

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 2461

Número de Repertorio: 5495

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veintidos de Julio del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2461 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
579519289	KINCKINER ROBERT EDWARD	COMPRADOR
582330391	KINCKINER ABIGAIL	COMPRADOR
595612909	VELEZ DIDIMO FABRICIO	VENDEDOR
571785816	DI LAURA AUGUSTO CESAR	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1163022098	78147	COMPRAVENTA
BODEGA	1163022148	78197	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1163022198	78247	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 22 julio 2022

Fecha generación: viernes, 22 julio 2022



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 003-004-000035056



20221308003P01331

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308003P01331						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE JULIO DEL 2022, (12:38)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	VELEZ DIDIMO FABRICIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	595612909	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
Natural	VELEZ DIDIMO FABRICIO	REPRESENTANDO A	PASAPORTE	595612909	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	AUGUSTO CESAR DI LAURA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1306376623	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	ROBERT EDWARD KINCKINER
Natural	RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1306376623	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	ABIGAIL R KINCKINER
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	118945.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20221308003P01331
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE JULIO DEL 2022, (12:38)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESSES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AP: 05360-DP13-2022-KP



**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**



2022	13	08	03	P01331
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA
QUE OTORGAN
LOS SEÑORES AGUSTO CESAR DI LAURA Y
DIDIMO FABRICIO VELEZ.-
A FAVOR DE
LOS SEÑORES ROBERT EDWARD KINCKINER Y
ABIGAIL R KINCKINER, DEBIDAMENTE
REPRESENTADOS POR LA SEÑORA INGRID
MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO.**

CUANTÍA: USD \$ 118.945,38

DÍ 2 COPIAS

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy viernes quince (15) de julio del dos mil veintidós, ante mí, **ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**, Notario Público Tercero Suplente del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **DIDIMO FABRICIO VELEZ**, ciudadano estadounidense, de estado civil soltero, portador del pasaporte número cinco, nueve, cinco, seis, uno, dos, nueve, cero, nueve (595612909), por sus propios y personales derechos y por los que representa en su calidad de Apoderado Especial del

señor **AUGUSTO CESAR DI LAURA**, de nacionalidad estadounidense, portador del pasaporte número cinco, siete, uno, siete, ocho, cinco, ocho, uno, seis (571785816), cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: domiciliado en la Urbanización Ciudad del Mar de la ciudad de Manta; Teléfono: +1 (303) 903-4066, Correo: fvezcedeno@sd27j.net; **DOS.-** La señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, ciudadana ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía números uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, seis, dos, guion tres (130637662-3), por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial de los señores **ROBERT EDWARD KINCKINER** y **ABIGAIL R KINCKINER**, de nacionalidades estadounidenses, mayores de edad, de estado civil casados entre sí, con números de pasaportes cinco, siete, nueve, cinco, uno, nueve, dos, ocho, nueve (579519289) y cinco, ocho, dos, tres, tres, cero, tres, nueve, uno (582330391) respectivamente, cuyas copias certificadas de las identificaciones se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: calle m3 y avenida 24 de la ciudad de manta; Teléfono: 0998438829; Correo: imrodriguez@ecija.com, comparecientes declaran: ser de nacionalidad ecuatoriana y estadounidense, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el

siguiente: **“SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar, otorgar y suscribir la presente escritura de compraventa, por una parte, el señor **DIDIMO FABRICIO VELEZ**, por sus propios y personales derechos y por los que representa en su calidad de Apoderado Especial del señor **AUGUSTO CESAR DI LAURA**, parte a la que en adelante se denominará como **“LA PARTE VENDEDORA”**; por otra parte la señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, quien comparece en calidad de Apoderada Especial de los señores **ROBERT EDWARD KINCKINER** y **ABIGAIL R KINCKINER**, a quienes en adelante se les podrá designar como **“LA PARTE COMPRADORA”**.

SEGUNDA: ANTECEDENTES. - La parte Vendedora, es actual y legítima propietaria del siguiente bien inmueble: **DEPARTAMENTO 704:** Ubicado sobre el Nivel +21,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se encuentra planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, maquinas, tres dormitorios, dos y medio baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes. Por arriba: lindera con Departamentos 803 A y 804 en 124.15m². Por abajo: lindera con Departamento 604 en 124.15m². Por el Sur: lindera con área común



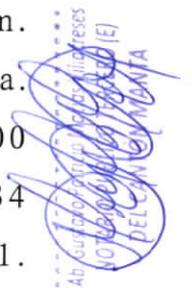
[Handwritten signature]
AGUSTINO PATRICIO MACÍAS VILLACRESSES
NOTARIO PÚBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

circulación y Departamento 703, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 4 85m. Por el Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 10,80m. Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 701, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,90m. Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 8,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m. Área: 124,15m². Departamento 704 AREA NETA (M²): 124,15 ALICUOTA%: 0,0106 AREA DE TERRENO (M²): 31,85 AREA COMUN (M²): 65,06 AREA TOTAL (M²): 189,21. **BODEGA B15 (S1) SUBSUELO 1:** Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con área común ingreso en 4,15m². Por abajo: lindera con área común rampa en 4,15m². Por el Sur: lindera con limite Subsuelo 1 en 1,75m. Por el Norte: lindera con área común circulación en 1,75m. Por el Oeste: lindera con Bodega B16 (S1) en 2,37m. Por el Este: lindera con Bodega B14 (S1) en 2,37m. Área: 4,15m².

Bodega B15 (S1) AREA NETA (M2) 4,15
ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M2): 1,06
AREA COMUN (M2): 2,17 AREA TOTAL (M2): 6,32



SUBSUELO 2. ESTACIONAMIENTO E6: Ubicado sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medias y linderos: Por arriba: lindera con área común recreación en 13,00m². Por abajo: lindera con Estacionamiento E53-E54 en 13,00m². Por el Sur: lindera con área común circulación en 2,50m. Por el Norte: lindera con área común piscina en 2,50m. Por el Oeste: lindera con Estacionamiento E5 en 5,20m. Por el Este: lindera con área común en 5,20m. Área. 13,00m². Estacionamiento E6 AREA NETA (M2): 13,00
ALICUOTA%: 0,0011 AREA DE TERRENO (M2): 3,34
AREA COMUN (M2): 6,81 AREA TOTAL (M2): 19,81.



