2014	13	05	01	P04665

COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES; QUE OTORGA LA SEÑORA LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES.-.-.- .-.- A FAVOR DEL SEÑOR MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO.-

CUANTIA : **USD $ 61.400,10**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día tres de julio de abril del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADO JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y declara, 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 fotostáticas 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 **MANUEL ISIDRO 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 cedula de ciudadanía y certificado de votación , cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura .- 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 **MANUEL ISIDRO 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

12,03m 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 270° en 2,30m. desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 4,70m. Área 149,19 m2. El departamento 201, tiene un área neta de 149,19m2. Alícuota 0,3146 %, Área de terreno 60,40m2. Área común 63,94 m2. Área total 213,13 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 201-SEGUNDA PLANTA ALTA Nivel +3,42m del Edificio Trivilio Perales, ubicado en la Avenida 21 entre 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 $ 31.498,10 que el 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.-(Firmado) Abg. ROSITA ESPINAL MERO con Matrícula número: 13-2008-95 del Foro de Abogados de Manabí.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

43315

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43315:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 25 de noviembre de 2013*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastr./Rol Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 201- SEGUNDA PLANTA ALTA Nivel+ 6,12m. del EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES , ubicado en la Avenida 21 antes calle Manabi del barrio Santa Marianita de la Parroquia Manta del cantón Manta . DEPARTAMENTO 201, ubicado sobre el Nivel + 6,12m. y se encuentra planificado de las siguientes ambientes: Recibidor, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y balcón, poseyendo las siguientes medidas y linderos .Por arriba, lindera con área común terraza.Por abajo, lindera con departamento 101.Por el Norte, lindera con vacio hacia avenida 21 en 8,00m..Por el sur, lindera con vacio 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 Sr. Jorge Miranda y area común escalera partiendo desde el norte hacia el sur en 10,05m. desde este punto hacia el este con angulo de 90° en 2,30m.desde este punto hacia el sur con angulo de 270° en 5,50m. desde este punto hacia el oeste con angulo de 270° en 2,30m. desde este punto hacia el sur con angulo de 90° en 4,70m. Area 149,19m2.El departamento 201, tiene un area neta de 149,19m2.Alicuota 0,3146%,Area de terreno 60.40m2. Área común 63,94m2. Area total 213.13 m2.SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	356	11/05/1978	745
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	14	21/06/2013	926
Planos	Planos	18	21/06/2013	201

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

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: 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

2 / 1 **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:
PROTOCOLIZACIÓN 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	13-0015683	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	746

3 / 1 **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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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:
Propiedades Horizontales	14	21-Jun-2013	926	958

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
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: 10:34:09 del lunes, 30 de junio de 2014

A petición de:

Elaborada por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

N. 3084128

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION por concepto de LUISA LOBORIA TRIVIÑO PARRALES ubicada en EDIF. TRIVIÑO PARRALES DPTO. 201 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de $61400.10 SESCIENTOS UN MIL CUATROSCIENTOS 10/100 DOLARES. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

Manta 29 DE ABRIL DE 2014

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DELEGADO DE RENTAS

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos municipales a cargo de TRIVIÑO PARRALES LUISA LIBORIA
Para constancia de lo solicitado firmo y sello en la ciudad de Manta.

Manta, 4 de Julio de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1050607003 EDIF.TRIVIÑO PARRALES DPTO. 201
Manta, cuatro de julio del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

I. MUNICIPIO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.28

Nº 0110687

No. Certificación: 110687

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 14 de febrero de 2014 *No. Electrónico: 19795*

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: 1-05-06-07-003
Ubicado en: EDIF.TRIVIÑO PARRALES DPTO. 201

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*149,19*	***M2***
Área Comunal:	*63,9490*	***M2***
Área Terreno:	*60,4000*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1360156851	*LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**5134,00**
CONSTRUCCIÓN:	**56266,10**
	61400,10

Son: SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DOLARES CON DIEZ 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".

Arq. Daniel Ferrín Sornoza
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 14/02/2014 12:40:33

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000277405

5/8/2014 3:46

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION Ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-05-06-07-003	60,40	61400,10	133515	277405

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1300195831	TRIVIÑO PARRALES LUISA LIBORIA	EDIF.TRIVIÑO PARRALES OPTO. 2D1
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1305[illegible]117	ESPAÑA MARÍN ANDRES FREYDES	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	307,00
Junta de Beneficencia de Guayaquil	92,10
TOTAL A PAGAR	399,10
VALOR PAGADO	399,10
SALDO	0,00

EMISION: 5/8/2014 3:46 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha:
Sra. Narcisa Cabrera

0016221

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1300156831.001

TRIVIÑO PARRALES MITSA VICTORIA
EDIF.TRIVIÑO PARRALES DPTO. 201

321156 VALOR 3.00
SANCHEZ ALVARADO PAMELA
16/07/2014 09:31:34

3.00

VALIDO HASTA: martes, 14 de octubre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

----------ESCRITURA PUBLICA----------

DE : PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL SEÑOR MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO Y EL SEÑOR CESAR GABRIEL CONFORME TRIVIÑO

A FAVOR DE EL SEÑOR ABOGADO ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN

NUMERO: 2013.13.08.01.P05698

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

CUANTIA: INDETERMINADA

FECHA DE OTORGAMIENTO: DE 05 DE NOVIEMBRE DEL 2013

CONFERI PRIMER COPIA: EL DIA 05 DE NOVIEMBRE DEL 2013

NUMERO: 2013.13.03.01.P05698 v/1766

PODER ESPECIAL.- QUE OTORGA EL SEÑOR MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO Y EL SEÑOR CESAR GABRIEL CONFORME TRIVIÑO.- A FAVOR DEL SEÑOR ABOGADO ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN.-

CUANTIA INDETERMINADA.

