

NUMERO : 2013-13-05-01-P02358

COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO 101 DEL EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES; QUE OTORGA LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES. A FAVOR DEL SEÑOR HUGO DANIEL CONFORME TRIVIÑO.-

QUANTIA : USD \$ 53.954,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves diez de abril del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUSIA GUANOLUISA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y declara, por una parte la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDÓÑEZ, por los derechos que representa como mandataria de la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES de estado civil divorciada, según Poder Especial que se adjunta como documento habilitante al presente contrato, en calidad de **VENDEDORA**; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostática agrego a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad; y, por otra parte, el señor Abg. ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN, por los derechos que representa como mandatario del señor **HUGO DANIEL CONFORME TRIVIÑO** de estado civil casado, según Poder Especial con Procuración Judicial que se adjunta como documento habilitante al presente contrato, en calidad de **COMPRADOR**, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.-

[Handwritten signature and date]
13/04/14

El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar y autorizar una de Compraventa de un bien raíz, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen y suscriben el presente contrato, por una parte la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ, por los derechos que representa como mandataria de la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES de estado civil divorciada, según Poder Especial que se adjunta como documento habilitante al presente contrato, en calidad de **VENDEDORA**; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostática agrego a esta escritura; y, por otra parte Abg. ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN, por los derechos que representa como mandatario del señor HUGO DANIEL CONFORME TRIVIÑO de estado civil casado, según Poder Especial con Procuración Judicial que se adjunta como documento habilitante al presente contrato, en calidad de **COMPRADOR**. Los contratantes declaran ser ecuatorianos, mayor de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, con capacidad legal suficiente, cual en derecho se requiere para ejecutar esta clase de actos. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Con fecha once de mayo de mil novecientos setenta y ocho consta inscrita compraventa en el Registro de la

propiedad del cantón Manta, según escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta el once de mayo de mil novecientos setenta y ocho, por lo cual consta que el señor Muentes Delgado José Ramón dio en venta a favor de la señora Triviño Parrales Lina. Posteriormente con fecha veintiuno de junio del dos mil trece consta inscrita Constitución de Propiedad Horizontal en el Registro de la propiedad del cantón Manta, según escritura pública de Protocolización de la Propiedad Horizontal DEL EDIFICIO DENOMINADO TRIVIÑO PARRALES, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta el veintisiete de junio del dos mil doce. Con fecha veintiuno de junio del dos mil trece consta inscrito Planos en el Registro de la propiedad del cantón Manta, según escritura pública de Planos del Edificio denominado Triviño, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta el veintisiete de junio del dos mil doce. DEPARTAMENTO 101- PRIMERA PLANTA ALTA Nivel +3,42m del Edificio Triviño Parrales, ubicado en la Avenida 21 antes calle Manabí del barrio Santa MARIANITA DE LA PARROQUIA manta del Cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: DEPARTAMENTO 101, ubicado sobre el nivel +3,42m y se encuentra planificado de las siguientes ambientes: Recibidor, sala, comedor, cocina, dos baños, cuatro dormitorios, y balcón, poseyendo 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 señor Victoriano Delgado en 20,25m Por el oeste, lindera con propiedad del señor 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 270° en 1,20m. desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 7,55m. Área 155,41 m². El departamento 101, tiene un área neta de 155,41m². tiene un área neta de Alicuota 0,3276 % , Área de terreno 62,90m². Área común 66,57 m². Área total 221,98 m². Departamento que se encuentra libre de gravamen.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público la mandataria de la "VENDEDORA", da en venta real y enajenación perpetua a favor del "COMPRADOR" el **DEPARTAMENTO 101- PRIMERA PLANTA ALTA Nivel +3,42m del Edificio Triviño Parrales**, ubicado en la Avenida 21 antes calle Manabí del barrio Santa Marianita de la parroquia Manta del Cantón Manta, descrito e individualizado en la cláusula segunda de este contrato, con las mismas medidas, linderos, características y ubicación.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio del terreno que se vende, descrito en la cláusula segunda de este contrato, es el de \$ 63.954,50, la mandatario de la vendedora declara haber recibido dicha cantidad de dinero, en moneda de curso legal, a su entera satisfacción de manos del comprador, sin que exista reclamo posterior, por este concepto.-**QUINTA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR .-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan.- **LAS DE ESTILO.-** Sírvase señor Notario anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento.- (Firmada) Abg. ROSITA ESPINAL MERO con Matrícula número: 13-2009-95 del Foro de Abogados de Manabí.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 25 de noviembre de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 101 - PRIMERA PLANTA ALTA Nivel= 3,42m. del EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES, ubicado en la Avenida 21 antes calle Manabí del barrio Santa Marianita de la Parroquia Manta del cantón Manta. DEPARTAMENTO 101, ubicado sobre el Nivel + 3,42m. y se encuentra planificado de las siguientes ambientes: Recibidor, sala, comedor, cocina, dos baños, cuatro dormitorios y balcón. poseyendo 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 señor Victoriano Delgado en 26,25m. 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. El departamento 101, tiene un área neta de 155,41m². Adecuata 0,3276%. Área de terreno 62,90m². Área común 66,57m². Área total 221,98 m². SOLVENCIA. El DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	156 11/05/1978	745
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	14 21/06/2013	926
Planos	Plazos	18 21/06/2013	201