HISTORIA DE DOMINIO: a) El bien inmueble antes descrito perteneciente a los señores FABRICIO VELEZ DIDIMO y AUGUSTO CESAR DI LAURA, fue adquirido mediante escritura pública de Restitución, aporte y transferencia de dominio a título de fidecomiso inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 2 de marzo del 2016, con número 5, folio inicial 111 y folio final 145, posteriormente escritura pública de hipoteca, abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar anticresis inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 28 de septiembre del 2018, con número 1339, folio inicial 42041 y folio final 42084,

posteriormente escritura pública de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 6 de octubre del 2021, con número 28, folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente escritura pública de planos inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 6 de octubre del 2021, con número 29, folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente escritura pública de cancelación parcial de hipoteca abierta prohibición de enajenar y anticresis inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 5 de mayo del 2022, con número 380, folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 5 de mayo del 2022, con número 1527, folio inicial 0 y folio final 0. **TERCERA: COMPRAVENTA.**

- Con los antecedentes expuestos **LA PARTE VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el bien inmueble descrito anteriormente, correspondiente a: **DEPARTAMENTO 704**: Ubicado sobre el Nivel +21,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se encuentra planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, maquinas, tres dormitorios, dos y medio baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes. Por arriba: lindera con Departamentos 803 A y 804 en 124.15m². Por abajo: lindera con Departamento 604 en 124.15m². Por el Sur: lindera con área común circulación y



Departamento 703, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 4 85m. Por el Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 10,80m. Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 701, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,90m. Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 8,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m. Área: 124,15m². Departamento 704 AREA NETA (M2): 124,15 ALICUOTA%: 0,0106 AREA DE TERRENO (M2): 31,85 AREA COMUN (M2): 65,06 AREA TOTAL (M2): 189,21. **BODEGA B15 (S1) SUBSUELO 1:** Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con área común ingreso en 4,15m². Por abajo: lindera con área común rampa en 4,15m². Por el Sur: lindera con limite Subsuelo 1 en 1,75m. Por el Norte: lindera con área común circulación en 1,75m. Por el Oeste: lindera con Bodega B16 (S1) en 2,37m. Por el Este: lindera con Bodega B14 (S1) en 2,37m. Área: 4,15m². Bodega B15 (S1) AREA NETA

[Handwritten signature]
Ab. Guadalupe...
OFICIO EJECUTIVO (E)
DEL CANTON MANTA

(M2): 4,15 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO
(M2): 1,06 AREA COMUN (M2): 2,17 AREA TOTAL
(M2):6,32. **SUBSUELO 2. ESTACIONAMIENTO E6**
Ubicado sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI
MARE que se encuentra ubicado en el sitio
Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se
circunscribe dentro de las siguientes medias y linderos:
Por arriba: lindera con área común recreación en
13,00m2. Por abajo: lindera con Estacionamiento E53-
E54 en 13,00m2. Por el Sur: lindera con área común
circulación en 2,50m. Por el Norte: lindera con área
común piscina en 2,50m. Por el Oeste: lindera con
Estacionamiento E5 en 5,20m. Por el Este: lindera con
área común en 5,20m. Área. 13,00m2. Estacionamiento
E6 AREA NETA (M2): 13,00 ALICUOTA%: 0,0011
AREA DE TERRENO (M2): 3,34 AREA COMUN (M2):
6,81 AREA TOTAL (M2): 19,81. LA PARTE
VENDEDORA transfiere el dominio y posesión del bien
inmueble, a quien se refiere este contrato. **CUARTA:**
PRECIO. - Las partes, de mutuo acuerdo han pactado
como precio real y justo por la venta del indicado bien
inmueble descrito en la cláusula segunda, en la
suma de **CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS**
CUARENTA Y CINCO DOLARES CON 38/100
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
(USD \$ 118.945,38), valor que será entregado por
parte de LA PARTE COMPRADORA a LA PARTE
VENDEDORA en moneda en curso legal una
vez firmada la presente Escritura de Compraventa



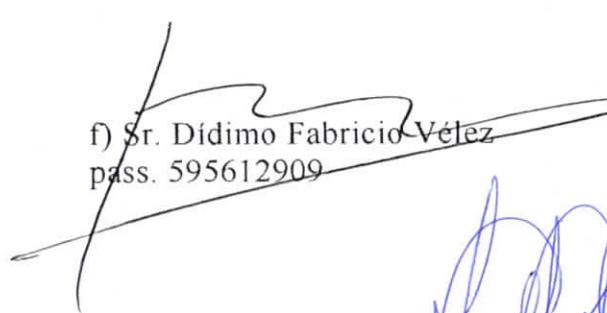
mediante transferencia bancaria. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** - Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACION.** - Los Comparecientes, por estar de acuerdo con lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente Escritura Pública de Compraventa. **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.** - LA PARTE VENDEDORA, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.** - Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de LA PARTE COMPRADORA. **NOVENA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.** - LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que los fondos que ha utilizados para la presente negociación tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento,

46
GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESSES
NOTARIO PÚBLICO TERCERA DE MANTA (E)
DEL CANTÓN MANTA

transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. "Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública. (Firmado). - Abogada Ingrid Marianela Rodríguez Velasco, matrícula profesional número 13-2012-289 del Foro de Abogados de Manabí. -" **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA.** " La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sra. Ingrid Marianela Rodríguez Velasco
c.c. 130637662-3



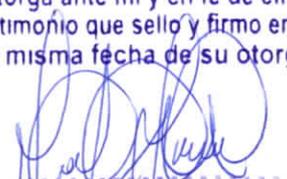

f) Sr. Dídimo Fabricio Vélez
pass. 595612909




AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES
NOTARIO PÚBLICO TERCERO SUPLENTE DEL
CANTÓN MANTA



RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello confiero este primer testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento


Ab. Gustavo Patricio Macías Villacreces
NOTARIO PÚBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306376623

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE JUNIO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BULLO BRAVO LUIGI VITTORIO

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Datos del Padre: RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE MARZO DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE JULIO DE 2022

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 223-736-36767



223-736-36767

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



N° 062022-067681

Manta, martes 28 junio 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **DI LAURA AUGUSTO CESAR** con pasaporte No. **571785816**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: jueves 28 julio 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1683639IYLJEV

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/082742

DE ALCABALAS

Fecha: 07/01/2022

Por: 1,070.51

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 01/07/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

VE-957073

Tradente-Vendedor: DI LAURA AUGUSTO CESAR

Identificación: 571785816

Teléfono:

Correo: ejemplo@hotmail.com



Adquiriente-Comprador: KINCKIREN ROBERT EDWARD

Identificación: 579519289

Teléfono:

Correo: 123@GMAIL.COM

Detalle: APLICA DESCUENTO DEL 40% YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA FUE EL PRESENTE AÑO

PREDIO: Fecha adquisición: 20/01/2022

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-16-30-22-198 111,434.10 31.85 EDIFICIORIVADIMAREDEPARTAMENTO704SITIOBARBASQUILLOLOTETRES