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes cinco de Noviembre del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VINCHS, Notaria Encargada de la Notaria Pública Primera del cantón Manta, comparecen por una parte el señor MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve dos tres tres seis guión ocho, quien declara ser ecuatoriano, casado, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Manta; y el señor CESAR GABRIEL CONFORME TRIVIÑO, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco siete dos dos ocho uno guión nueve, quien declara ser ecuatoriano, casado, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Manta; y por otra parte el señor Abogado ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco uno nueve nueve uno uno guión siete, quien declara ser ecuatoriano, casado, de cincuenta y tres años de edad, con domicilio

en ésta ciudad de Manta. Los comparecientes se encuentran legalmente capacitados para contratar y obligarse, a quienes de conocerle 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 pide 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 el señor **MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO** Con cedula de identidad uno tres cero cuatro nueve dos tres tres seis guión ocho **y CESAR GABRIEL CONFORME TRIVIÑO** con cedula de identidad uno tres cero cinco dos dos ocho uno guión nueve por sus propios derechos MANDANTES O PODERDANTES; y por otra parte el señor **ABOGADO ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN** en calidad de **MANDATARIO O APODERADO**, registro de matricula 2550 del

colegio de abogados de Manabí.- **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.-** Los mandantes, manifiestan que tienen 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) Para que en su nombre y representación concurra a cualquier notaria de la ciudad de Manta, a suscribir escritura pública de la compra un departamento para cada uno, de régimen de propiedad horizontal, de propiedad de la señora **LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES**, y realice todos los trámite referente los mismos en los respectivos departamentos del Municipio de la ciudad de Manta; b) Así como también realice todo los trámites en la empresa eléctrica y de agua potable de la ciudad de Manta; c) Para que la inscriba en el registro de la propiedad de la ciudad de Manta hasta la culminación del mismo. LA DE ESTILO. Usted señora Notaria sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento público.- Minuta firmada por el señor Abogado Andrés España Marín, con Registro profesional No.2550 del Colegio de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, 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 mi la notaria, se ratifican y conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

MANUEL ISIDRO CONFORME TRIVIÑO

C.C. No.130492336-8

CESAR GABRIEL CONFORME TRIVIÑO

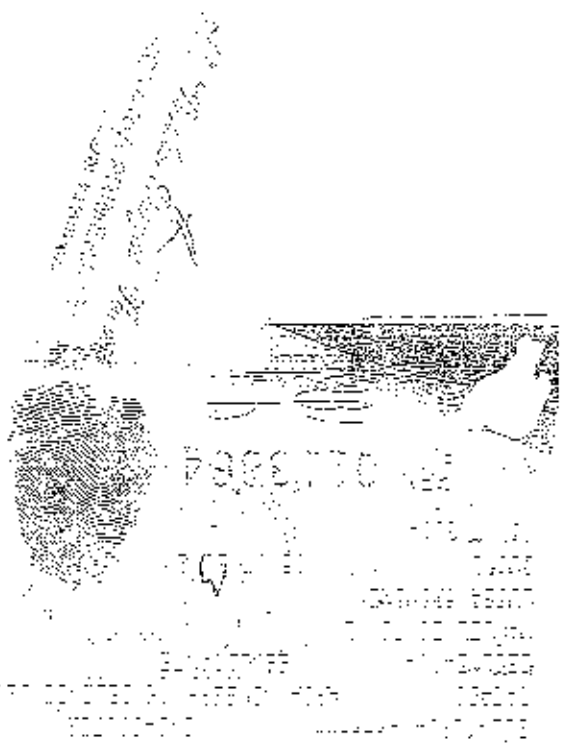
C.C. No.130572281-9

AB. ANDRES FREYDES ESPAÑA MARIN

C.C. No.130519911-7

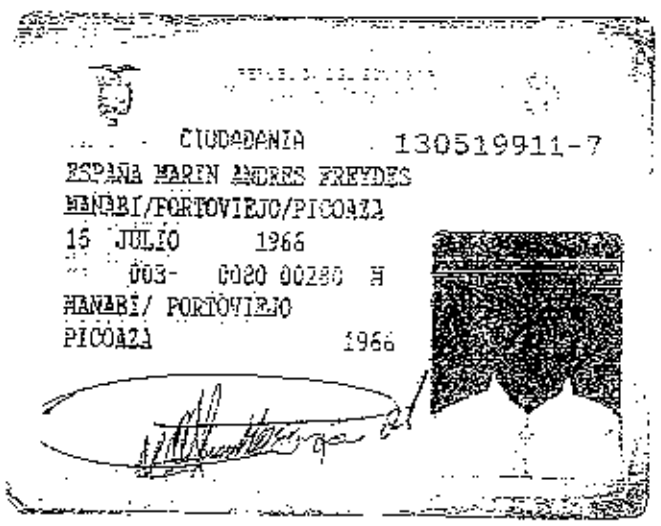
LA NOTARIA ENCARGADA

NOTARIA PRIMERA (E)



