

2014-09
MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO
S1812

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

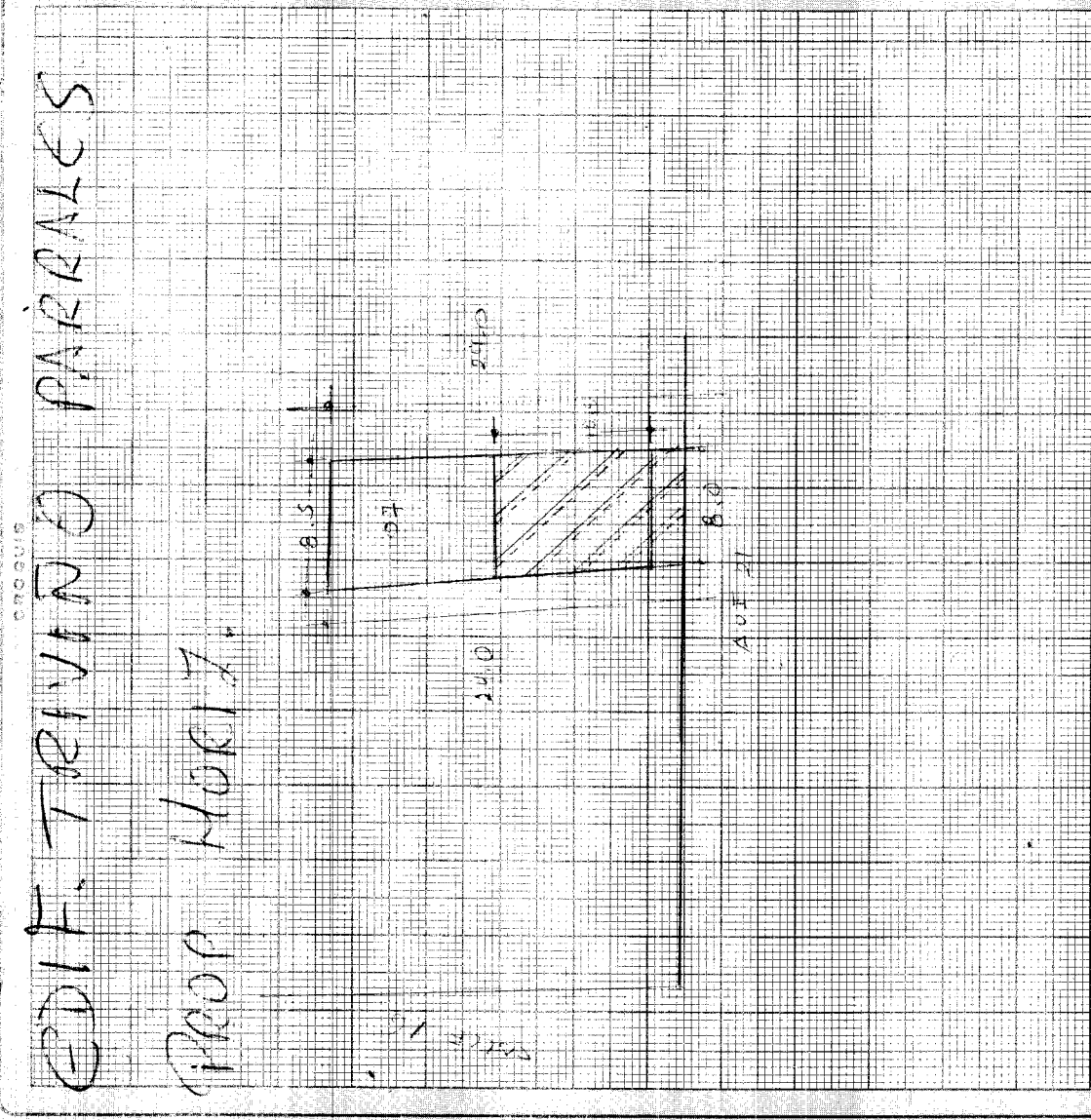
Q con-upton

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	☒ NO ☐ SI
CLAVE CATASTRAL	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00
DATOS GENERALES	7 ☐ ZONA SEGUN CALIDAD DEL SUELO 8 ☐ ZONA HOMOGENEA 9 ☐ ZONA SEGUN VALOR
DIRECCION: Norte	LOS NUMEROS
Urb. 21	SAUF 6
HOJA N° 57-17	N° 16-3

DATOS DEL LOTE

FRENTES	11 ☐ NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE
12 ACCESO AL LOTE	1 ☐ LOTE INTERIOR 2 ☐ POR PASAJE PEATONAL 3 ☐ POR PASAJE VEHICULAR 4 ☐ POR CALLE 5 ☒ POR AVENIDA 6 ☐ POR EL MALECON 7 ☐ POR LA PLAYA
MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA	
CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL	
13 MATERIAL DE LA CALZADA	1 ☐ TIERRA 2 ☐ LASTRE 3 ☐ PIEDRA DE RIO 4 ☐ ADQUIN 5 ☐ ASFALTO O CEMENTO
14 ACERA	1 ☐ NO TIENE 2 ☐ ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO 3 ☐ DE ADQUIN O BALDOSA
REDES PUBLICAS EN LA VIA	
15 AGUA POTABLE	1 ☐ NO EXISTE 2 ☒ SI EXISTE
16 ALCANTARILLADO	1 ☐ NO EXISTE 2 ☐ SI EXISTE
17 ENERGIA ELECTRICA	1 ☐ NO EXISTE 2 ☐ SI EXISTE RED AEREA 3 ☐ SI EXISTE RED SUBTERRANEA
18 ALUMBRADO PUBLICO	1 ☐ NO EXISTE 2 ☐ INCANDESCENTE 3 ☐ DE SODIO O MERCURIO
19 DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO	1 ☐ NO EXISTE 2 ☒ SI EXISTE
20 AGUA POTABLE	1 ☐ NO EXISTE 2 ☒ SI EXISTE
21 DESAGÜES	1 ☐ NO EXISTE 2 ☐ SI EXISTE
22 ELECTRICIDAD	1 ☐ NO EXISTE 2 ☐ SI EXISTE
CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE	
23 AREA	SIN DECIMALES 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0
24 PERIMETRO	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0
25 LONGTUD DEL FRENTE	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0
26 NUMERO DE ESQUINAS	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0
AVALUO DEL LOTE (sin centavos)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

sin edificación	1 ☐	27
con edificación	2 ☐	30
USO DEL AREA SIN EDIFICACION		
sin uso	1 ☐	28
el mismo que la construcción	2 ☐	31
otro uso	3 ☐	32
otro uso		
nombre		
código		
TOTAL DE BLOQUES		33

observaciones

DEPOSICION PLANA
EN CONSTRUCCION
Vente. N. 17
25-01-97

37'630.467-

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1	☒	Ocupa solo el propietario
2	☐	En arriendo parcial
3	☐	En arriendo total
4	☐	Otro (especifique)

0015036

DATOS DEL PROPIETARIO

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

[illegible][illegible]

1050607

Sello
12/22/12



POR TODO
DEMOS GRACIAS A DIOS

ESCRITURA

De: PROTOCOLIZACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO DENOMINADO:
"TRIVIÑO - PARRALES".-