Precio de Venta

118,945.38

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	1,189.45	475.78	0.00	713.67
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	356.84	0.00	0.00	356.84
Total=>		1,546.29	475.78	0.00	1,070.51

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			475.78
Total=>				475.78



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS MANTA
CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

RUC 1360020070001



N° PAGO	104263	FECHA DE EMISION	2022/07/08 10:19	FECHA DE PAGO	08/07/2022 10:19:00a. m.	N° TITULO DE CREDITO	786850	PERIODO	2022/07/08
A FAVOR DE	DI LAURA AUGUSTO CESAR - VELEZ -DIDIMO FABRICIO C.I.: 571785816								

MANTA
CERTIFICADO DE SOLVENCIA
CERTIFICADO N° 7156

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO				
DE SOLVENCIA	\$ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	3.00 (+)SUB-TOTAL (2)				
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudora el Cuerpo de Bomberos</p> <p>DOCUMENTO VALIDO HASTA 2022/08/07</p>						
<table border="1"> <tr> <td>SUBTOTAL 1</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL 2</td> <td>3.00</td> </tr> </table>	SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2	3.00	<p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</p> <p>TITULO ORIGINAL</p>	
SUBTOTAL 1	3.00					
SUBTOTAL 2	3.00					
USD 3.00						



MENENDEZ-MERO JAMA MATTILDE
SELO Y FIRMA DE CUERPO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 072022-068393

Manta, miércoles 06 julio 2022

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-30-22-198 perteneciente a DI LAURA AUGUSTO CESAR con C.C. 571785816 Y VELEZ DIDIMO FABRICIO con C.C. 595612909 ubicada en EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 704 / SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-30-22-098 avaluo \$5.002,58 EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E6/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES/, con clave catastral 1-16-30-22-148 avaluo \$2.508,70 EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B15(S1)/SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$111,434.10 CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES 10/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$118,945.38 CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES 38/100. NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA CUANTIA ANTERIOR ES IGUAL AL ACTUAL



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera
Este documento tiene una validez de 0
meses a partir de la fecha emitida.
**Fecha de expiración: viernes 05
agosto 2022**

Código Seguro de Verificación (CSV)



169102BDTJC2S

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 062022-067914

N° ELECTRÓNICO : 219893

Fecha: 2022-06-29

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-198

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 704 / SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 124.15 m²
Área Comunal: 65.06 m²
Área Terreno: 31.85 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
571785816	DI LAURA- AUGUSTO CESAR
595612909	VELEZ -DIDIMO FABRICIO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 8,663.20

CONSTRUCCIÓN: 102,770.90

AVALÚO TOTAL: 111,434.10

SON: CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES 10/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



168604PAJJSLY

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-06-30 08:33:45

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 062022-067916

N° ELECTRÓNICO : 219895

Fecha: 2022-06-29

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-098

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E6/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 13 m²
Área Comunal: 6.81 m²
Área Terreno: 3.34 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
571785816	DI LAURA- AUGUSTO CESAR
595612909	VELEZ -DIDIMO FABRICIO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 908.48
CONSTRUCCIÓN: 4,094.10
AVALÚO TOTAL: 5,002.58
SON: CINCO MIL DOS DÓLARES 58/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023"



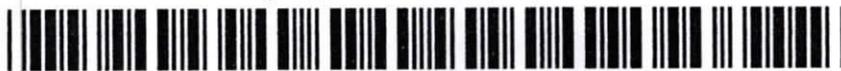
Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



168606IHJEEEXP

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-06-30 08:30:22

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 062022-067915

N° ELECTRÓNICO : 219894

Fecha: 2022-06-29

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-148

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B15(S1)/SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 4.15 m²
Área Comunal: 2.17 m²
Área Terreno: 1.06 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
571785816	DI LAURA- AUGUSTO CESAR
595612909	VELEZ -DIDIMO FABRICIO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 288.32
CONSTRUCCIÓN: 2,220.38
AVALÚO TOTAL: 2,508.70
SON: DOS MIL QUINIENTOS OCHO DÓLARES 70/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1686051R7XB7G

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-06-30 08:33:14

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble
78247

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539
Certifico hasta el día 2022-06-23:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022198
Fecha de Apertura: jueves, 07 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Departamento
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: DEPARTAMENTO 704 Ubicado sobre el Nivel +21,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

Se encuentra planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, maquinas, tres dormitorios, dos y medio baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes:

Por arriba: lindera con Departamentos 803 A y 804 en 124,15m2

Por abajo: lindera con Departamento 604 en 124,15m2

Por el Sur: lindera con área común circulación y Departamento 703, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,10m., desde este punto gira hacia el Este en 4,85m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 10,80m.

Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 701, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,90m.

Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 8,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m.

Área: 124,15m2.

Departamento 704 AREA NETA (M2): 124,15 ALICUOTA%: 0,0106 AREA DE TERRENO (M2): 31,85 AREA COMUN (M2): 65,06 AREA TOTAL (M2): 189,21

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO	5 miércoles, 02 marzo 2016	111	145
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS	1339 viernes, 28 septiembre 2018	42044	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS	380 jueves, 05 mayo 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1527 jueves, 05 mayo 2022	0	0



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 6] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 02 marzo 2016

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Restitución, Aporte y Transferencia de Dominio a título de Fideicomiso Mercantil.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.		MANTA
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CROPIETTO S.A		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION GOLDEN BEACH	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPAÑIA ANEFI SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS		MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 6] HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS LOTE N. TRES: Terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 6] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 5018

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 6] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 380

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 3362

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Se cancela la Hipoteca No.1339 inscrita con fecha 28 de Agosto del 2018 que pesaba sobre los inmuebles consistentes en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA



Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 1527

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 3363

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA: Compraventa de los inmuebles consistente en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DI LAURA AUGUSTO CESAR	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	VELEZ DIDIMO FABRICIO	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	6

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

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

Emitido el 2022-06-23

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539 certifico hasta el día 2022-06-23, la Ficha Registral Número: 78247.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.



2 5 9 6 4 9 J 7 Y T E E S



Ficha Registral-Bien Inmueble

78197

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539
Certifico hasta el día 2022-06-22:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022148
Fecha de Apertura: jueves, 07 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Bodega
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: BODEGA B15 (S1) SUBSUELO 1 Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común ingreso en 4,15m²

Por abajo: lindera con área común rampa en 4,15m²

Por el Sur: lindera con limite Subsuelo 1 en 1,75m.

Por el Norte: lindera con área común circulación en 1,75m.

Por el Oeste: lindera con Bodega B16 (S1) en 2,37m.