CIUDADANIA 130572285?-?
CONFORME TRIVIÑO CESAR GABRIEL
MANABI/MANTA/MANTA
10 NOVIEMBRE 1971
007- 0407 02457 M
MANABI/ MANTA
MANTA 17/1

ECUATORIANA***** E433GA4144
CASADO ROSA ELENA VERGARA ORTIZ
SECUNDARIA ESTUDIANTE
MANUEL CONFORME ROJA
CUMBA TRIVIÑO PARRALES
MANTA 24/07/2019
24/07/2029
DUP 007e323



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 CINCO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE, EN CUATRO FOJAS UTILES.-

AB. VIELKA REYES VINCES
LA NOTARIA ENCARGADA

NOTARIA PRIMERA (E)
ANTON MANTA

NOTARIA 01 MANTA

0016221

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1300156831001

TRIVIÑO PARRALES LUISA LIBORIA
EDIF.TRIVIÑO PARRALES DPTO. 301

321158 VALOR 3.00
SANCHEZ ALVARADO PAMELA
16/07/2014 09:01:34

3.00

VALIDO HASTA: martes, 14 de octubre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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 ley 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 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 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/ó 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 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;

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
SANEAMIENTO URBANO

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.

f) Almacenar substancias 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 de edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación, o, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio 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) Botar 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

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 hiciere 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 a administración del edificio. La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios esta 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 realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran 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 numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
ASENTAMIENTO URBANO

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo 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 reveer decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobaran y 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 llevaran 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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

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 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.

b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, dictando 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 moratorias 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, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
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 publicas 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