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Certificación impresa por: Law

Ficha Registral: 11114

Página: 1 de 1

1 / Compraventa

Inscrito el : jueves, 11 de mayo de 1978
Tomo: 1 Folio Inicial: 745 - Folio Final: 746
Número de Inscripción: 356 Número de Repertorio:
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	80-000000022387	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	

2 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 21 de junio de 2013
Tomo: 1 Folio Inicial: 926 - Folio Final: 958
Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 4.643
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO TRIVIÑO

P A R R A L E S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00156831	Triviño Parrales Luisa Liboria	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	356	11-may-1978	745	



3 / Planos

Inscrito el : viernes, 21 de junio de 2013
Tomo: 1 Folio Inicial: 201 - Folio Final: 205
Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio: 4.644
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO TRIVIÑO PARRALES

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-00156831	Triviño Parrales Luisa Liboria	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 11:37:55 del viernes 04 de abril de 2014

A petición de: *[Handwritten signature]*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pitagay
130635712-8



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

[Large handwritten signature]



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



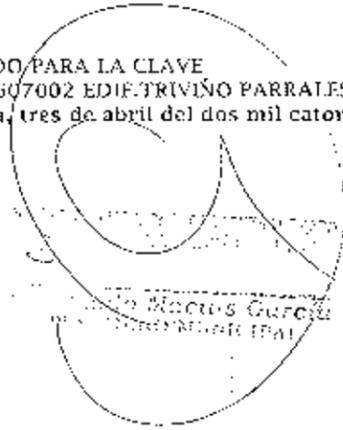
Nº 0091454

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

Apetición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de TRIVIÑO PARRALES, USA LIBORIA.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 03 de abril de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1050607002 EDIF. TRIVIÑO PARRALES DPTO. 101
Manta, tres de abril del dos mil catorce



Manta, 12 Diciembre de 2013

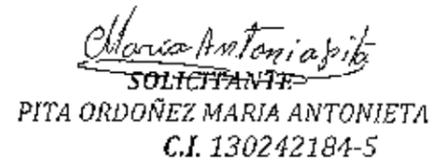
CERTIFICACIÓN

A petición del interesado, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sra. **TRIVIÑO PARRALES LUISA LIBORIA** con número de cedula **C.I. 130015683-1** **SI** se encuentra registrada como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema Comercial **SICO**, el cual **NO** mantiene deuda con la Empresa.