Por el Este: lindera con Bodega B14 (S1) en 2,37m.

Área: 4,15m².

Bodega B15 (S1) AREA NETA (M2): 4,15 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M2): 1,06 AREA COMUN (M2): 2,17 AREA TOTAL (M2): 6,32

SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO	5 miércoles, 02 marzo 2016	111	145
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS	1339 viernes, 28 septiembre 2018	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS	380 jueves, 05 mayo 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1527 jueves, 05 mayo 2022	0	0



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 6] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 02 marzo 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015

Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145

a.-Observaciones:

Restitución, Aporte y Transferencia de Dominio a título de Fideicomiso Mercantil.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.		MANTA
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CROPILETTO S.A		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION GOLDEN BEACH	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPAÑIA ANEFI SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS		MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 6] HIPOTECA ABIERTA. PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS LOTE N. TRES: Terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 6] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

- PLANOS Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 6] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Se cancela la Hipoteca No.1339 inscrita con fecha 28 de Agosto del 2018 que pesaba sobre los inmuebles consistentes en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA: Compraventa de los inmuebles consistente en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DI LAURA AUGUSTO CESAR	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	VELEZ DIDIMO FABRICIO	SOLTERO(A)	MANTA

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 5018

Folio Final : 0

Número de Inscripción : 380

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 3362

Folio Final : 0

Número de Inscripción : 1527

Folio Inicial: 0

Número de Repertorio: 3363

Folio Final : 0



VENDEDOR FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE
UNO

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	6

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido el 2022-06-22

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539 certifico hasta el día 2022-06-22, la Ficha Registral Número: 78197.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 9 6 4 8 2 6 4 2 N N 8



Ficha Registral-Bien Inmueble

78147

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539
Certifico hasta el día 2022-06-22:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022098
Fecha de Apertura: miércoles, 06 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: SUBSUELO 2. ESTACIONAMIENTO E6 Ubicado sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común recreación en 13,00m2
Por abajo: lindera con Estacionamiento E53-E54 en 13,00m2
Por el Sur: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el Norte: lindera con área común piscina en 2,50m.
Por el Oeste: lindera con Estacionamiento E5 en 5,20m.
Por el Este: lindera con área común en 5,20m.
Área. 13,00m2.

Estacionamiento E6 AREA NETA (M2): 13,00 ALCUOTA%: 0,0011 AREA DE TERRENO (M2): 3,34 AREA COMUN (M2): 6,81 AREA TOTAL (M2): 19,81

SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO	5 miércoles, 02 marzo 2016	111	145
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS	1339 viernes, 28 septiembre 2018	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
HIPOTECAS Y GRAVAMENES	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS	380 jueves, 05 mayo 2022	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1527 jueves, 05 mayo 2022	0	0



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 6] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 02 marzo 2016

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Restitución, Aporte y Transferencia de Dominio a título de Fideicomiso Mercantil.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.		MANTA
CONSTITUYENTE	COMPAÑIA CROPILETTO S.A		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION GOLDEN BEACH	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	COMPAÑIA ANEFI SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS		MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 6] HIPOTECA ABIERTA. PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS LOTE N. TRES: Terreno ubicado en el Sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

 CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 6] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 6] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Se cancela la Hipoteca No. 1339 inscrita con fecha 28 de Agosto del 2018 que pesaba sobre los inmuebles consistentes en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 Ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL PACIFICO S.A.		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA



Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 05 mayo 2022

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 abril 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA: Compraventa de los inmuebles consistente en el Departamento 704, Estacionamiento E-6 y Bodega B-15 ubicado sobre el Nivel -3,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DI LAURA AUGUSTO CESAR	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	VELEZ DIDIMO FABRICIO	SOLTERO(A)	MANTA

VENDEDOR FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE
UNO

MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	6

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

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

Emitido el 2022-06-22

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22019539 certifico hasta el día 2022-06-22, la Ficha Registral Número: 78147.



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 5 9 6 4 7 B W X D C W D



Riva
di
Mare

Manta, 15 de Julio del 2022

Señor
DIDIMO FABRICIO VELEZ
Ciudad.

De mi consideración:

Promotora Procovill en calidad de promotor y constructor del proyecto RIVA DI MARE UNO, con RUC 1391932182001, ubicado en la vía Barbasquillo, Manta, menciona que hasta la fecha los pagos aportados por concepto de alcúotas se encuentran al día hasta el mes de Julio 2022 del departamento 704.

Por la atención prestada, quedo agradecida.

Atentamente,



Departamento de Cobranza
Promotora Procovill S.A



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Factura: 003-004-000033774



20221308003P01037

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

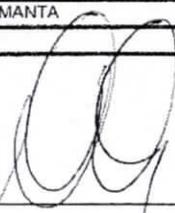
NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308003P01037						
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE JUNIO DEL 2022, (12:29)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	KINCKINER ROBERT EDWARD	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	579519289	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	KINCKINER ABIGAIL R	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	582330391	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	TRADUCTOR (A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						



PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308003P01037
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE JUNIO DEL 2022, (12:29)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	


 NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESKİMEZ İZMİR

ESKİMEZ İZMİR



**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**

2022	13	08	003	P01037
------	----	----	-----	--------

**PODER ESPECIAL QUE OTORGAN LOS SEÑORES ROBERT
EDWARD KINCKINER Y ABIGAIL R KINCKINER A FAVOR DE
INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**

**CUANTÍA: INDETERMINADA
(DÍ 2 COPIAS)
P.C.**

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día, viernes tres (03) de junio del dos mil veintidós (2022), ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen los señores **ROBERT EDWARD KINCKINER Y ABIGAIL R KINCKINER**, portadores de los pasaportes números cinco, siete, nueve, cinco, uno, nueve, dos, ocho, nueve (579519289) y cinco, ocho, dos, tres, tres, cero, tres, nueve, uno (582330391) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en 147 Sky High Dune Dr, Santa Rosa Beach, Florida, Estados Unidos de América, legalmente capaces, hábiles para contratar y obligarse, quienes no son inteligenciados en el idioma español por lo que de