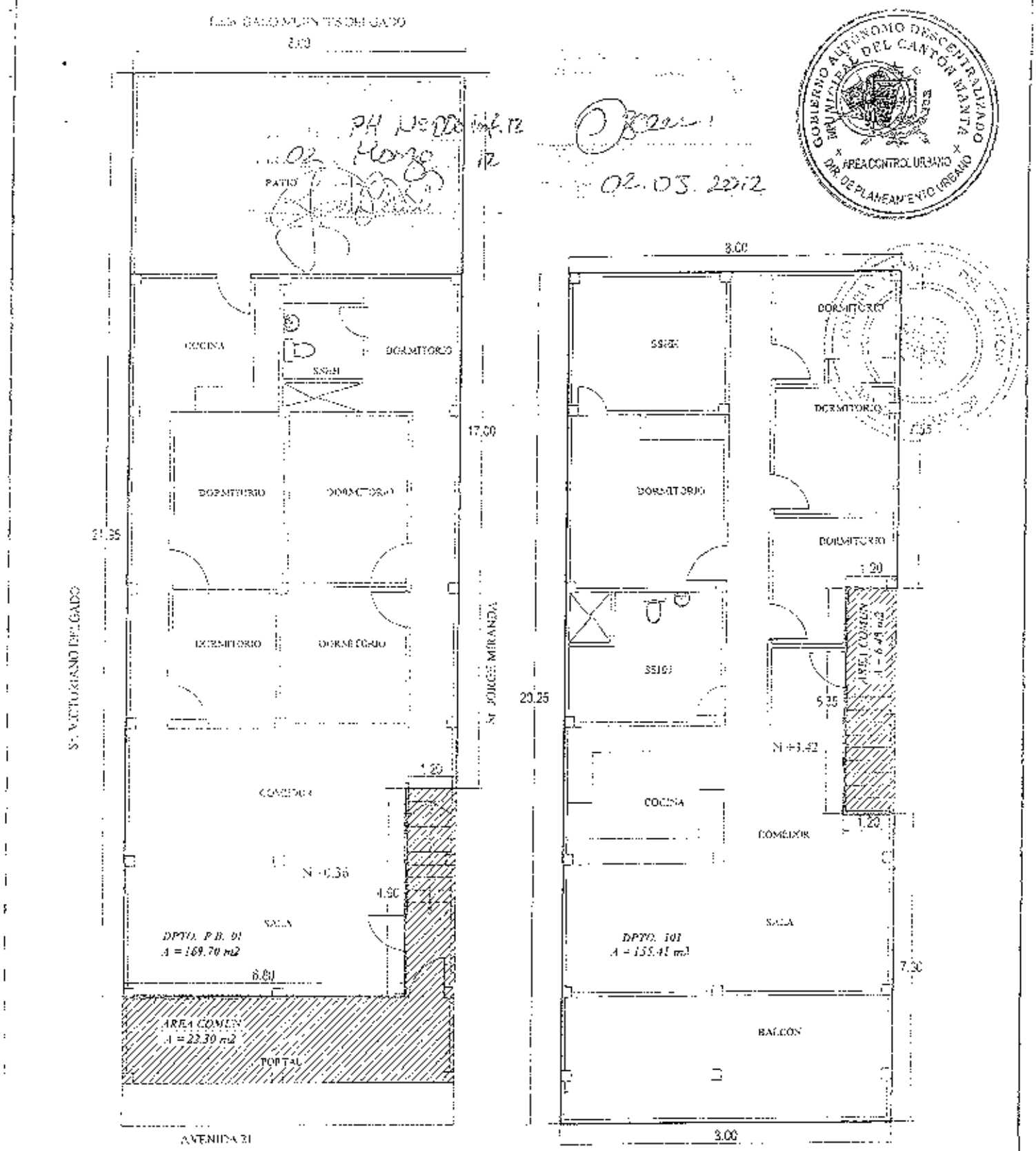
DISPOSICIONES GENERALES

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

Art. 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.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

Arq. Adil Cedeño Anchundia
CAE-M # 293



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL

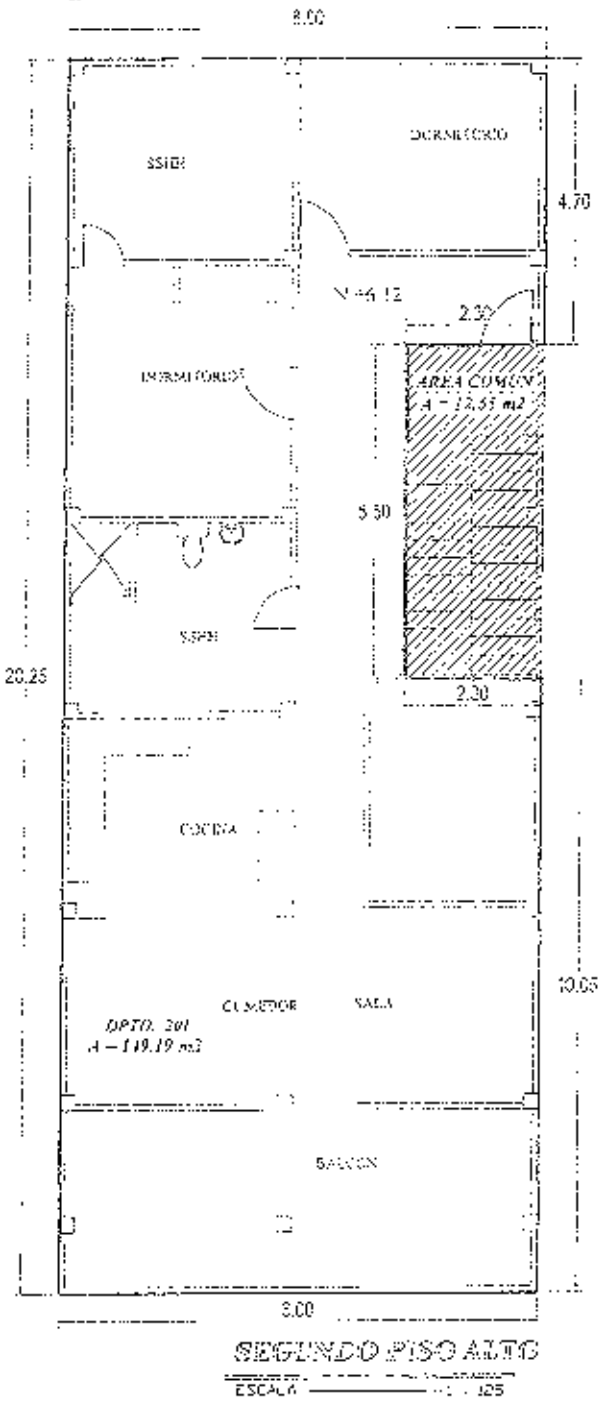
EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

CONTIENE: PLANTA BAJA; PRIMER PISO ALTO	RESPONSABLE TECNICO	PROPIETARIO:	UBICACION: AV. 31 - CALLES 16 - 17; MANTA	ESCALA: INDICADA; FECHA: FEBRERO / 2011; FORMATO: A4; LAMINA: 1 / 3