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



TANYELA HOLGUIN
ATENCIÓN AL CLIENTE



SOLICITANTE
PITA ORDOÑEZ MARIA ANTONIETA
C.I. 130242184-5



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPEC. E VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 110685

Nº 0109376

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 19796

Fecha: 14 de febrero de 2014

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: 1-05-06-07-002

Ubicado en: EDIF. TRIVIÑO PARRALES DPTO. 101

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	155,41	M2
Área Comunal:	66,5700	M2
Área Terreno:	62,9000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1390156831	LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5346,50
CONSTRUCCIÓN:	58608,00
	<hr/>
	63954,50

Son: SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

[Firma]
Arq. Daniel Cebrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

319.77
95.93

415.70



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0068925

**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Ruedas URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
pertenciente a _____
ubicada _____
cuyo _____ DOLARES _____ asciende a la cantidad
de _____ CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

Manta, 21 de DE ABRIL 2014 del 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTON MANTA GADM MANTA
Calle Comercio y Justicia No. 1001
Manta - Ecuador

Director Financiero Municipal





4/21/2014 12:11

OBSERVACION	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en ALANTO de la parroquia MANTA	1 05 06 37-002	62 80	69954 50	121151	000271833

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1700166831	TRIVIÑO PARRALES LUISA LEBORIA	ED.F. TRIVIÑO PARRALES DFTQ 101	Impuesto principal	319.77
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	95.93
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	415.70
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	SALDO
1325192117	ESPANA MARRASQUINES FREDER	NA	415.70	0.00

EMISION: 4/21/2014 12:11 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manta

COMPROBANTE DE PAGO

0029934

102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

--

DATOS DEL CONTRIBUYENTE
C/RUC: TRIVIÑO PARRALES LUISA LEBORIA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: AVDA 21 CALLE 16 - # 1639
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO
CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO
Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L
CAJA: 26/11/2013 11:53:42
FECHA DE PAGO:

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

ÁREA DE SELLO

VALEDO HASTA: Lunes, 24 de febrero de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN TORONTO

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL Nº 280 / 2013

Tomo 1 . Página 280



En la ciudad de TORONTO, CANADA, el 9 de noviembre de 2013, ante mí, MARIELA SALGUERO, CONSEJERO CONSUL GENERAL en esta ciudad, comparece(n) HUGO DANIEL CONFORME TRIVIÑO, de nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, de estado civil Casado, Cédula de ciudadanía número 130492340-0, con domicilio en TORONTO, ONTARIO, CANADA, legalmente capaz(es) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) PODER ESPECIAL CON PROCURACION JUDICIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de FREYDES ESPAÑA MARIN, de nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, de estado civil casado, Cédula de ciudadanía número 130519911-7, y matrícula profesional de Abogados CAM 2550 del Colegio de Abogados de Manabí, con domicilio en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, para que amparado con las disposiciones comunes y especiales contempladas en la Ley, inclusive las tipificadas en los artículos 40, 44, 45 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Codificado vigente, a nombre y en representación del mandante, suscriba las escrituras públicas de aceptación y ratificación de la compra del inmueble consistente en un(a) un departamento de propiedad horizontal que es legítima dueña la señora Luisa Liboria Tribiño Parrales ubicado(a, as, os) en en la Avenida 21 y calle 16, en la ciudad de Manta, provincia de(l) Manabí, República del Ecuador, para cuya identificación precisa se tomarán en cuenta los datos de linderos, medidas y más datos constantes en los actuales títulos de dominio y que se tendrán como expresamente incorporados a este instrumento. El mandatario queda facultado para la adquisición del inmueble antes indicado y a suscribir las escrituras públicas de compra a favor de mis hijos: Luis Damián Conforme Miranda, cédula de ciudadanía número 131724019-8 y Melissa Daniela Conforme Miranda, cédula de ciudadanía número 131724018-0. Igualmente, el mandatario queda facultado a suscribir cualquier acto y contrato necesario inherente para perfeccionar la compra del inmueble antes mencionado y amparar el derecho del (de la, de los) poderdante(s), tanto así como realizar pagos de impuestos ante todas las autoridades administrativas, municipales, fiscales, provinciales necesarias para perfeccionar la escritura pública, etc.; así como, suscribir el respectivo traspaso de nombre de los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, teléfono, en fin, realice todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales para perfeccionar dicha compra, inclusive seguir el trámite hasta la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. En caso de que existan controversias judiciales que se deriven de la compra-venta, el (la) apoderado(a) delegará con fines de procuración judicial total o parcialmente a favor de un Abogado, para que haga prevalecer los derechos del (de la, de los) poderdante(s). Hasta aquí la voluntad expresa del(de la, de los) mandante(s). Para el otorgamiento de este Poder Especial con Procuración Judicial se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente al (a la, a los) otorgante(s) se ratifica(n) en su contenido y aprobando todas sus partes firma(n) al pie conmigo en la ciudad y fecha arriba mencionadas, de todo lo cual doy fe.-