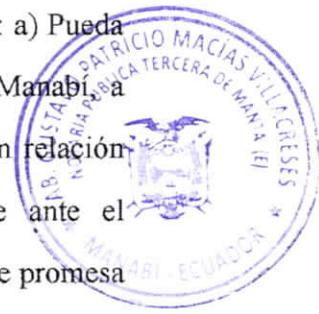


acuerdo al artículo veintinueve, numeral quinto (29.5) de la Ley Notarial vigente, interviene en calidad de intérprete El Señor **JOSE LUIS MORENO SUAREZ**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, con cédula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, cero (1309956520) inteligenciado en los idiomas español-inglés, de estado civil soltero y domiciliado en la ciudad de Manta, el mismo que acepta tal designación y declara bajo juramento desempeñarla con responsabilidad y apego a la ley, a quienes de conocer doy fe; en virtud de haberme exhibido sus pasaportes, que en copias debidamente certificadas se agregan a esta escritura, bien instruidos por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presentan, cuyo tenor es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder Especial, contenido en las siguientes cláusulas. **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** comparecen los señores **ROBERT EDWARD KINCKINER Y ABIGAIL R KINCKINER**, portadores de los pasaportes números cinco, siete, nueve, cinco, uno, nueve, dos, ocho, nueve (579519289) y cinco, ocho, dos, tres, tres, cero, tres, nueve, uno (582330391) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en 147 Sky High Dune Dr, Santa Rosa Beach, Florida, Estados Unidos de América, legalmente capaces, hábiles para contratar y obligarse, quienes no son inteligenciados en el idioma español por lo que de acuerdo al artículo veintinueve, numeral quinto (29.5) de la Ley Notarial



vigente, interviene en calidad de intérprete El Señor **JOSE LUIS MORENO SUAREZ**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, con cédula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, cero (1309956520) inteligenciado en los idiomas español-inglés, de estado civil soltero y domiciliado en la ciudad de Manta, el mismo que acepta tal designación y declara bajo juramento desempeñarla con responsabilidad y apego a la ley, a quienes de conocer doy fe; quien para efectos del presente documento se podrán denominar **LOS MANDANTES.- SEGUNDA.- PODER ESPECIAL.- LOS MANDANTES** en la calidad que comparecen, otorgan poder especial como en derecho se requiere en favor de la Señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Manta, portador de las cedula de ciudadanía número: uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, dos, tres (1306376623), a quien para efectos del presente instrumento se lo podrá denominar **LA MANDATARIA**, para que a nombre y representación de **LOS MANDANTES** proceda y pueda ejercer los siguientes actos: a) Pueda adquirir bienes inmuebles en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a favor de **LOS MANDANTES**, suscribir las escrituras públicas en relación con dichas adquisiciones, y realizar la inscripción pertinente ante el respectivo Registro de la Propiedad; b) Pueda suscribir escrituras de promesa de compraventa de los bienes inmuebles a ser adquiridos a nombre de **LOS MANDANTES**; así como puede suscribir escrituras de cesión de derechos adquiridos en las promesa de compraventas a favor de terceros; c) Pueda adquirir servicios de cable, telefonía, electricidad, y los servicios básicos

Ab. Alex Arturo Cevallos Chiro
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
P. MANABÍ - ECUADOR



para su instalación en los bienes inmuebles a ser adquiridos a nombre de LOS MANDANTES. Usted, señor Notario se dignará agregar las demás solemnidades de estilo para la completa validez y perfeccionamiento del presente poder Especial.- **(HASTA AQUÍ EL PODER ESPECIAL)**, que queda elevado a escritura pública, con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, la misma que está firmada por la Abogada Ingrid Rodríguez Velasco, afiliada al Foro de Abogado de Manabí, bajo el número trece guión dos mil doce guión doscientos ochenta y nueve. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe.



f.) Kinckiner Robert Edward
passp. 579519289



f.) Kinckiner Abigail R
passp. 582330391



f.) Moreno Suárez José Luis
c.c. 1309956520



**AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA**



RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello contiene este primer testimonio de sello y firma en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento

**AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA**



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: LICENCIADO
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: SUAREZ MAJAO CELESTE ORCUIDA
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: MANTA 2018-06-13
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2028-06-13

[Signature]
 DIRECTOR GENERAL

[Signature]
 FIRMA SUJETO

E4343V3242



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

77652378

CIUDADANIA: ECUATORIANA
 NOMBRES: MORENO SUAREZ JOSE LUIS
 LUGAR DE NACIMIENTO: GUAYAS BOLIVAR / SAGRARIO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1987-10-14
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

130995652-0

[Signature]

[Signature]

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

Provincia: MANABI
 Cantón: MANTA
 Parroquia: MANTA
 Zona: 1
 Sexo: 0087 MASCULINO

77652378

130995652

1309956520

MORENO SUAREZ JOSE LUIS





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309956520

Nombres del ciudadano: MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR
(SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 14 DE OCTUBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE JUNIO DE 2022

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 222-721-08872



222-721-08872

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Factura: 001-004-000037545



20221308005P02017

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308005P02017						
ACTO O CONTRATO:							
PODER GENERAL PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE JULIO DEL 2022, (14:13)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	DI LAURA AUGUSTO CESAR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	571785816	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	VELEZ DIDIMO FABRICIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	595612909	ESTADOUNIDENSE	MANDATARIO (A)	
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:							
		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

Diego Chamorro Pepinosa





Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2022	13	08	05	P02017
------	----	----	----	--------

PODER GENERAL
QUE OTORGA
AUGUSTO CESAR DI LAURA
A FAVOR DE
DIDIMO FABRICIO VELEZ
CUANTIA: INDETERMINADA
(DI 2 COPIAS)



C.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los cinco (05) días del mes de julio del dos mil veintidós (2022); ante mi, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura, el señor **AUGUSTO CESAR DI LAURA**, portador del pasaporte número cinco, siete, uno, siete, ocho, cinco, ocho, uno, seis (571785816) de estado civil soltero, por sus propios derechos, en calidad de **MANDANTE**, con domicilio en Pennsylvania St. 13131, Estados Unidos, y de tránsito por esta Manta. Teléfono: 0017205608045, correo electrónico: agusdi78@gmail.com, bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad estadounidense, mayor de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de

conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documento de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento como habilitantes. Advertido el compareciente por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una en la que contenga, PODER GENERAL, contenida en las siguientes cláusulas PRIMERA .- OTORGANTE.- Interviene, otorga y suscribe el presente Poder General por sus propios derechos el señor **AUGUSTO CESAR DI LAURA**, portador del pasaporte número cinco, siete, uno, siete, ocho, cinco, ocho, uno, seis (571785816) de nacionalidad Estadounidense de estado civil soltero, por sus propios derechos, a quien para efectos del presente Poder se la denominará como EL MANDANTE.- SEGUNDA: OBJETO.- La naturaleza de la presente Escritura es una de Poder General, por el cual el señor **AUGUSTO CESAR DI LAURA** tiene hoy a bien conferir Poder General, amplio y suficiente, como en derecho se requiere a favor del señor **DIDIMO FABRICIO VELEZ**, de nacionalidad Estadounidense, portador del pasaporte número cinco, nueve, cinco, seis, uno, dos, nueve, cero, nueve (595612909), para que obrando a su nombre y en representación realice los siguientes actos: a) Firme escritura de Compraventa, Compraventa e Hipoteca, Compraventa de derechos y acciones, Gananciales, Aclaraciones, Rectificatoria, Ampliatoria, Subdivisión o Desmembración, partición extrajudicial, posesión efectiva, liquidación de la sociedad conyugal,





Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

renuncia de gananciales, extinción de patrimonio, constitución o extinción de usufructo, cancelación de hipoteca, levantamiento de gravámenes y cualquier otro documento que esté relacionado con el traspaso de dominio de los bienes adquiridos o por adquirir, presentes o futuros del mandante; b) Para que pueda Comprar, vender, donar, hipotecar, prestar, arrendar, dar en anticresis, ceder, aceptar herencias, legados, donaciones, con beneficio de inventario, para que pueda fijar libremente los precios y valores, canon de arrendamiento de bienes de propiedad del Mandante, suscribir contratos, escrituras públicas, reconocer firmas y rúbricas, sobre los bienes muebles e inmuebles, rurales, urbanos presentes y futuros, adquiridos y por adquirir; c) Para que dé en arriendo los bienes del mandante muebles o inmuebles presentes y futuros, adquiridos y por adquirir, fije el canon de Arrendamiento, Cobre los valores por este contrato, pague alicuotas, negocie el precio, firme contrato de arrendamiento, inscriba los mismos, solicite desahucios; d) En caso de inmuebles de propiedad Horizontal autorice la compra de la alicuota de derechos y acciones del bien inmueble y mas bienes comunes del condominio, autorice también la hipoteca de la cuota de los bienes comunes o del local adquirido para que se adhiera al reglamento interno de copropiedad o para que pacte con los condominos el reglamento de copropiedad o la sociedad colectiva civil o se someta al reglamento de propiedad horizontal dictado por el ejecutivo. e) Realice los trámites relacionados con la construcción, modificación, ampliación de los bienes inmuebles presentes o futuros y obtenga los permisos respectivos para tal efecto. f) Intervenga en cualquier negocio comercial, industrial, agrícola, pesquero o minero y en todo lo permitido por las leyes ecuatorianas. g) Para que constituya compañía de cualquier índole, acepte cargo de Gerente, Presidente o accionista, suscriba nombramientos, actas de Juntas y todo documento pertinente requerido por la compañía misma y por la

Superintendencia de Compañías h) Además, pueda representarme ante las Notarías, Registro de la Propiedad, Municipalidades, Agencias de tránsito, Servicio de Rentas Internas (SRI), Registro Civil del País, CNEL EP, CNT, telefonías, Contraloría General del Estado, IESS, BIESS, Ministerio de Relaciones Exteriores, Consulados, Embajadas y/o cualquier Institución Pública o Privada, en cualquiera de sus oficinas o dependencias a nivel nacional, para que puede realizar matriculaciones de vehículos, revisión, cancelar impuestos, declaraciones patrimoniales, suscriba cualquier documento público o privado, asista a reuniones, y demás trámites que necesite realizar de interés del mandante, solicite usuarios y claves, desbloques, etc.; i) Realice toda clase de tramites en el IESS Y BIESS encaminados a cobrar pensiones, obtener préstamos, hipotecarios o quirografarios o el reconocimiento de sus derechos. j) Para que me represente ante las instituciones bancarias pública o privada, tales como bancos, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas, o cualquier otro, pudiendo abrir, administrar y cerrar cuentas de ahorros o corrientes, realizar retiros, realizar inversiones, solicitar desbloques, administre cartas de créditos, cualquier tipo de créditos, depósitos y/o transferencias de cuentas nuevas o ya existentes, registrar firmas, solicite certificaciones bancarias, firme solicitudes, solicitar libretas de ahorros, gire chequeras y/o cartolas, realice transferencias al exterior, solicitar, renovar y cancelar servicios bancarios, administrar, contratar o cobrar o cancelar pólizas, recibir valores, solicitar, renovar y cancelar tarjetas de crédito o débito nacionales e internacionales, realizar novaciones, así como también solicitar el uso de las tarjetas de crédito o débito en el país o en el extranjero, solicitar estados de cuenta y certificaciones bancarias, realizar precancelación de débitos, para que realice o solicite préstamos de consumos, hipotecarios, de inversión y cualquier otro tipo que ofrezca cualquier institución financiera del país,



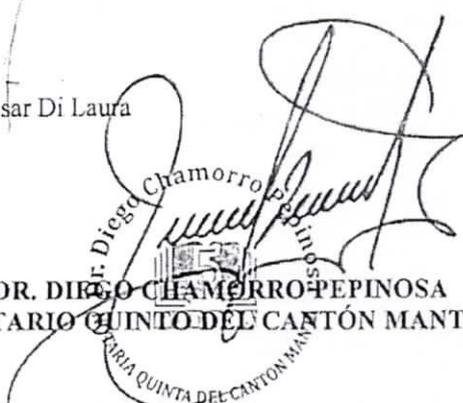


Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

pudiendo obligarse como deudora principal, codeudora o garante, llenar formularios, presente solicitudes, autorice la verificación del historial crediticio, firme pagaré, autorice desembolsos, firme y acepte tabla de amortización y cualquier otro documento a fin de obtener el otorgamiento de cualquier préstamo, reciba o de dinero a mutuo, sobre judicial o extrajudicialmente o perciba todos los créditos que adeuden, reciba dinero o valores que recaude, confiera recibos, otorgue cancelaciones o finiquitos; k) Comparezca ante cualquier Registro Civil, y solicite partidas de nacimiento, de matrimonio, partidas integras, copias de archivo o cualquier otro documento que necesite el mandante. l) Intervenga y celebre cualquier acto o contrato inclusive en aquellos que requieren de Poder Especial o cláusulas especiales para lo cual le confiero a mi mandataria la autorización amplia y suficiente que el acto o contrato requiera; m) Intervenga en todo contrato, de la naturaleza que estos fueren, sean judiciales, civiles, legales, mercantiles, notariales, societarios, bancarios, administrativos, etcétera; n) Con el patrocinio de un abogado, podrá presentar demanda de cualquier otra índole, contestar demandas, tramitar o proseguir juicios, interponer recursos, apelar, desistir, transigir y, en general, comparecer ante autoridades, jueces o tribunales de cualquier orden, de igual manera podrá delegar total o parcialmente este mandato a un profesional del derecho de su confianza; concediendo a mi mandatario todas las facultades indispensables para el cumplimiento de su mandato, incluidas las del artículo 43 del Código Orgánico General de Procesos. El mandante aclara expresa y señaladamente que las facultades establecidas en este instrumento público, son meramente ejemplificadas y no limitativas de otras facultades implícitas, en consecuencia, el mandatario está autorizado, sin restricción alguna, a ejercer todas las atribuciones que se consideren necesarias en el cumplimiento del Poder General a él otorgado incluso de las que la ley exige de cláusula