PH. NEGOS Inf. 12.
02. Negos 12

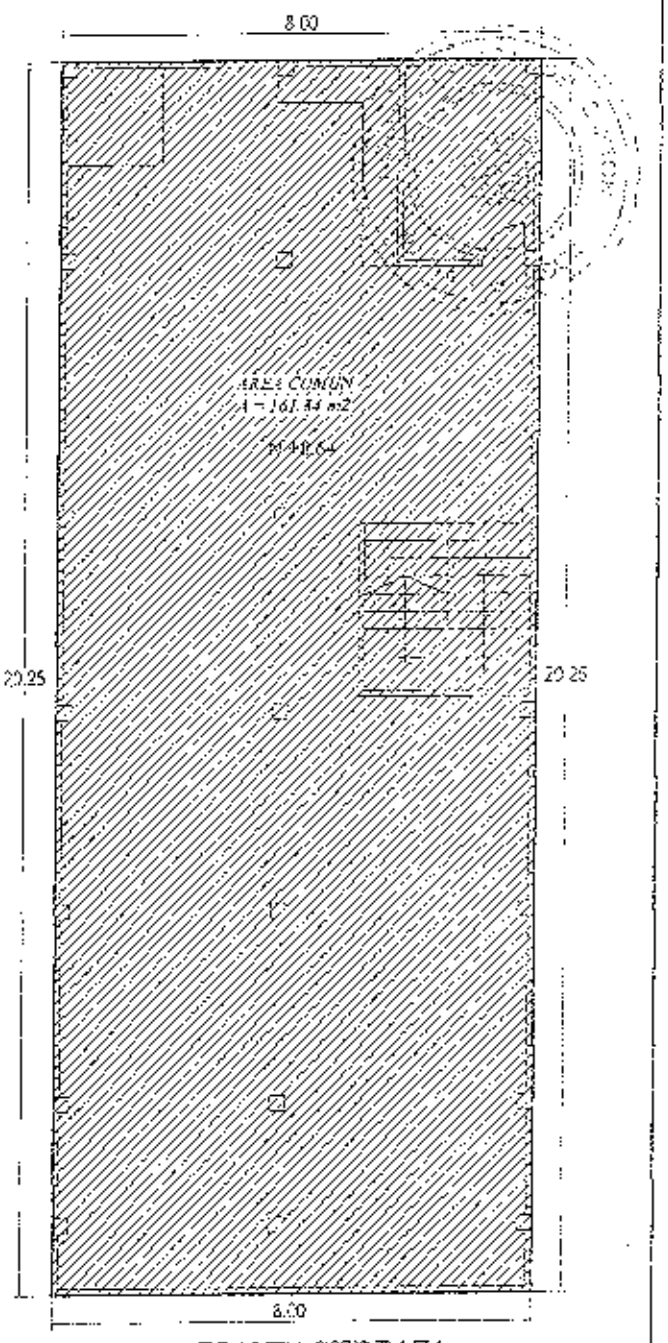
Fecha: 02.03.2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AREA CONTROL URBANO
DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO



SEGUNDO PISO ALTO

ESCALA 1 : 125



PLANTA TERRAZA

ESCALA 1 : 125

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

CONTIENE: SEGUNDO PISO ALTO
PLANTA TERRAZA

RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

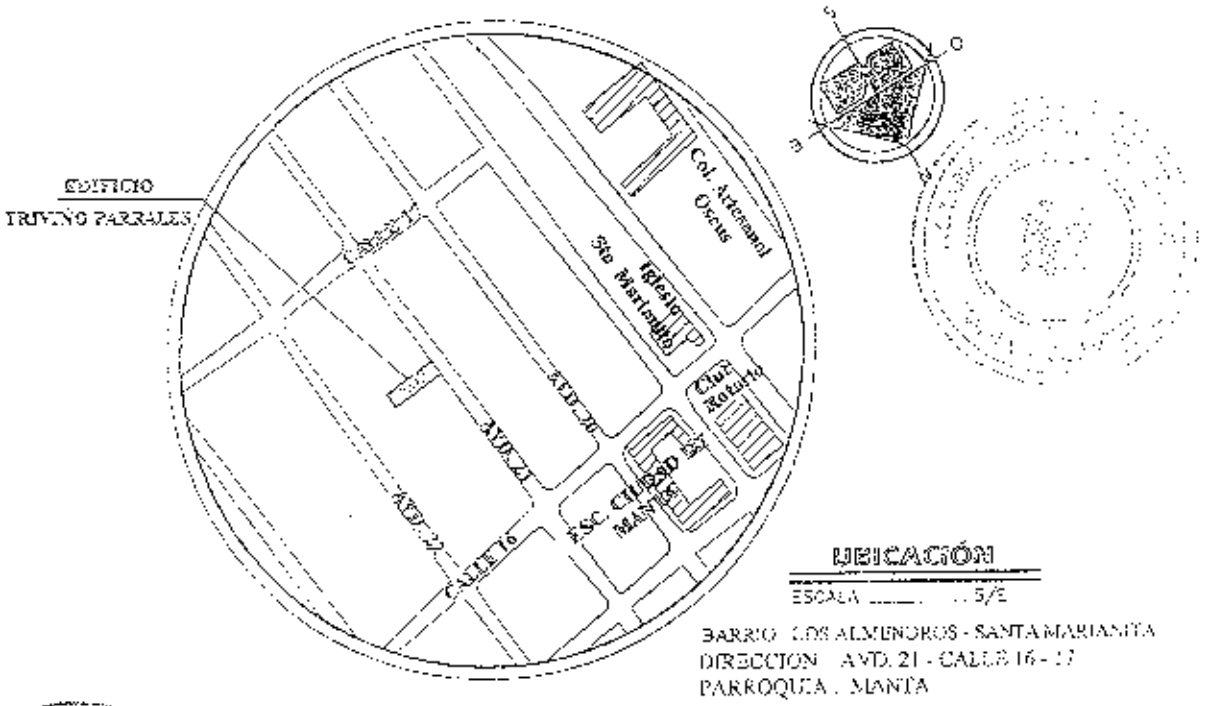
UBICACION: AVD. 21 - CALLES 16 - 17
MANTA