Otorgada por: LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES .-

A favor de: _____

No. 2.964

Autorizada por la Notaria Encargada
ABOGADA

Vielka Reyes Vincés

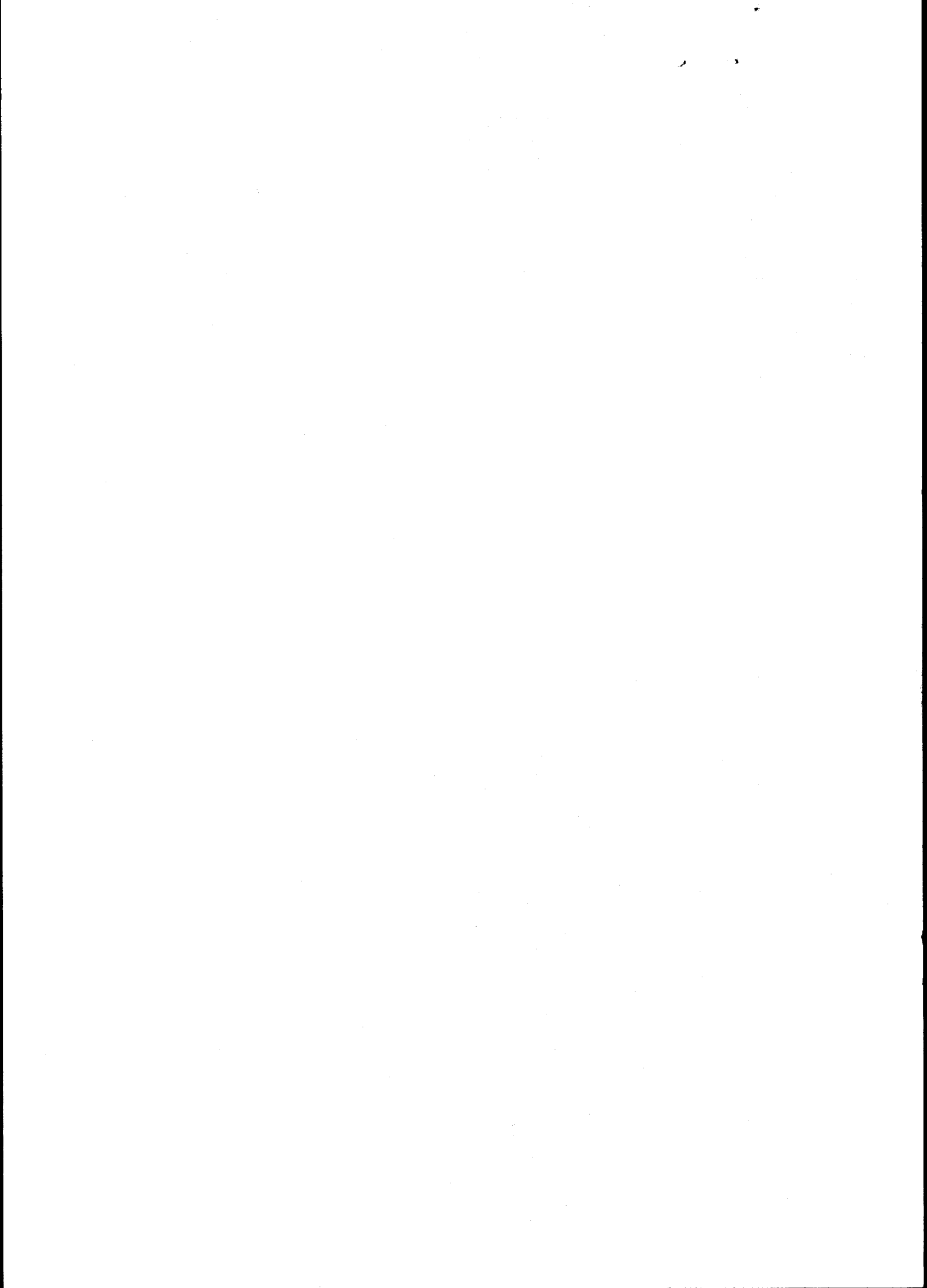
PRIMERA INDETERMINADA

Copia _____ Cuantía _____

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN

27 JULIO 2012

Manta, _____



NUMERO : (2.964)

PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO DENOMINADO "TRIVIÑO - PARRALES": OTORGA LA
SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES.-

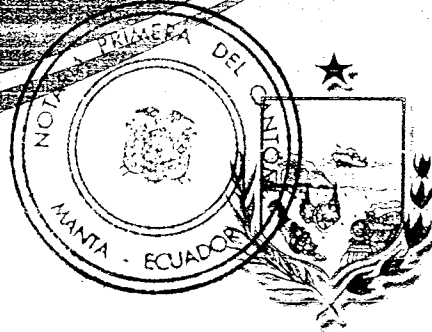
CUANTIA : INDETERMINADA .

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día viernes veintisiete de julio del año dos mil doce, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VNCES, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, comparece y declara, la señora VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE, de estado civil casada, por los derechos que representa de la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES de estado civil divorciada, en calidad de Apoderada conforme lo acredita con la copia del Poder que se incorpora como habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertida que fue la compareciente por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "TRIVIÑO - PARRALES", así como examinada que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA. - En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar la presente Minuta de PROTOCOLIZACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "TRIVIÑO - PARRALES", que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTE.- Comparece a la



Protocolización de esta Escritura, la señora VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE, por los derechos que representa de la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, en calidad de Apoderada conforme lo justifica con la copia del poder que se agrega, la compareciente es hábil y capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** a) Con fecha once de mayo del año mil novecientos setenta y ocho, se encuentra inscrita la escritura pública de Compraventa, autorizada el veinticuatro de abril del año mil novecientos setenta y ocho, ante la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, el señor José Ramón Muentes Delgado, vende a favor de la señora Luisa Triviño Parrales, un predio ubicado en la ciudad de Manta, conocido como Lotización Muentes, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Ocho metros y lindera con calle pública; POR ATRAS: Los mismos ocho metros y terrenos del señor Licenciado Galo Muentes Delgado; POR UN COSTADO: Veinticuatro metros y terreno de Victoriano Delgado; y, POR EL OTRO COSTADO: Los mismos veinticuatro metros y linderando con terreno de Jorge Miranda Con una superficie total de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS. Bien inmueble que se encuentra libre de gravamen. - b) Dentro del referido lote de terreno se ha construido el edificio denominado "TRIVIÑO PARRALES", ubicado en la actual avenida veintiuno, antes calle Manabí, del Barrio Santa Marianita de la parroquia y cantón Manta. - **TERCERA: DECLARATORIA.** Con fecha doce de marzo del año dos mil doce, la I. Municipalidad de Manta, a través de su Representante Legal, el señor Alcalde, Ingeniero Jaime Estrada Bonilla, procedió a efectuar la Declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "TRIVIÑO PARRALES", de propiedad de la señora Luisa Liboria Triviño Parrales; ubicado en la actual avenida veintiuno, antes calle Manabí, del Barrio Santa Marianita de la parroquia y cantón Manta, conforme se desprende de la

TRIVIÑO



No. 377-SM-SMC
Manta, marzo 12 de 2012

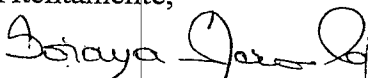
Señora
Luisa Liboria Triviño Parrales
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 008-ALC-M-JEB, de fecha 12 de marzo de 2012, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**TRIVIÑO PARRALES**", de propiedad de la señora Luisa Liboria Triviño Parrales, ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral No. 1050607000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,



Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



Johannap
Trámite No. 565



RESOLUCION No. 008-ALC-M-JEB-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "TRIVIÑO PARRALES"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.

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

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

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

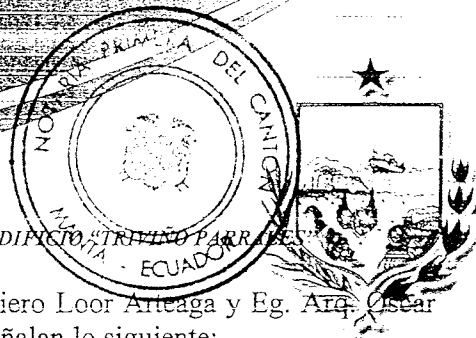
Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: *"Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación,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

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, la señora Luisa Liboria Triviño Parrales, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 24 de enero de 2012, asignándosele el trámite No. 565, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio **"TRIVIÑO PARRALES"**, de propiedad de la solicitante, ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral No. 1050607000.

Que, mediante Oficio No. 102-DPUM-JCV/P.H. No. 06, de fecha 02 de marzo de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec



Pág. 2.- Resolución No.008-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "TRIVIÑO PARRALES"

Alcalde, que en base al informe presentado por el Sr. Rainiero Looz Arteaga y Eg. Arq. Oscar Briones Grain, Funcionarios del Área de Control Urbano, señalan lo siguiente:

Que, el Edificio "**TRIVIÑO PARRALES**", está compuesto por un bloque de tres (3) plantas distribuidas de la siguiente manera: **Planta Baja:** Comprende un (1) departamento PB 01, incluidas respectivamente áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **Primer Planta Alta:** Comprende un (1) departamento DP 101, incluidas respectivamente áreas comunes de circulación vertical y horizontal. **Segunda Planta Alta:** Comprende un (1) departamento DP 201, incluidas respectivamente áreas comunes de circulación vertical y horizontal; de propiedad de la señora Luisa Liboria Triviño Parrales, ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral No. 1050607000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 102-DPUM-JCV/P.H No. 06, del 02 de marzo de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "**TRIVIÑO PARRALES**", de propiedad de la señora Luisa Liboria Triviño Parrales, ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral No. 1050607000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**TRIVIÑO PARRALES**", de propiedad de la señora Luisa Liboria Triviño Parrales, ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del Barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral No. 1050607000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los doce días del mes de marzo del año dos mil doce.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Johanap
Trámite No.565