especial, por tanto no se podrá aducir insuficiencia del mandato o falta de Poder General por no haberse determinado alguna de modo singular.-
TERCERA: DELEGACIÓN: La compareciente, en la calidad de mandante y con la firma de este instrumento público, autoriza a su mandataria a delegar, total o parcialmente el Poder General a ella conferido.-LA DE ESTILO.- Sírvase usted Señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo generales y especiales que sean necesarias para que la presente minuta sea elevada a escritura pública y surta los efectos deseados por el otorgante. (Firmado) Abogada Verónica Mero Jácome, portadora de la matrícula profesional número trece guión, dos mil doce guión cuarenta y tres (13-2012-43) del Foro de Abogados.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le que le fue a la compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquella se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, se incorpora al Protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Augusto Cesar Di Laura
pass. 571785816


DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.



Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-070720211509
Manta, 07 de Julio del 2021

ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO RIVA DI MARE-TE030620211004

Abogado
Juan Francisco Andrade Dueñas
REPRESNETANTE LEGAL
FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
S.A.

En su despacho,

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes me permito notificar con la RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. MTA-2021-ALC-121, suscrita por el Ing. Emilio Macías Looz, Coordinador de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos delegado por el señor Alcalde de Manta, en la cual se resuelve.

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE, representada legalmente por la Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, el cual se constituyo específicamente en un conjunto de departamentos, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con una superficie de 3.010,64 m², con clave catastral No. 1-16-30-22-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL



Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón:..."

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)"

Que el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)"

Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Mantá, prevé: "REQUISITOS.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de

Dirección de la Sucesión de
Teléfono: 2511 4 9 - Email: comunicacion@mantabg.gov.ec
f @ v ▶ mantabg.gov.ec



LAJUN MANTÁ

ILIANA JAZMIN
GLUTIERREZ
TORO WORENO

Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b. Informe de Aprobación de Planos; c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d. Certificado de gravámenes o hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino".

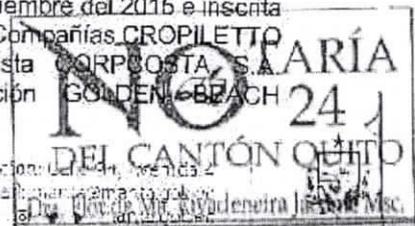
ILIANA
JAZMIN
GLUTIERRE
Z
TOROMOR
ENO

Que el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, prescribe: **"RESULTADO DEL TRÁMITE.-** La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. (...) Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente".

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

Que mediante comunicación dirigida al Abg. Agustín Intriago Quijano, Alcalde del Cantón Manta, suscrita por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO; y, Gerente General de Fiduciaria Atlántida Fidullán Administradora de Fondos y Fideicomisos, indica lo siguiente: "... Solicitamos la obtención de la Declaratoria de Propiedad Horizontal... (...)".

Que mediante Certificado de Solvencia No.53714, de fecha 04 de junio del 2021, en el movimiento octavo (8), se evidencia que, de fecha 11 de diciembre del 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de marzo del 2016, las Compañías CROPIETTO S.A.(Constituyente), Corporación Inmobiliaria de la Costa CORP COSTA S.A. (Constituyente), Fideicomiso Mercantil de Administración



Dirección: Calle 14, No. 1033
Teléfonos: 251 479 0000 • 0-ma: 251 479 0000
f. al: 251 479 0000

(Fideicomiso), Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO (Fideicomiso), Compañía ANEFI S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos (Fiduciario), Compañía Inmobiliaria del MAR S.A. INMOBIMARSA (Propietario), realizan en la Notaría 71 del Cantón Quito, la Restitución, Aporte y Transferencia de Dominio a Título de Fideicomiso Mercantil, de un inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 3.010,64 m2.

Que mediante Certificado de Solvencia No. No.53714, de fecha 04 de junio del 2021, en el movimiento noveno (9) se evidencia que, de fecha 21 de septiembre del 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de septiembre del 2018, existe una hipoteca abierta y prohibición de enajenar, gravar y anticresis, sobre el inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta,, celebrada entre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO (Deudor Hipotecario); y, el Banco del Pacífico S.A.(Acreedor Hipotecario).

Que mediante Oficio N° AJQ-2021-S/N-JA, de fecha 27 de mayo del 2021, suscrito por el señor Patricio Fernando Barba Delgado, en calidad de Apoderado Especial del Banco del Pacífico S.A., indica lo que sigue: "... Autorizo al **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**, legalmente representada por su fiduciaria y como tal representante legal la compañía **FIDUCIARIA DE LAS AMÉRICAS FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** quien a su vez es representada por su Gerente General el señor **JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**, para que realice todos los trámites tendientes a la inscripción de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble de su propiedad que se encuentra hipotecado a favor del **BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, **manteniéndose vigentes e inalterables las cláusulas del contrato de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar ... (...)**"

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-160620211837, de fecha 16 de junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcivar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO, concluye en lo siguiente: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante informe No MTA-DPSI-INF-010720211246, de fecha 01 de Julio del 2021, suscrito por la Abg. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: " Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-160620211837, de fecha 16 de junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcivar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por la Compañía Fiduciaria de las Américas Fiduaméricas

Dirección: Calle 9 y Avenida
teléfono: (01) 41 91 91 - Email: info@notariamanabita.gob.ec
f @ v ▶ manabita.gob.ec



ILIANA
JAZMIN
GUTIÉRREZ
TOROMORENO

Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, representada por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, el cual se constituye específicamente en un conjunto de departamentos, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con una superficie de 3.010,64 m2, con clave catastral No. 1-16-30-22-000, según el Informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales; ante ello corresponde señor Coordinador que, en su calidad de delegado de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta conforme a la Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, dicte un acto administrativo, acorde a lo señalado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta....(..)."

En virtud de lo expuesto, y; en uso de mis atribuciones legales, como delegado de la máxima Autoridad administrativa del GADMC-Manta;

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE, representada legalmente por la Fiduciaria Atlántida Fidullán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, el cual se constituye específicamente en un conjunto de departamentos, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con una superficie de 3.010,64 m2, con clave catastral No. 1-16-30-22-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.

