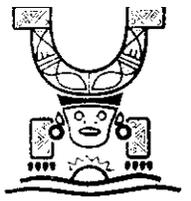


RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 037-ALC-M-JOCZ-2017 DE REVOCATORIA LA INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TRIVIÑO FLORES" N° 028 DPUM-MCS-2007

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

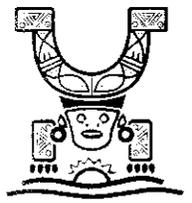
CONSIDERANDO:

- Que,** Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".
- 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. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que,** el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."
- Que,** la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";
- Que,** el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto



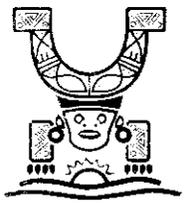
de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

- 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.
- Que,** el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos Descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".
- Que,** el Art. 367.- de la extinción o reforma.- Los actos administrativos señala: se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad.
- Que,** con fecha 28 de septiembre de 2007, la señora Alcaldesa encargada **Ab. Marcia Chávez de Cevallos, en uso de la facultad que el otorga el artículo 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe N° 439 – DPUM-MCS P.H N° 28, de fecha 26 de septiembre 2007,xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**
- Que,** mediante Informe N°-1067-DGJ-MVCH-2017 de fecha 10 de Octubre relativo al informe el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de Oficio N° 501-O-DPOT-JZO-2017 de fecha junio 4 de septiembre de 2017, en atención a la comunicación de secretaria Municipal mediante memorando N° M-USG&GD-MJMB-2017-3058 de fecha 27 de junio de 2017, que seguía el trámite N° 4214 en donde por disposición del Sr. Alcalde se acompaña al presente copia de la comunicación por los señores Rosa Elena Triviño Mero y Carlos Triviño Mero, mediante la cual solicitan se deje sin efecto la Propiedad Horizontal del edificio "Triviño flores", así mismo solicitan que se exonere los valores que adeuda al GAD-Manta informo lo siguiente: Una vez analizado la documentación antes indicada se procede a realizar la



inspección en el sitio ubicado en el sector del Barrio la Dolorosa, calle 8 y avenida 20 de la Parroquia Manta, donde se encontraba implantado un Edificio de dos plantas, pero que en la actualidad solo se puede observar que existe un terreno desocupado, debido a que dichas instalaciones fueron demolidas por presentar fallas considerables debido al terremoto del 16 de abril del 2016, referencia que se señala mediante la orden de demolición N° 104OPD de fecha 31 de mayo del 2016 emitida para dicho efecto. Según información proporcionada por la Dirección de Avalúos Catastro y Registros, revisado el sistema Municipal en vigencia Manta GIS, se constató que hasta la presente fecha se encuentra ingresada con las calves catastrales N° 1-03-61-03-001-002-003-004-005 Escritura de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "TRIVIÑO FLORES" a nombre de Triviño Flores Luis Alberto y Triviño Flores Maria Matilde, ubicado en el Barrio la Dolorosa con una superficie total de 147,84m2. Dentro de la documentación presentada se adjunta el respectivo certificado de solvencia de la Propiedad: el predio descrito se encuentra libre de gravamen, así como la Escritura de constitución al Régimen Horizontal del Edificio "TRIVIÑO FLORES" donde se señala a los señores Triviño Flores Luis Alberto y Triviño Flores Maria Matilde, como propietarios del Bien Inmueble. En base a lo expuesto. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial concluye en informar que, de conformidad con los aspectos técnicos del caso. Al momento el Edificio "Triviño Flores", se encuentra demolido a raíz de la catástrofe Del 16-A. luego del procedimiento legal derivado del Decreto de Emergencia Nacional, para lo cual, es necesario que los aspectos legales consecuentes de la existencia del régimen de propiedad horizontal sobre un condominio que ya no existe físicamente sea resuelto por la Dirección de Gestión Jurídica, ya que para presentar cualquier proyecto de construcción o parcelación es necesario que el lote donde existía la edificación se encuentre saneado de todo tipo de Gravamen o régimen. Por otro parte, se recomienda que la situación actual de las claves catastrales del edificio, sea resuelta bajo el criterio técnico de la Dirección de Avalúos, Catastro y Registros en relación a la generación de los mencionados tributos generados.