ESCALA: INDICADA

FECHA: FEBRERO / 2011

FORMATO: A4

LAMINA: 2 / 3



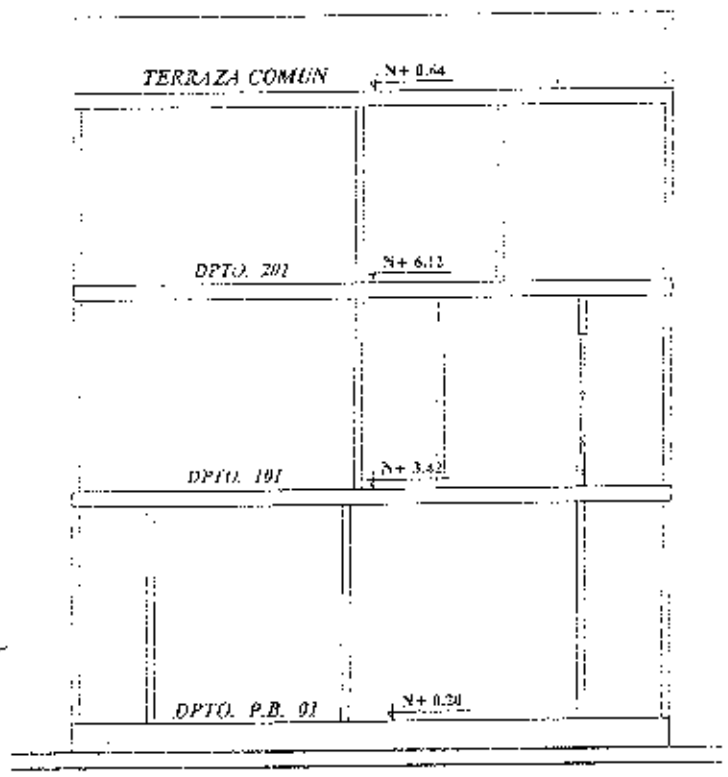
UBICACIÓN

ESCALA ____ S/E

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

02.03.2012

PH. Nº 0086 inf. 12
02 Marzo 12



CORTE SECCIONAL

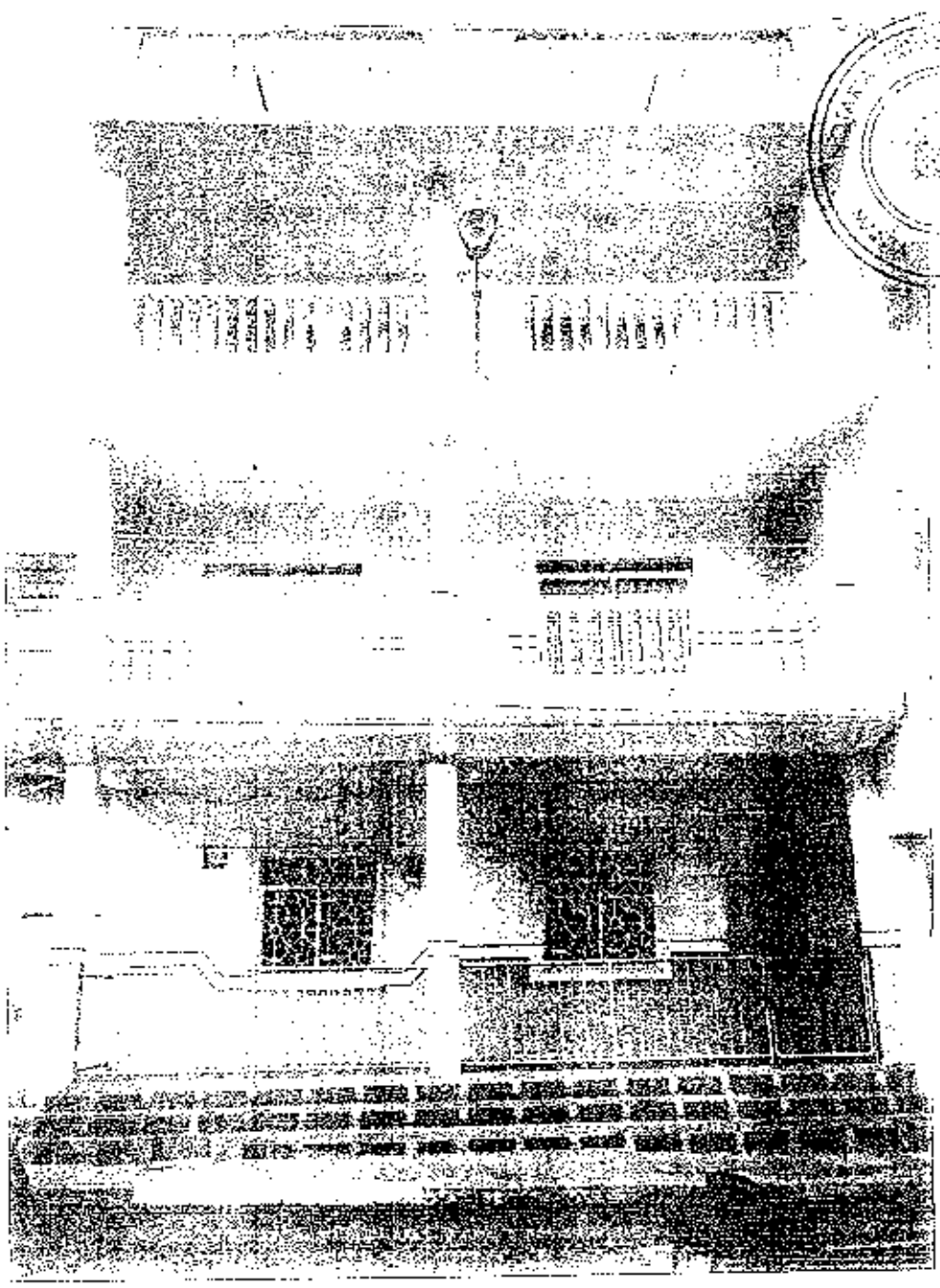
ESCALA ——— 1 : 100

ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL	EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES			ESCALA: INDICADA
CONTIENE: • UBICACION • CORTE SECCIONAL	RESP. LAMINA	PROPIETARIO	UBICACION: AVD. 21 - CALLES 16 - 17 MANTA	FECHA: FEBRERO / 2011
				FORMATO: A4
				LAMINA: 3 / 3

PH. N°0026 INM. 12
MANZO 12

Oficio,

02.03.2012



REPÚBLICA DEL ECUADOR