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

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

CEDULA CIUDADANIA 130086255-2

LEON FREIRE VIOLETA ARGENTINA

15 JULIO 1947

MANABI/MANTA/MANTA

001- 0104 0042

MANABI/ MANTA

MANTA 194

Violeta Leon de Freire



ECUATORIANA***** V133313222

CASADO SEGUNDO DANIEL DELGADO SANTA

PRIMARIA BUENACER. DOMESTICOS

RAMON LEON

FLORA FREIRE

MANTA 25/01/2000

25/01/2012

09/09/2009-99



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

184-0044 1300862552
NUMERO CÉDULA

LEON FREIRE VIOLETA ARGENTINA

MANABI MANABI
PROVINCIA CANTÓN
MANTA MANTA
PARROQUIA ZONA

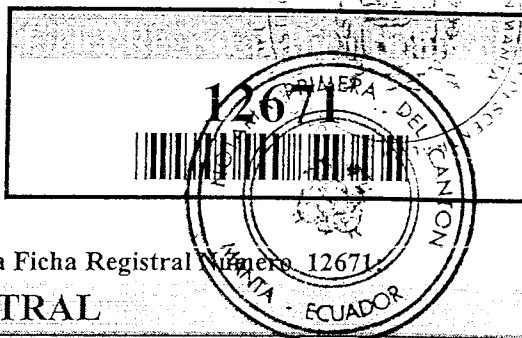
[Signature]
FJ PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



CIUDADANO (A):

Este documento acredita
que usted sufragó en el
Referendum y Consulta Popular
7 de Mayo de 2011

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 12671

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 09 de marzo de 2009*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta, conocidos como Lotización Muentes, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Ocho metros y linderando con calle pública Manabí, hoy calle veintiuno, POR ATRAS: Los mismos ocho metros, y terrenos del Señor Licenciado Galo Muentes Delgado, POR UN COSTADO: Veinticuatro metros y terreno de Victoriano Delgado, y POR EL OTRO COSTADO: Los mismos veinticuatro metros y linderando con terreno de Jorge Miranda. Con una área de: CIENTO NOVENTA Y D O S M E T R O S C U A D R A D O S .
SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Partición Extrajudicial	1 23/01/1976	1
Compra Venta	Compraventa	356 11/05/1978	745

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Partición Extrajudicial

Inscrito el: viernes, 23 de enero de 1976

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 9

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 63

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 de enero de 1976

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Particion de los bienes inmuebles de la causante Hilda Maria Delgado Mendoza . Los herederos señores Adan, Jose Ramon , Galo Victoriano y Elsa Obseola Muentes Delgado,dejan expresamente aclarado que el solar ubicado en la calle Los Rios de esta ciudad de Manta , queda indiviso .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000003295	Delgado Mendoza Hilda Maria	Viudo	Manta
Heredero	80-0000000001662	Muentes Delgado Adan	Casado(*)	Manta
Heredero	80-0000000002009	Muentes Delgado Elsa Obseola	Casado(*)	Manta
Heredero	80-0000000001622	Muentes Delgado Galo	Casado(*)	Manta
Heredero	13-00164371	Muentes Delgado Jose Ramon	Casado(*)	Manta

Inscrito el : jueves, 11 de mayo de 1978

Tomo: 1 Folio Inicial: 745 - Folio Final: 746

Número de Inscripción: 356 Número de Repertorio:

788

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 de abril de 1978

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta, conocidos como Lotización Muentes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000022387	Triviño Parrales Luisa	(Ninguno)	Manta
Vendedor	13-00164371	Muentes Delgado Jose Ramon	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1	23-ene-1976	1	9

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

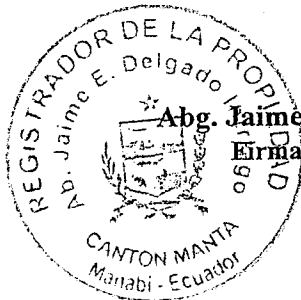
Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 14:28:34 del miércoles, 25 de julio de 2012

A petición de: Abg. Lourdes Delgado Leon

Elaborado por : Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 7Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.Abg. Jaime E. Delgado Llori
Firma del Registrador**El interesado debe comunicar cualquier error
en este Documento al Registrador de la
Propiedad.**



Valor \$ 1,00 Dólar

0077974

1	
2	LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
3	DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
4	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado
5	el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no
6	se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente
7	de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de
8	Por consiguiente se establece
9	que no deudor de esta Municipalidad
10	Manta, 16 julio de 2012
11	VALIDA PARA LA CLAVE
12	1050607000 AVE. 21 N° 1639
13	Manta, diez y seis de julio del dos mil doce
14	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
15	Ing. Pablo Macías García TESORERO MUNICIPAL
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 219765

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1300156336
NOMBRES: TRIVIÑO PARRALES LUISA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: AVDA. 21 # 1639

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 219137
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 27/07/2012 15:33:33

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 25 de Octubre de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA

USD: 1,00

M- 9991987

No. Electrónico: 5760

Fecha: 26 de julio de 2012

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

El Predio de la Clave: 1-05-06-07-000

Ubicado en: CALE 21 N° 1639 LOT. MUENTES

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 192,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1300156336	TRIVIÑO PARRALES LUISA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DOLÁRES ES DE:

TERRENO:	16320,00
CONSTRUCCIÓN:	69559,72
	85879,72

Son: OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS

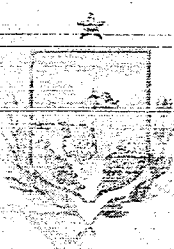
Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Abg. Pedro Acosta F.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)



Impreso por: MARIS REYES 26/07/2012 15:32:01



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1,00

009991639

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

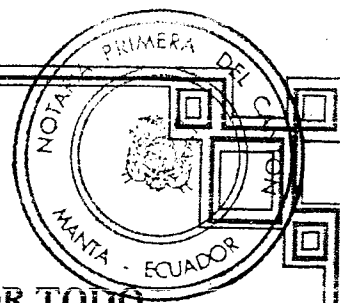
A petición verbal interesada. CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANOS
perteneciente a TRIVIÑO PARRALES LUISA
ubicada CALLE 21 N° 1639 LOT. MUENTES
cuyo AVALUO COMERCIAL PTE. CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL
de \$85879.72 OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE 72/100 DOLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