Hugo Daniel Conforme Triviño

HUGO DANIEL CONFORME TRIVIÑO

Mariela Salguero
MARIELA SALGUERO
CONSEJERO CONSUL GENERAL



Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN TORONTO.- Dado y sellado, el 9 de noviembre de 2013



Mariela Salguero
MARIELA SALGUERO
CONSEJERO CONSUL. GENERAL



Arancel Consular: II 6.2
Valor: \$30,00



REPUBLICA DEL ECUADOR
 GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGULACION

130492340-0

CEDIJA: DF
 CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 CONFORME TRUENO
 HUGO DANIEL
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANTA
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1967-11-04
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 MARCA LORENA
 MIRANDA MARIN

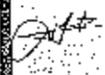
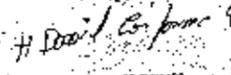




INSTRUCCION BACHILLERATO ESTUDIANTE
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE CONFORME ROCA, MANUEL
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE TRIVIÑO PARRALES LUISA
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN PORTOVIEJO 2013-01-08
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-01-08

NOYARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
 NOYARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
 NOYARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

David [Signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR
 GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 INSCRIPCIÓN Y CANCELACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN 130492340-0

CIUDADANÍA
 CONFORME TRIVINO
 HUGO DANIEL
 EDGAR DE NACIMIENTO
 MANTÁ
 MANTÁ
 FECHA DE NACIMIENTO 1967-11-04
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 MARCIA LORENA
 MIRANDA MARIN




INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE A1121A1111

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE CONFORME ROCA MANUEL
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE TRIVINO PARRALES LUISA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN PORTOVIEJO 2013-01-08
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2023-01-08

[Signature]




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN


N. 1305199117

CELEBRACIÓN DE
CIUDADANÍA
APellidos y Nombres:
ESPAÑA MARIN
ANDRÉS FREYDES

LUGAR DE NACIMIENTO:
MANABI
PORTOVIEJO
PICOAZA

FECHA DE NACIMIENTO: 1988-07-15
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M

ESTADO CIVIL: CASADO
RODOLFO DEL PILAR
RODRIGUEZ PACHAY

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
PROFESIÓN: ABOGADO

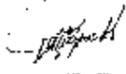
APellidos y Nombres del Padre:
ESPAÑA SERRILLO

Apellidos y Nombres de la Madre:
MARIN CARMEN

LUGAR y FECHA DE EXPEDICIÓN:
MANABI
2011-03-13

FECHA DE EXPIRACIÓN:
2024-03-13




REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 15-02-2014

036
036 - 0230

NUMERO DE CERTIFICADO: 1305199117
ESPAÑA MARIN ANDRES FREYDES

MANABI
PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: PICOAZA

PARTE DEL
PRESENCIA DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CALIFICACION

OCEDULA DE CIUDADANIA No 130242184-5

PITA ORDONEZ MARIA ANTONIETA
MANABI/MANTA/MANTA
09 DICIEMBRE 1950
REGISTRO 001 0358 01060 F
MANABI/MANTA
MANTA 1950

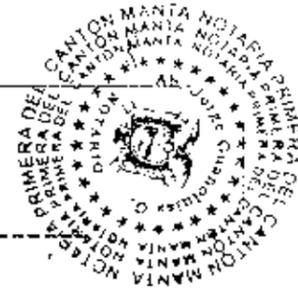


Maria Antonietta Pita

ECUATORIANA***** V13311112

VIUDO CARLOS ETRIVINO PARRALES
PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
BOLIVAR PITA
ROSA ORDONEZ
MANTA 13/08/2007
13/08/2019
REN 0662183