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
ESPAÑA MARIN
ANDRHS FREYDES
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PICOAZA
FECHA DE NACIMIENTO 1956-07-13
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ROCIO DEL PILAR
RODRIGUEZ PACHAY

No. 130519011 7

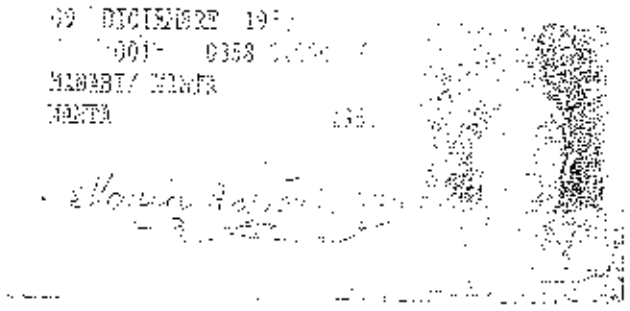
SUPERIOR
ABOGADO

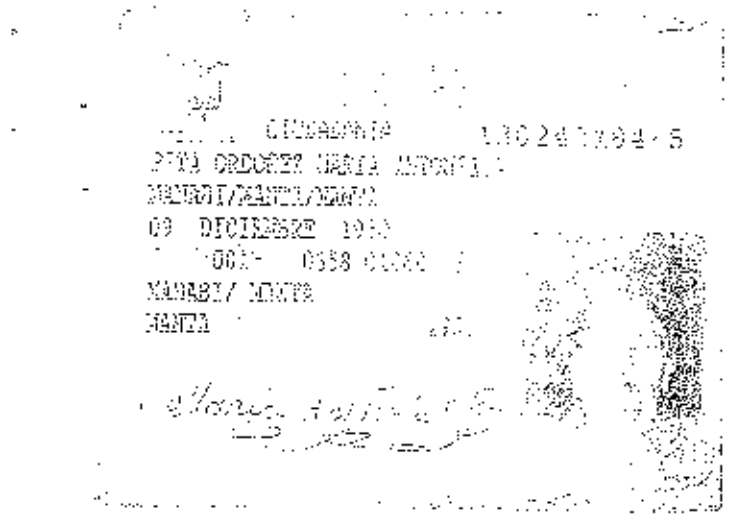
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ESPAÑA SERRULO

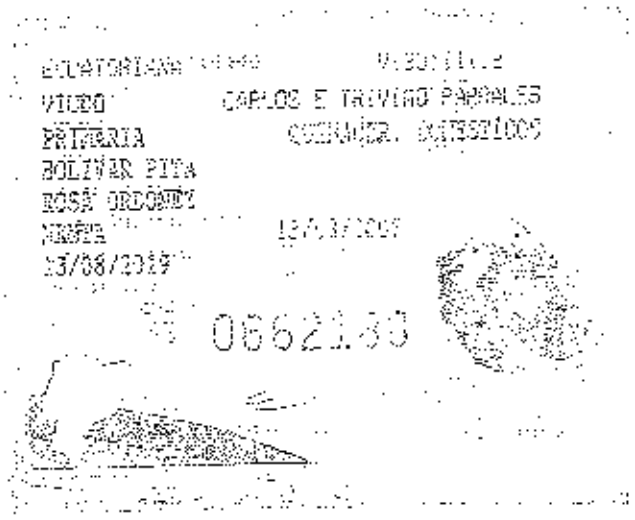
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MARIN CARMEN

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-03-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-03-13