27 JULIO 2012

Manta, de del 20



Director Financiero Municipal



POR TODO
DEMOS GRACIAS A DIOS

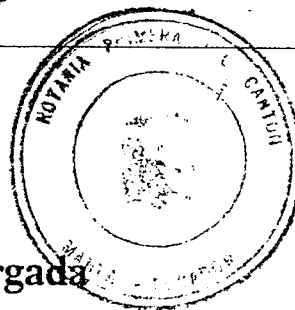
ESCRITURA

De: PODER ESPECIAL

Otorgada por: LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES

A Favor de: LA SEÑORA VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE

Nº 957



Autorizada por la Notaria Encargada

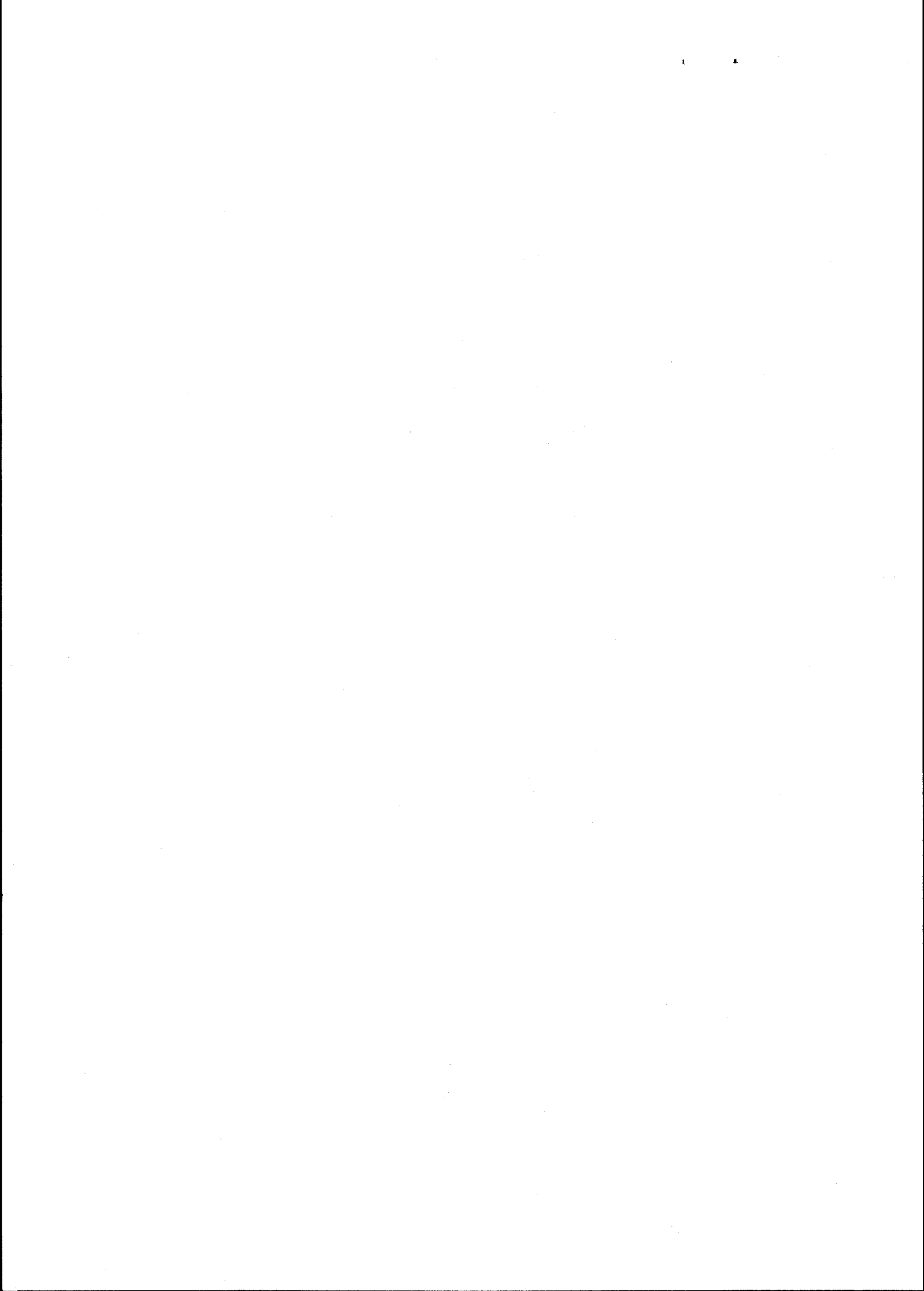
ABOGADA

Vielka Reyes Vinces

Copia PRIMERA Cuantía INDETERMINADA

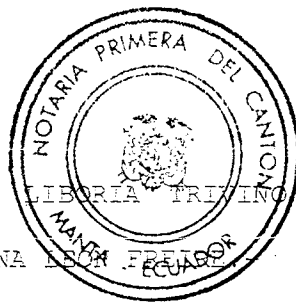
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON

Manta, 17 de marzo del 2009



NUMERO: NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE (967)

PODER ESPECIAL.- QUE OTORGA LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO
PARRALES.- A FAVOR DE LA SEÑORA VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE
CUANTIA INDETERMINADA.-



En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintisiete de marzo del año dos mil nueve, ante mi Abogada Vielka Reyes Vincés, Notaria Pública Primera Encargada del cantón, comparece por una parte la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, portadora de la cédula de ciudadanía número 130015683-1, ecuatoriana, mayor de edad, divorciada, de ocupación ejecutiva del hogar, domiciliada en país de Canadá y de ocasionalmente por esta ciudad de Manta; y, por otra parte la señora VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE, portadora de la cédula de ciudadanía número 130086255-2, ecuatoriana, mayor de edad, casada, de ocupación ejecutiva del hogar, con domicilio en esta ciudad de Manta. Ambas comparecientes son hábiles y con capacidad legal para contratar y obligarse, a quienes de conocerle personalmente y de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía, doy fe.- Bien instruidas en el objeto y resultado de esta escritura de "PODER ESPECIAL", a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, con amplia libertad y conocimiento, para lo cual me entrega una minuta cuyo texto es el siguiente:

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de Poder Especial, al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA: OTORGANTE.- Otorga este poder la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, portadora de la cédula de



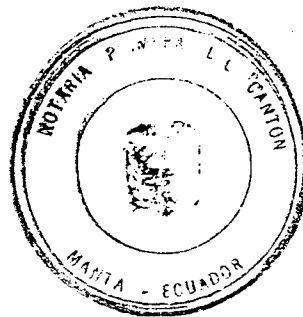
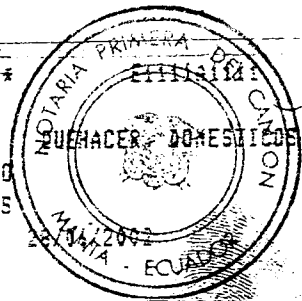
ciudadanía número 130015683-1, ecuatoriana, mayor de edad, divorciada, de ocupación ejecutiva del hogar, domiciliada en país de Canadá y de ocasionalmente por esta ciudad de Manta, en calidad de Mandante; y, por otra parte la señora VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE, portadora de la cédula de ciudadanía número 130086255-2, ecuatoriana, mayor de edad, casada, de ocupación ejecutiva del hogar, con domicilio en esta ciudad de Manta, en calidad de Mandataria.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- LA MANDANTE, señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, manifiesta que es propiedad de un bien inmueble compuesto de terreno y construcción, que lo adquirió en su estado civil divorciada por compra al señor José Ramón Muentes Delgado, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, del cantón Manta, el día veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el día once de mayo de mil novecientos setenta y ocho, cuyas medidas y linderos son las siguientes: POR EL FRENTE, ocho metros y lindera con calle pública Manabí, hoy calle veintiuno; POR ATRÁS, los mismos ocho metros y terrenos del señor Licenciado Galo Muentes Delgado; POR UN COSTADO, veinticuatro metros y terreno de Victoriano Delgado; y, POR EL OTRO COSTADO, los mismos veinticinco metros y linderando con terreno de Jorge Medranda; con un área de CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS.- TERCERA: PODER ESPECIAL. La Mandante, señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, manifiesta que tiene a bien en conferir PODER ESPECIAL, amplio y suficiente como en derecho se requiere a favor de la señora VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE,

CIUDADANIA 130015683-1
TRIVINO PARRALES LUISA LIDORIA
NABABI/MANTA/MANTA
05 MAYO 1934
001- 0032 00191 F
NABABI/ MANTA
MANTA 1934

Luisa Trivino



ECUATORIANA*****
DIVORCIADO
PRIMARIA
FRANCISCO TRIVINO
MERCEDES PARRALES
MANTA
28/06/2014



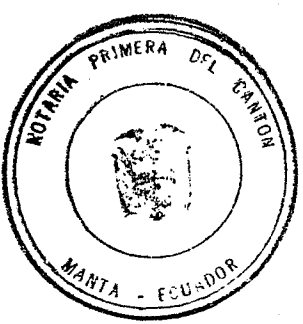
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN
CEDULA DE CIUDADANIA No 130086255-2
LEON FREIRE VIOLETA ARGENTINA
15 JULIO 1947
MANTAS/MANTA/MANTA
001- 0104 0062
MANTAS/MANTA
MANTA 1947

Violeta Leon de Freire

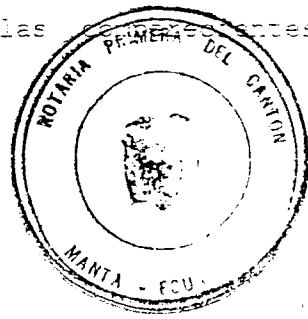
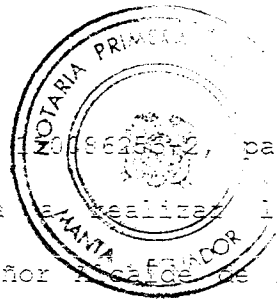


ECUATORIANA***** Y133313222
CASADO SEGUNDO DANIEL DEL CADO SANTA
PRIMARIA BUENACER. DOMESTICOS
KAREN LEON
FLORE FREIRE
MANTA 25/01/2000
25761/2012