-----**ESCRITURA PUBLICA**-----

DE: PODER ESPECIAL

QUE OTORGAN : LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES

A FAVOR DE LA SEÑORA MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ

NUMERO: 2013.13.08.01.P06054

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Primera Encargada
Abogada Vielka Reyes Vinces

CUANTIA: INDETERMINADA

FECHA DE OTORGAMIENTO: DE 26 DE NOVIEMBRE DEL 2013

CONFERI PRIMERA COPIA: EL DIA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2013

NUMERO: 2013.13.08.01.206054

PODER ESPECIAL.- QUE OTORGA LA SEÑORA LUISA TRIVIÑO PARRALES.- A FAVOR DE LA SEÑORA MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ.-



CUANTIA INDETERMINADA.

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintiséis de Noviembre del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Encargada de la Notaria Pública Primera del cantón Manta, comparecen por una parte la señora LUISA LIBORRA TRIVIÑO PARRALES, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cero uno cinco seis ocho tres quíen uno, quien declara ser ecuatoriana, divorciada, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Manta, por sus propios derechos en calidad de MANDANTE O PODERDANTE; y por otra parte la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero dos cuatro dos uno ocho cuatro quíen cinco, quien declara ser ecuatoriana, viuda, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Manta, por sus propios derechos y a quien se le denominara simplemente como LA MANDATARIA O APODERADA.- Las comparecientes se encuentran legalmente capacitadas para contratar y obligarse, a quienes de conocerle

Vielka Reyes Vences
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA (E)
CANTÓN MANTA

personalmente y de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía, doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de "PODER ESPECIAL", a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, con amplia libertad y conocimiento, 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 escritura pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder Especial, al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA: COMPARECIENTES.- Intervienen otorgan y suscriben en este instrumento público por una parte la señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, por sus propios derechos en calidad de MANDANTE O PODERDANTE Y por otra parte la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ por sus propios derechos y a quien se le denominara simplemente como LA MANDATARIA O APODERADA. SEGUNDA: PODER ESPECIAL.- El mandante, manifiesta que tiene a bien otorgar un PODER ESPECIAL, a favor de su mandatario, para que a su nombre y representación lo represente y ejecute los siguientes actos: a) La señora LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, es propietaria del edificio

de nombres TRIVIÑO PARRALES que esta ubicada en la ciudad de Manta de la provincia de Manabí en los calles dieciséis avenida veintiuno, por lo cual otorga un PODER ESPECIAL a la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDÓÑEZ, para que comparezca ante cualquier notaria de esta ciudad de Manta a suscribir la venta de los departamentos del edificio antes nombrado, cuya propiedad horizontal fue elevada escritura pública en la Notaría Primera del cantón Manta con fecha del veintisiete de junio del dos mil doce, e inscrita en el Registro de la Propiedad el veintinueve de junio del dos mil doce; b) Para que a su nombre y representación realice cambio de medidor en la Corporación Nacional de Electricidad y en la Empresa de Agua Potable, y concurrirá a el Municipio Descentralizado de la ciudad de Manta a realizar cualquier trámite que se desprenda para el perfeccionamiento de la venta de los departamentos de la antes nombrada Propiedad Horizontal. LA DE ESTILO.- Usted señor Notario sirvase insertar las cláusulas que usted crea conveniente para la protocolización del mismo. Minuta firmada por el señor Abogado Andrés España Marín, con registro profesional No.2550 Colegio de Abogados de Manabí. (HASIA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a



Andrés España Marín
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA, MANABÍ, ECUADOR

escritura pública con todo el valor legal, y que, la compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

Luisa Liboria Triviño
LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES

C.C. No.130015683-1

Maria Antonieta Pita
MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ

C.C. No.130242184-5

Valerya
LA NOTARIA ENCARGADA
Ab. Valeria Rojas Viquez
NOTARIA PRIMERA E
ANTENOR MONTA



CIUDADANIA 130242184-5
 PITA ORDÓÑEZ MARIA ANTONIETA
 MANABI/MANTA/MANTA
 09 DICIEMBRE 1950
 091- 0358 01060 F
 MANABI/MANTA
 MANTA 1950