CIUDADANIA
PITA ORDOÑEZ MARIA
09 DIC 1952
MADRID/MADRID/MADRID
MADRID/ MADRID
CASADA


VIUDO
CARLOS E TRIVIÑO PARRALES
PRIMARIA
BOLIVAR PITA
ROSA ORDOÑEZ
13/03/2019
06621.30

----------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

CONVERI PRIMERA COPIA: EL DIA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2013

NUMERO: 2013.13.08.01.P06054

PODER ESPECIAL.- QUE OTORGA LA SEÑORA LUISA LIBORIA 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 mi, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Encargada de la Notaria Pública Primera del cantón Manta, comparecen por una parte la señora **LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cero uno cinco seis ocho tres guión uno, quien declara ser ecuatoriana, divorciada, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Manta, por sus propio 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 guión 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**.- Los comparecientes se encuentran legalmente capacitadas para contratar y obligarse, a quienes de conocerlo

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 propio 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

do nombres TRIVIÑO PARRALES que esta ubicado en esta ciudad de Manta de la provincia de Manabí, en las calles dieciséis avenida veintiuno, por lo cual otorga un **PODER ESPECIAL a la señora MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ**, 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 Notaria Primera del cantón Manta con fecha de veintisiete de junio del dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de junio del dos mil doce; b) Para que a su nombre y representacion 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 sírvase insertar las clausulas que usted crea conveniente para la protocolización del mismo. Minuta firmada por el señor Abogado Andrés España Marín. con registro profesional No.2530 Colegio de Abogados de Manabí.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a

escritura pública con todo el valor legal, y que, 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 PARRALES

C.C. No.130015683-1

MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ

C.C. No.130242184-5

LA NOTARIA ENCARGADA

Lic. Violeta Vega Pinar

NOTARIA PRIMERA E

CIUDADANIA 130242184-5
PITA ORDOÑEZ MARIA ANTONIETA
MANABI/MANTA/MANTA
09 DICIEMBRE 1958
DOI- 0858 01060 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1958

ECUATORIANA***** V1331111I2
VIUDO CARLOS E TRIVIÑO PANCHES
PRIMARIA OFICIOS DOMESTICOS
BOLIVAR PITA
ROSA ORDOÑEZ
MANTA 13/08/2007
13/08/2019

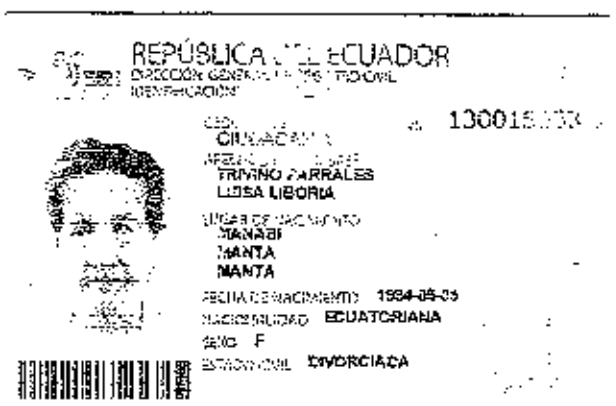
0662183

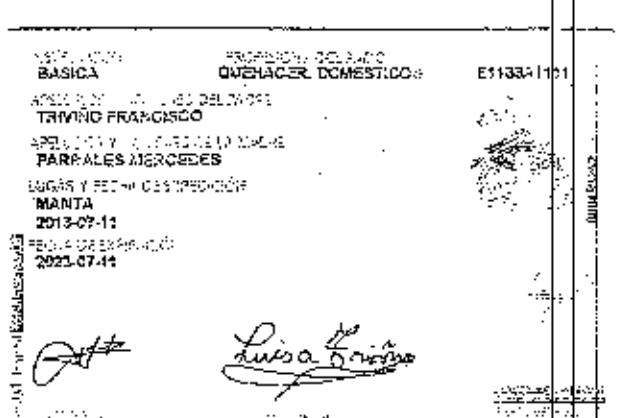
083

083 - 0119 1302421848
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
PITA ORDOÑEZ MARIA ANTONIETA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
ZONA

ESTAS FUNCIONES
PUBLICAS EJERCIO
HASTA EL 14 DE MAYO DEL 2023





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 FOJAS UTILES.-

AB. VIELKA REYES VINCES
LA NOTARIA ENCARGADA
NOTARIA PRIMERA
CANTON MANTA

EDIFICIO TRIVIÑO PARRALES

LUISA LIBORIA TRIVIÑO PARRALES, Administradora del edificio "TRIVIÑO PARRALES", cuyo régimen es de propiedad horizontal establecido legalmente con estatutos y reglamentos, certifico atreves de este documento de Expensa, y doy fe del mismo que el departamento signado con el N-[illegible] está al día en todos los pagos por concepto de alícuotas, de este edificio, es todo lo que puedo expresar conforme a la verdad.

LUISA L TRIVIÑO PARRALES

Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-

MARIA ANTONIETA PITA ORDOÑEZ.
C.C.#1302421245

ANDRES FREYDER ESPAÑA RIVERA
C.C.#1305[illegible]

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