0919759-99
[Signature]



portadora de la cédula de ciudadanía número 2019625512, para que en su nombre y representación proceda a realizar los siguientes actos: a) Para que solicite al señor Alcalde de la ciudad de Manta, la aprobación de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del Edificio que se encuentra construido en el terreno descrito en la cláusula anterior, y realice cuantos tramites y gestion sean necesarias para la respectiva Aprobación ante los respectivos departamentos del I. Municipio del cantón Manta; b) Para que una vez aprobada la declaratoria de la Propiedad Horizontal por el señor Alcalde de Manta, comparezca ante una Notaria Pública y suscriba la respectiva escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, en los términos que constan en la Aprobación de la misma; c) Para que realice todo tipo de tramites inherentes a la propiedad ya descrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, en el Municipio, en la Empresa de Agua Potable y en la Empresa Eléctrica; d) Para que solicite Autorización para Donar ya sean ante uno de los Notarios Públicos del país o Juzgado de lo Civil de Manabí; y, proceda a realizar la Donación de los departamentos a favor de los hijos de la Mandante. CUARTA: ACEPTACIÓN.- La Mandataria, señora Violeta Argentina León Freire, manifiesta que acepta el presente mandato y promete cumplirlo fielmente al tenor del mismo.- LA DE ESTILO: Agregue usted señor Notario, las demás cláusula de estilo para la validez de esta escritura.- Minuta firmada por la señora Abogada Lourdes Delgado León, con Matrícula dos mil sesenta y uno del Colegio de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que las



aprueban y se ratifican en su contenido que queda elevado a escritura pública con todo el valor legal; se cumplió con todos los requisitos de ley; y, leída que len fue esta escritura pública a las comparecientes de principio a fin en alta y clara voz, la aprueban, y firman conmigo la Notaria Encargada en unidad de acto, doy fe.-



Luisa Liboria Triviño Parrales

LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES
C.C. No. 130015683-1

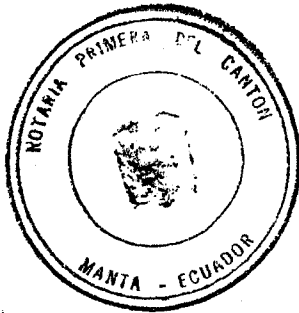


Violeta Argentina Leon Freire

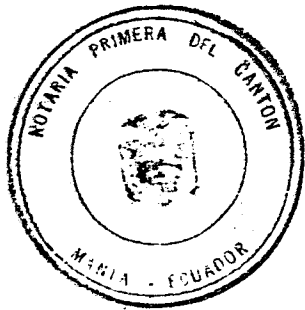
VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE
C.C. No. 130086255-2

Violeta Argentina Leon Freire

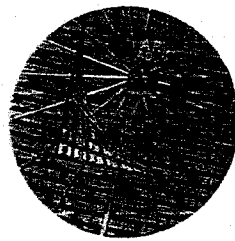
LA NOTARIA ENCARGADA
AS. VIELKA REMES VINCES
ABOGADA
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
MANTA



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER ESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO EN CUATRO FOJAS UTILES.



Violeta Argentina Leon Freire
LA NOTARIA ENCARGADA
AS. VIELKA REMES VINCES
ABOGADA
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
MANTA





Aprobación de subdivisión que se incorpora como habilitante a CUARTA:
AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de las
copias certificadas de esta escritura para que solicite la inscripción en
el Registro de la Propiedad del cantón Manta.- LAS DE ESTILO.-
Sírvasse usted señor Notario, incorporar todas las cláusulas de estilo para
la perfecta validez del presente instrumento. (Firmado) ABOGADO
DAVID MARQUEZ COTERA. Matrícula número: Tres mil ciento
sesenta y seis. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta
aquí la minuta que la compareciente la ratifica 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 aprueba y firma.
Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de
acto. DOY FE.-

J. de la Argentina Leon Freire

VIOLETA ARGENTINA LEON FREIRE

C.C.No.- 130056255-2

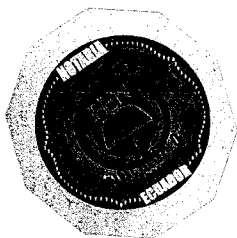
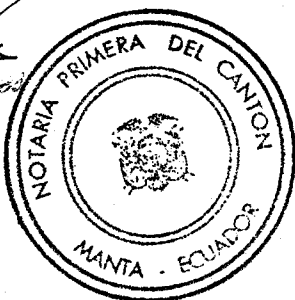
Violeta Freire Vinas
LA NOTARIA (E).-

Violeta Freire Vinas

NOTARIA PRIMERA (E).
CANTON MANTA

CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A
MI CARGO, AL QUE ME REMITO, A PETICION DE LA PARTE
INTERESADA CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA ENTREGADA EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. PROTOCOLO NÚMERO DOS
MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO.- DOY FE.-

Valladares
Ab. Victor Rojas Vazquez
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTA



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO

TRIVIÑO PARRALES



L. MUNICIPALIDAD DE MANÁ
Planeamiento Urbano, Revisión
Edificios e Instalaciones

[Signature]
REVISADO
Fecha: 02.03.2012

L. MUNICIPALIDAD DE MANÁ
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P# #06 inf. 12
Mante 02 de Mayo 2012
[Signature]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

FEBRERO 2011



CONTENIDO

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPCIFICACIONES PERTICULARES D CADA LOCAL O DEPARTAMENTO
- 4.- INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE CÁLCULO DE AREAS Y ALICUOTAS
- 6.- REGLAMENTO INTERNO



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

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

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

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

1.3.- AREA COMUN:

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

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos 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, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

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

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.



EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES



2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

La señora Luisa Triviño Parrales, es propietaria del "EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad de la Sra. Luisa Triviño Parrales con clave catastral # 1050607000, posee la escritura de compraventa protocolizada en la Notaria Tercera de Manta el 24 de abril de 1978 e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta el 11 de mayo de 1978, en el que se encuentra implantado el EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES se encuentra ubicado en la avenida 21 antes calle Manabí del barrio Santa marianita dela parroquia manta del cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente: (norte)	8,00m. – Avenida 21
Atrás: (sur)	8,00m. – Lcdo. Galo Muentes Delgado
Costado Derecho: (este)	24,00m. – Sr. Victoriano Delgado
Costado Izquierdo: (oeste)	24,00m. – Sr. Jorge Miranda
Área	192,00m ² .

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONDOMINIO:

El edificio se compone de un bloque en el mismo se ha planificado en la planta baja el Departamento PB-01, en la primera planta alta el Departamento 101, en la segunda planta alta el Departamento 201 y en la tercera planta alta el área común de terraza y que se encuentran señalados en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO:

3.1.- PLANTA BAJA Nivel + 0,36m.

3.1.1.- DEPARTAMENTO PB-01

Ubicado sobre el Nivel +0,36m. y se encuentra planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, cuatro Dormitorios, Baño y Patio, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: lindera con Departamento 101 y área común Escalera y Lobby
Por abajo: lindera con terreno edificio
Por el norte: lindera con área común Portal y Escalera, partiendo desde el este hacia el oeste en 6,80m., desde este punto hacia el sur con ángulo 90° en 4,90m., desde este punto hacia el oeste con ángulo 270° en 1,20m.
Por el sur: lindera con propiedad del Lcdo. Galo Muentes Delgado en 8,00m.
Por el este: lindera con propiedad del Sr. Victoriano Delgado en 21,95m.
Por el oeste: lindera con propiedad del Sr. Jorge Miranda en 17,00m.
Área: 169,70m²

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA Nivel + 3,42m.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 101

Ubicado sobre el Nivel +3,42m, y se encuentra planificado de los siguientes ambientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, dos Baños, cuatro Dormitorios y Balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos.

Por arriba: lindera con Departamento 201
Por abajo: lindera con áreas comunes Escalera y Portal y Departamento PB-01
Por el norte: lindera con vacío hacia avenida 21 en 8,00m.
Por el sur: lindera con vacío hacia Patio Departamento PB-01 en 8,00m.
Por el este: lindera con propiedad del Sr. Victoriano Delgado en 20,25m.
Por el oeste: lindera con propiedad del Sr. Jorge Miranda, partiendo desde el norte hacia el sur en 7,30m., desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 1,20m., desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 5,35m., desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 1,20m., desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 7,55m.
Área: 155,41m²



3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA Nivel + 6,12m.

3.3.1- DEPARTAMENTO 201

Ubicado sobre el Nivel +6,12m. y se encuentra planificado de los siguientes ambientes: Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, tres Dormitorios, dos Baños y Balcón, poseyendo las siguientes medidas y linderos.