Maria Antonia Pita

ECUATORIANO
 VIUDO CARLOS E TRIVIÑO PARALES
 PRIMARIA QUEBECER. DOMESTICOS
 BOLIVAR PITA
 ROSA ORDÓÑEZ
 MANTA 13/08/2007
 13/08/2017

0662183



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 2007

083
 083 - 0119 1302421845
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 PITA ORDÓÑEZ MARIA ANTONIETA

MANABI
 PROVINCIA MANTA
 CANTON MANTA

CIRCONSCRIPCION 2
 MANTA - PE
 ZONA

[Signature]

M. Valdez
 NOTARIA PRIMERA (S)
 CANTON MANTA

*ESTAS VOTACIONES ESTAN
 RUBRICADAS POR MI
 M. Valdez*

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN



13001532
CITADANIA
TRIVINO FARRALES
LISA LIBORIA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTAB
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1934-05-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADOCIVIL DIVORCIADA



REGISTRO DE IDENTIFICACIONES DOMESTICAS
BASICA
E1100A1711

APPELLIDO TRIVINO FRANCISCO
APPELLIDO DE LA MADRE PARRALES MERCEDES
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA
2013-07-11
FECHA DE EXPIRACION
2023-07-11

REGISTRO DE IDENTIFICACIONES DOMESTICAS



DOY FE: QUE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ANTECEDE SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA, A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE, EN TRES FOLIOS UTILES.-



Vielka Reyes Vences
AB. VIELKA REYES VINCES
LA NOTARIA ENCARGADA
Ab. Vielka Reyes Vences
NOTARIA PRIMERA E
MANTA



EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES



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 P3-01 que es ubica en la Planta Baja y el Departamento 101 ubicado en la Primera Planta Alta, el Departamento 20 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 definen el edificio con el

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

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

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. 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 producirse 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 o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva de responsable.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0063786

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

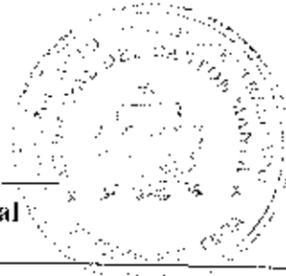
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES ubicada en EDIF. TRIVIÑO PARRALES DPTO. PB. J01 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA de \$69383.60 SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 60/100 DOLARES asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

Manta, 11 de ABRIL 2014
de del 20

Sra. Pamela Martínez M. (e)

Director Financiero Municipal





Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen a los 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 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 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 de 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 anticrético, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente 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 alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;



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

Art. 12.- TABLA DE 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 construidos 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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes 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 o 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 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 comarcal 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.- Cualquiera 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

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la no asistencia del copropietario y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó el acuerdo.

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 concurren 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 o Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia o 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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

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

Art. 23.- **QUÓRUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea es la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

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

Art. 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, comodatarario 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 alicuota 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 alicuota.

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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmados 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 periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieron 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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

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 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. 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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, adoptando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de los mismos, 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.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar 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 directorio.
- 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 asigna la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelegido en forma indefinida por periodos 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 destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

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, si no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Adil Cedeño Anchundia".

Arq. Adil Cedeño Anchundia
CAE-M # 293

Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y comparenciada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. Leída que les fue esta escritura por los comparecientes de principio en alta y clara voz por el notario, aprobaron y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales y procedió en unidad de acto. DOY FE -



Maria Antonieta Pita



MARIA ANTONIETA PITA ORDÓÑEZ.

C.C.#130242184-5

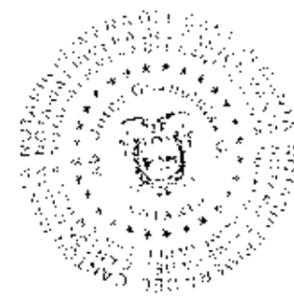
Andrés Freydes España Marín



ANDRÉS FREYDES ESPAÑA MARÍN.

C.C.#130519911-7

ESTAS... ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
M. Jorge Guanolaza G.



M. Jorge Guanolaza G.
EL NOTARIO.- Notario Público Primero
Manta - Ecuador

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO, EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.-

M. Jorge Guanolaza G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