Con fecha 04 de septiembre de 2017, mediante oficio N° 501-O-DPOT-JZO-2017, el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite pronunciamiento en los siguientes términos: "Atendiendo el requerimiento presentado por Señores. Triviño Flores Luis Alberto y Triviño Flores Maria Matilde quienes solicitan la anulación del Informe N° 439-DPUM-MCS- P.H N° 28 de fecha 26 de Septiembre de 2007, en la cual se procedió a efectuar la declaratoria a la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "TRIVIÑO FLORES", ubicado en la avenida 20 y calle 8 del Barrio la Dolorosa de la Parroquia Manta y Cantón Manta con clave catastral 1-03-61-03-000 y, acogiendo el informe presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, así como el certificado de solvencia emitido por la Registraduría de la Propiedad, en la cual se desprende que hasta el momento no se ha efectuado trámite alguno; en virtud de ello, considero pertinente que mediante acto administrativo el señor Alcalde, proceda a dejar sin efecto la Resolución N° 28- DPUM-MCS-2007, de fecha 26 de Septiembre de 2007, esto de conformidad a lo estatuido en el Art. 60 literales h) e (i; y, 364 y 367 del COOTAD".



En virtud de lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e 1) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

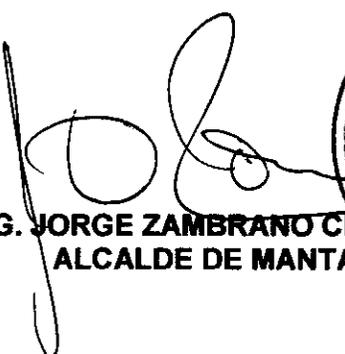
RESUELVE

PRIMERO: Revocar la Aprobación de Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Edificio "TRIVIÑO FLORES" aprobada con fecha 28 de septiembre de 2007, por la señora Alcaldesa de Manta encargada, Ab. Marcia Chávez de Cevallos, en uso de sus facultades que le otorga el artículo 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, en base al informe N° 439 –DPUM-MCS P.H N° 28, de fecha 26 de septiembre 2007, ubicado en el sector del Barrio la Dolorosa de la Parroquia Manta del Cantón Manta, entre las calles 8, 7 y avenida 20 de la Parroquia Manta, esto al amparo de la normas expuestas en la presente resolución, así como la solicitud de los propietarios del mencionada Edificio y en base a los informes de las Direcciones de Planificación y Ordenamiento territorial, Avalúos, Catastro y Registro: y, de Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente Resolución.

SEGUNDO: Que la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados (nombres). Así como a la Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo. Catastro y Registro: Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se dé cumplimiento a la misma.

TERCERO: Que Por Secretaria General se notifique al Registro de la Propiedad del Cantón Manta. Para que dé cumplimiento a la presente Resolución.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los veintiún días del mes de noviembre del dos mil Diecisiete


ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA





Factura: 002-002-000027581



20171308004O01320

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20171308004O01320

MATRIZ	
FECHA:	21 DE DICIEMBRE DEL 2017. (14:07)
TIPO DE RAZÓN:	REVOCATORIA LA INCORPORACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20-11-2007
NÚMERO DE PROTOCOLO:	3890

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
TRIVIÑO MERO MARIANA DEL ROCIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305989855
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TRIVIÑO FLORES
FECHA DE OTORGAMIENTO:	21-12-2017
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

RAZON: Siento como tal que la escritura pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "TRIVIÑO FLORES" Otorgada por los señores: LUIS ALFREDO TRIVIÑO FLORES y MARIA MATILDE TRIVIÑO FLORES, en ésta Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, ante el Doctor Simón Zambrano Vínces, Notario de ese entonces, de fecha veinte de Noviembre del año dos mil siete, con número de Protocolo tres mil ochocientos noventa. Se Sienta razón sobre La Resolución Administrativa Municipal número 037-ALC-M-JOCZ-2017 de Revocatoria la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Triviño Flores" número 028DPUM-MCS-2007. Dado y firmado a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (firmado) por el Alcalde del cantón Manta ING. Jorge Zambrano Cedeño. De lo cual DOY FE al margen de la escritura que se encuentra en nuestro protocolo. Manta, veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete. **Abogado FELIPE ERNESTO MARTÍNEZ VERA, Notario Público Cuarto del cantón Manta.**



F. Martínez Vera
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