- Por arriba: linderos con área común Terraza
- Por abajo: linderos con Departamento 101
- Por el Norte: linderos con vacío hacia avenida 21 en 8,00m.
- Por el Sur: linderos con vacío hacia Patio de Departamento Pb 01 en 8,00m.
- Por el Este: linderos con propiedad del Sr. Victoriano Delgado en 20,25m.
- Por el Oeste: linderos con propiedad del Sr. Jorge Miranda y área común Escalera, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 10,05m., desde este punto hacia el Este con ángulo de 90° en 2,30m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 270° en 5,50m., desde este punto hacia el Oeste con ángulo de 270° en 2,30m., desde este punto hacia el Sur con ángulo de 90° en 4,70m.
- Área: 149,19m2

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, División,
Dirección de Planeamiento Urbano
Barra
REVISADO
Fecha: 02.03.2012
MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de: 24 N° 006 inf. 2012
Manta, 02 de Marzo de 2012
Fauvel
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2)

	PLANTA	AREA VENDIBLE CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA DE CONSTRUCCION
	PLANTA BAJA	169,70m2	22,30m2	192,00m2
	PRIMERA PLANTA ALTA	155,41m2	6,43m2	161,84m2
	SEGUNDA PLANTA ALTA	149,19m2	12,65m2	161,84m2
	TERCERA PLANTA ALTA		161,84m2	161,84m2
	TOTAL	474,30m2	203,22m2	677,52m2

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES



4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	192,00m2
4.2.2. Total de construcción:	677,52m2
4.2.3. Área Común:	203,22m2
4.2.4. Área Neta Vendible:	474,30m2.

U. MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de PHNE 006 inf. 12
Manta, 02 de Marzo de 12
[Signature]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO
U. MUNICIPIO DE MANTA
Calle 10 de Agosto, 1000
Teléfono: 099 555 5555

[Signature]
REVISADO
Fecha: 02.03.2012

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS LOCALES	ÁREA NETA (m²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
--------------------------	----------------------	---------------	----------------------------	-----------------------	-----------------------

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES					
DEPARTAMENTO PB 01	169,70	0,3578	68,70	72,71	242,41
DEPARTAMENTO 101	155,41	0,3276	62,90	66,57	221,98
DEPARTAMENTO 201	149,19	0,3146	60,40	63,94	213,13
TOTALES	474,30	1,0000	192,00	203,22	677,52

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO PB 01	35,78
DEPARTAMENTO 101	32,76
DEPARTAMENTO 201	31,46



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio TRIVIÑO PARRALES actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio TRIVIÑO PARRALES se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los Departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio TRIVIÑO PARRALES se encuentra implantado en el lote de clave catastral # 1050607000, ubicado en la Avenida 21 del barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de un bloque compuesto por el Departamento PB-01 que es ubica en la Planta Baja y el Departamento 101 ubicado en la Primera Planta Alta, el Departamento 201 implantado en la Segunda Planta Alta.

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

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

CAPITULO 3 DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

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



exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que estas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

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

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.



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

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;



- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

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

DEPARTAMENTO PB 01	35,78
DEPARTAMENTO 101	32,76
DEPARTAMENTO 201	31,46

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.



- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes, tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



**CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES**

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

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

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

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá



ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario y 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 está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

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

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

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

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

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



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

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

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

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

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

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



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

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

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

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.



CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

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

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio TRIVIÑO PARRALES.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

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

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

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



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



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

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

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

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

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



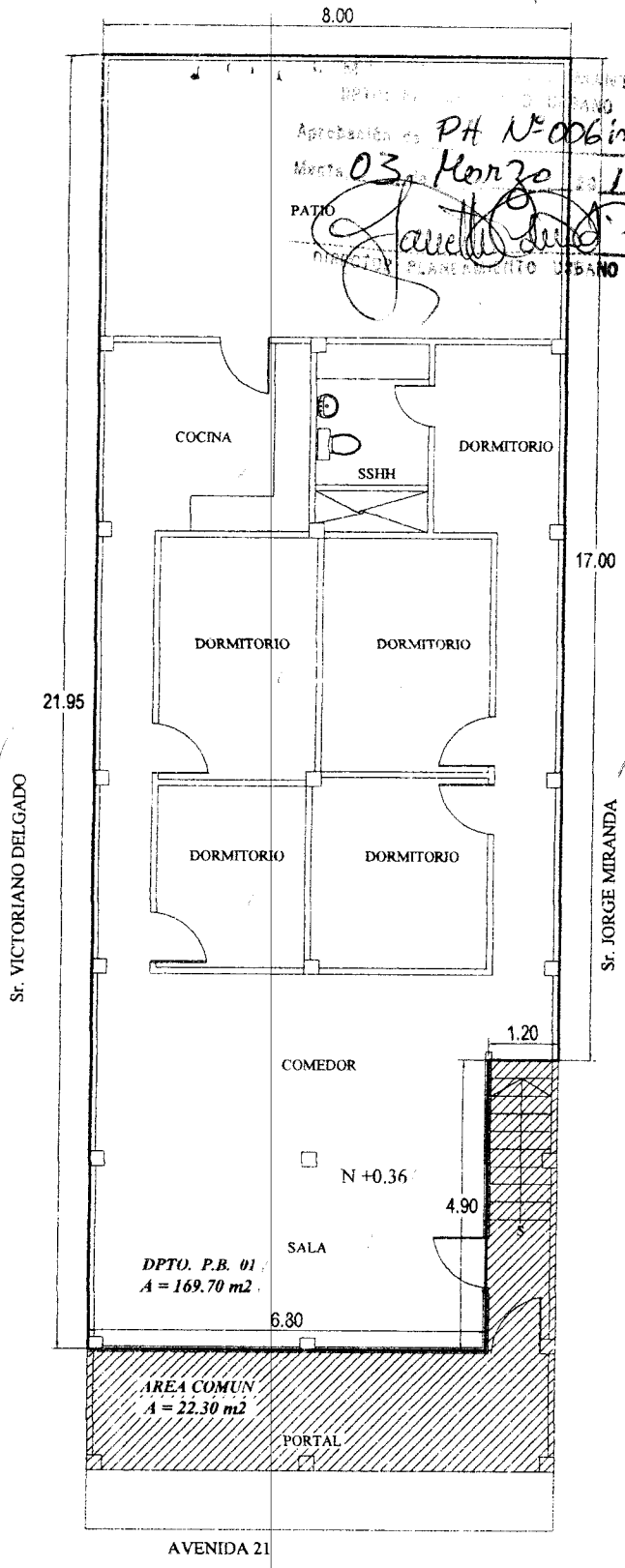
Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Arq. Adil Cedeño Anchundia
CAE-M # 293

8.00

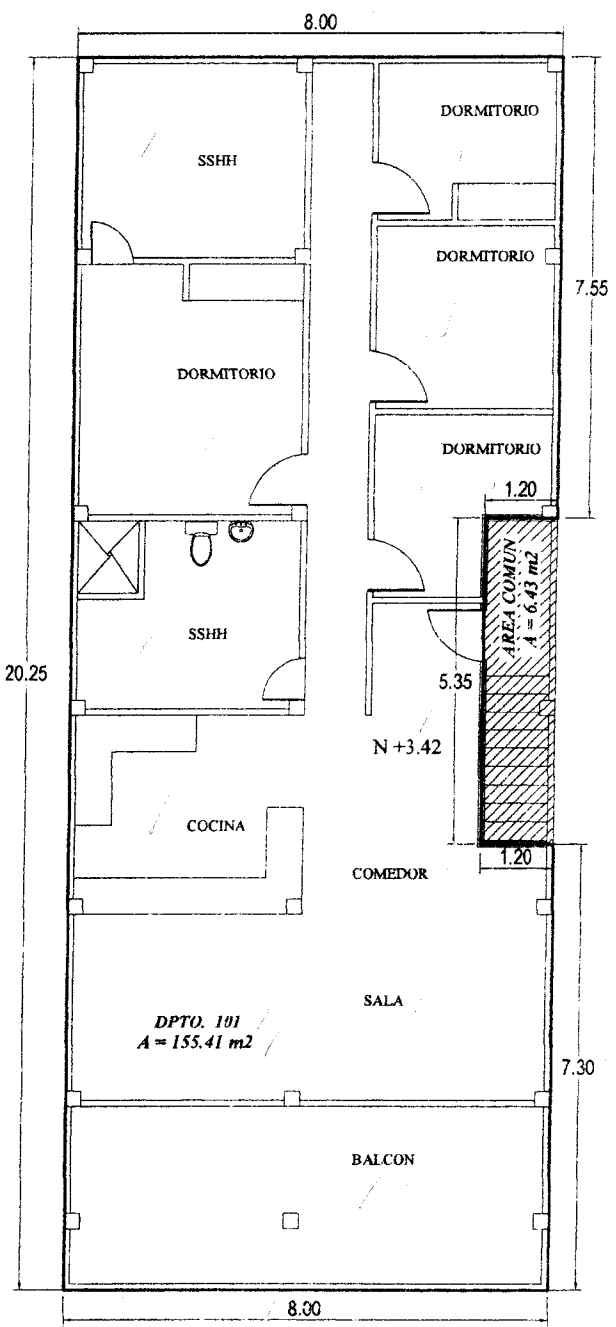
PH N° 006 inf. 12
03. Marzo 12
Manta
PATIO
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD D. DE MANTA
Planeamiento Urbano, Vigilancia,
Inspección y Control
REVISADO
Fecha: 02.03.2012



PLANTA BAJA

ESCALA 1 : 125



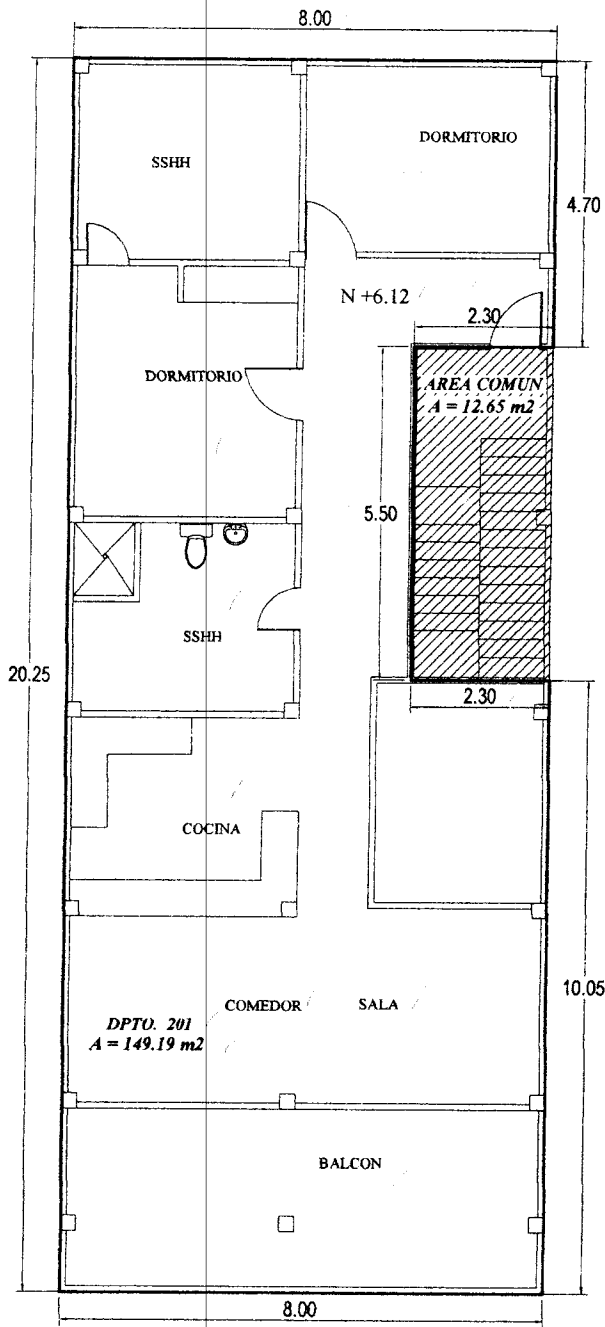
PRIMER PISO ALTO

ESCALA 1 : 125

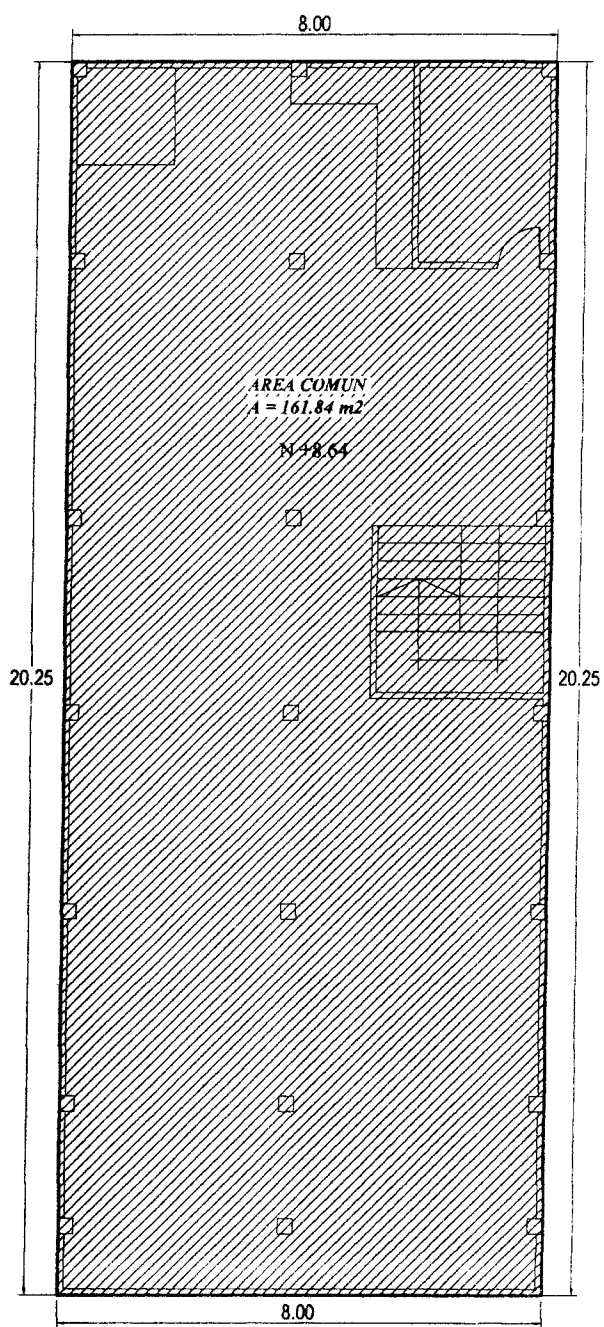
ESTUDIO PROPIEDAD HORIZPNTAL :		EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES			ESCALA :	INDICADA
CONTIENE :		RESP. TECNICA	PROPIETARIO :	UBICACION :	FECHA :	FEBRERO / 2011
PLANTA BAJA PRIMER PISO ALTO				AVD. 21 - CALLES 16 - 17 MANTA	FORMATO :	A4
					LAMINA :	1 / 3

MUNICIPIO DE MANTA
 DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
 Aprobación: PH-NE-006/Inf. 12
 Manta 02 Monzo 12
 Fecha: 03.02.2012

MUNICIPIO DE MANTA
 DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
 REVISADO
 Fecha: 03.02.2012



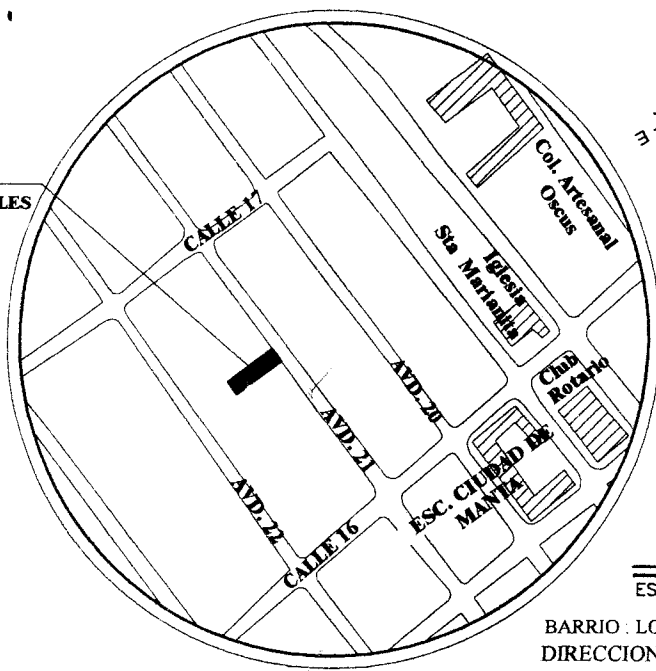
SEGUNDO PISO ALTO
 ESCALA 1 : 125



PLANTA TERRAZA
 ESCALA 1 : 125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL:		EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES		ESCALA:	INDICADA
CONTIENE:	RESP. TECNICA:	PROPIETARIO:	UBICACION:	FECHA:	FEBRERO / 2011
SEGUNDO PISO ALTO			AVD. 21 - CALLES 16 - 17	FORMATO:	A4
PLANTA TERRAZA			MANTA	LAMINA:	2 / 3

EDIFICIO
TRIVIÑO PARRALES



UBICACIÓN

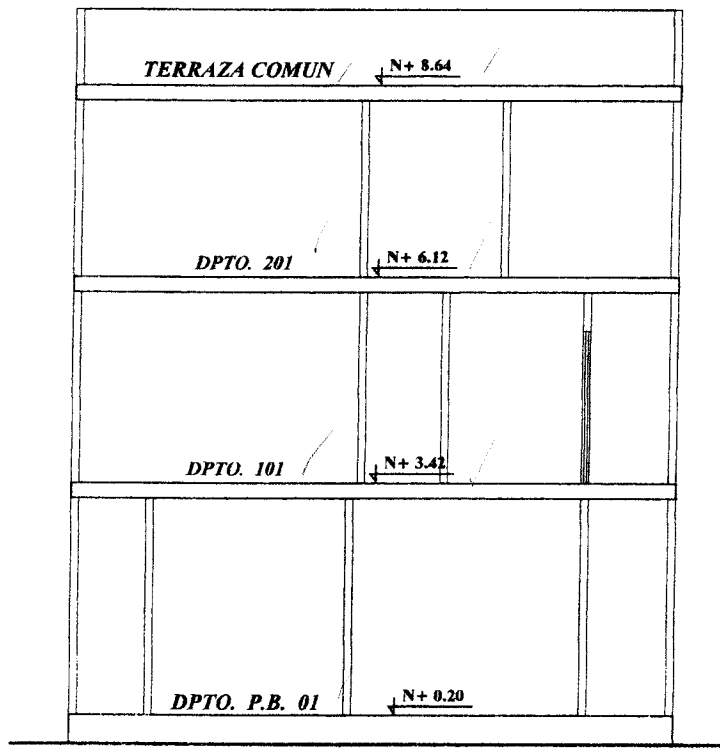
ESCALA S/E

BARRIO : LOS ALMENDROS - SANTA MARIANITA
DIRECCION : AVD. 21 - CALLE 16 - 17
PARROQUIA : MANTA
CANTON : MANTA

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO

Benito
REVISADO
Fecha: 02.03.2012

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de PH N° 006 inf. 12
Manta, 02 de Marzo de 2012
Jaime
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO



CORTE SECCIONAL

ESCALA 1 : 100

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL :

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

CONTIENE :

UBICACION
CORTE SECCIONAL

RESP. TÉCNICA

[Signature]

PROPIETARIO :

UBICACION :

AVD. 21 - CALLES 16 - 17

MANTA

ESCALA :

INDICADA

FECHA :

FEBRERO / 2011

FORMATO :

A4

LAMINA :

3 / 3

PH N° 006 inf 12
Revista 02 de Nov 2012
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

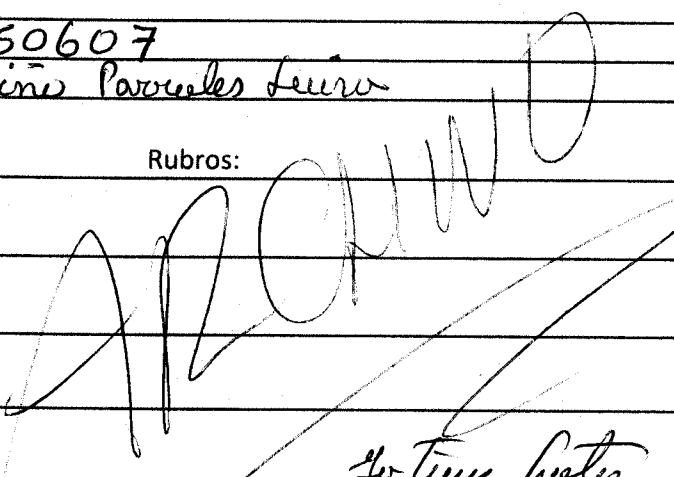
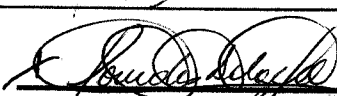
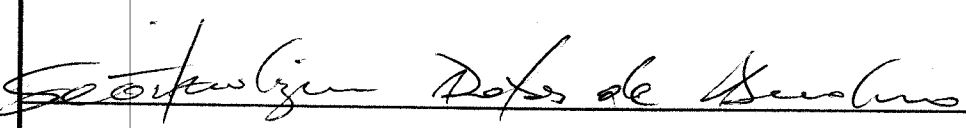
MUNICIPALIDAD DEL CANTON
Pichincha, Ecuador
REVISADO
Fecha: 02.03.2012



Registro: 25/7/12 16:45
Referencia: 30-7-12 15:09

José Carlos Delgado

2621094

Dirección de Avalúos Catastro y Registros		 Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA Calle 9 y Av. 4 Teléf.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec	
FORMULARIO DE RECLAMO			
		No.	000000001
Cedula			
Clave Catastral	1050607		
Nombre:	Erwin Paredes Leiva		
Rubros:			
Impuesto Principal			
Solar no Edificado			
Contribucion Mejoras			
Tasa de Seguridad			
Reclamo:			
Cert. Publica			
 Firma del Usuario			
Elaborado Por:			
Informe Inspector:			
 Firma del Inspector			
Informe de aprobacion:			
 Firma del Director de Avalúos y Catastro			



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 12671:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 09 de marzo de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta, conocidos como Lotización Muentes, que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Ocho metros y linderando con calle pública Manabí, hoy calle veintiuno, POR ATRAS: Los mismos ocho metros, y terrenos del Señor Licenciado Galo Muentes Delgado, POR UN COSTADO: Veinticuatro metros y terreno de Victoriano Delgado, y POR EL OTRO COSTADO: Los mismos veinticuatro metros y linderando con terreno de Jorge Miranda. Con una área de: CIENTO NOVENTA Y D O S M E T R O S C U A D R A D O S .
SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Partición Extrajudicial	1	23/01/1976	1
Compra Venta	Compraventa	356	11/05/1978	745

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Partición Extrajudicial**

Inscrito el : **viernes, 23 de enero de 1976**
Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **9**
Número de Inscripción: **1** Número de Repertorio: **63**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
Nombre del Cantón: **Manta**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 14 de enero de 1976**
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Partición de los bienes inmuebles de la causante Hilda Maria Delgado Mendoza . Los herederos señores Adan, Jose Ramon , Galo Victoriano y Elsa Obseola Muentes Delgado,dejan expresamente aclarado que el solar ubicado en la calle Los Rios de esta ciudad de Manta , queda indiviso .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000003295	Delgado Mendoza Hilda Maria	Viudo	Manta
Heredero	80-0000000001662	Muentes Delgado Adan	Casado(*)	Manta
Heredero	80-0000000002009	Muentes Delgado Elsa Obseola	Casado(*)	Manta
Heredero	80-0000000001622	Muentes Delgado Galo	Casado(*)	Manta
Heredero	13-00164371	Muentes Delgado Jose Ramon	Casado(*)	Manta

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : jueves, 11 de mayo de 1978

Tomo: 1 Folio Inicial: 745 - Folio Final: 746

Número de Inscripción: 356 Número de Repertorio: 788

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 de abril de 1978

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en esta Ciudad de Manta, conocidos como Lotización Muentes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000022387	Triviño Parrales Luisa	(Ninguno)	Manta
Vendedor	13-00164371	Muentes Delgado Jose Ramon	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1	23-ene-1976	1	9

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 14:42:06 del miércoles, 25 de julio de 2012

A petición de: Abg. Leuroles Delgado Lech

Elaborado por : Cleotilde Orteneira Suarez Delgado
130596459-3



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 7

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



Abg. Jaime E. Delgado Atriago
Firma del Registrador

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



CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABÍ

Manta, 25 de Julio del 2012.

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el Sr. **TRIVIÑO PARRALES LUISA LIBORIA** con número de **cedula 130015683-1** se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABÍ** en el sistema Comercial SICO, con número de servicio **199679**, el mismo **NO** mantiene deuda con la Empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** para sus intereses.

Atentamente,

Sr. Renato Álvarez.
ATENCION AL CLIENTE





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2611-478 / 2611-477

TITULO DE CREDITO

No. 0029171

1/18/2012 8:31

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-05-06-07-000	204,00	\$ 62.274,67	AVE. 21 No 1639	2012	12782	29171
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
TRIVIÑO PARRALES LUISA			Costa Judicial			
			Interes por Mora			
			MEJORAS A PARTIR 2011	\$ 12,57		\$ 12,57
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 49,00		\$ 49,00
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 18,38		\$ 18,68
			TOTAL A PAGAR			\$ 80,25
			VALOR PAGADO			\$ 80,25
			SALDO			\$ 0,00

1/18/2012 12:00 CABRERA NARCISA
C.C. / R.U.C. 1300156336

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 18 ENE 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Cabrera Tuárez Narcisa
RECAUDACIÓN