Artículo 2.- Notifíquese a través de la Secretaría Municipal a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastro y Permisos Municipales; Gestión Financiera, Procuraduría Síndica; y, que la misma se notifique e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado; y se proceda con el pago de la tasa respectiva a fin que se dé cumplimiento a los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.

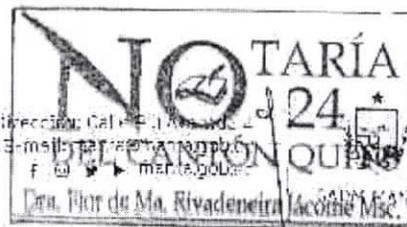
Cumplase y Notifíquese. -

Dado y firmada en la ciudad de Manta, al primer día del mes de julio del año dos mil veintiuno.

EMILIO
RONNIE
MACIAS LOOR

Firmado digitalmente por EMILIO
RONNIE MACIAS LOOR
Miembro de reconocimiento IDN:
c=EC, o=SECURITY DATA S.A.,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION
DE INFORMACION,
serialNumber=151020160103,
cn=EMILIO RONNIE MACIAS
LOOR

Ing. Emilio Ronnie Macías Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA



Dirección: Cal. F. J. M. J. C. 4
Teléfono: 2501-070 - E-mail: gpadm@mantagob.ec

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO RIVA DI MARE

ÍNDICE

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

**CAPÍTULO II
DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO**

**CAPÍTULO III
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS**

**CAPÍTULO IV
DE LAS SANCIONES**

**CAPÍTULO V
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

**CAPÍTULO VI
DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO**

**CAPÍTULO VII
GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO
Y SISTEMAS DE SEGURIDAD**

**CAPÍTULO VIII
PROCEDIMIENTO PARA APLICAR SANCIONES, MULTAS
Y SOLUCIONES DE CONFLICTOS**

**CAPÍTULO IX
NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA**

**CAPÍTULO X
DISPOSICIONES GENERALES**



EDIFICIO RIVA DI MARE

EDIFICIO RIVA DI MARE

REGLAMENTO INTERNO

La Asamblea General del Edificio RIVA DI MARE en ejercicio de las atribuciones que le asiste expide el presente Reglamento Interno que regirá para el Edificio RIVA DI MARE, cuyas disposiciones guardan concordancia y sujeción a la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General; y, demás leyes conexas.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO. - El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los copropietarios u ocupantes de los bienes inmuebles constituidos en propiedad horizontal que mantengan alícuotas sobre el Edificio RIVA DI MARE ubicado en la vía a Barbasquillo, de la ciudad de Manta, provincia de Manabí.

Lo no previsto en este Reglamento Interno, los copropietarios u ocupantes de los bienes de dominio o uso exclusivo se someterán a lo previsto en el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal y/o la Ley de Propiedad Horizontal.

Para los efectos de este reglamento, se denominará "copropietarios" a los propietarios de bienes de dominio exclusivo que conforman el Edificio RIVA DI MARE, a quienes los ocupen permanentemente o temporalmente, total o parcialmente, bajo cualquier título, se los denominará "ocupantes"; y, a ambos se los denominará como "usuarios".

Art. 2.- ÁMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir a través de sus copropietarios, arrendatarios, posesionarios o apoderados formales e informales los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad RIVA DI MARE, Reglamento General y el Reglamento Interno dictado para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. Todas las personas que transfieran a título oneroso, gratuito o de otra naturaleza, temporal o definitivamente un inmueble que sea parte del Edificio RIVA DI MARE, deberá hacer constar las normas pertinentes establecidas en el presente reglamento.

Los inmuebles que son parte del Edificio RIVA DI MARE, serán y deberán ser utilizados con el objetivo que fueron declarados en el régimen de propiedad horizontal, esto es para viviendas unifamiliares, no se admitirá la desnaturalización del uso del piso que rige en las escrituras primitivas o régimen de propiedad horizontal.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.- Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los copropietarios, arrendatarios, posesionarios, apoderados formales o informales constituidos o que se constituyeren en lo futuro, cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales; por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos sin diferenciación alguna y su ignorancia no es causa de excusa.

EDIFICIO RIVA DI MARE

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, y/o personas que ejerzan las calidades antes mencionadas sobre cualquier inmueble que sea parte del edificio serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno que tiene el objetivo de conservación y mejoramiento.

Art. 4.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada por la cual el Municipio de Manta, consta la naturaleza y el fin para el cual se construyó el Edificio RIVA DI MARE, se encuentra especificado que su uso es exclusivamente para departamentos unifamiliares. Sobre la base de estas especificaciones se elabora el presente reglamento interno. No se admitirá cambio de su naturaleza y fin, ni adecuaciones que impliquen transformaciones que alteren la carga permitida y constituida actualmente, como la fachada y exterior del edificio y espacios comunales.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES COMUNES DEL EDIFICIO

Art. 5.- SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los usuarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, los que permiten a todos y cada uno de los usuarios el uso y goce de su piso, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas externas, vías de acceso y espacios comunales; y, en general todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 6.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos de este Reglamento General.

Art. 7.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente y sobre ellos cada propietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de las alícuotas individuales por inmueble.

Art. 8.- DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.- En el Edificio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales, y pagarán sus expensas de acuerdo a la proporción de los metros cuadrados o alícuotas.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden a los copropietarios de los bienes del edificio, entre ellos: los accesos al edificio, las escaleras y



EDIFICIO RIVA DI MARE

ascensor, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.- Las tablas de alícuotas individuales por cada inmueble del Edificio reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que constituye el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. En base de las tablas de alícuotas de cada bien constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 10.- REPARACIÓN DE BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá ejercer a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 11.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda; y, siempre y cuando, no contravenga a la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7 de la referida Ley.

Art. 12.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO A LOS BIENES COMUNES.- Son obligaciones de los copropietarios y usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) En caso de realizar la mudanza deberá comunicar a la administración con una anticipación no menor de 24 horas y el horario es de lunes a domingo de 9am. a 5pm previa autorización de la administración.
- b) El personal que realiza la mudanza deberá registrarse en la portería, no está permitido el ingreso de vehículos de mudanza a los estacionamientos, estos deberán permanecer en el área externa del edificio sin obstaculizar el libre tránsito.
- c) En caso de que sea necesario el uso del ascensor deberá coordinar previamente con la administración para la supervisión del peso, volumen y empaque. Se solicitará el uso del protector correspondiente para evitar que produzca daños del ascensor y las áreas comunes.
- d) No mantener la puerta de los ascensores abiertos o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias al resto de condóminos, no está permitido fumar o comer en los ascensores ni ingresar con cualquier elemento que produzcan en ellos suciedad o malos olores. Se deberá respetar normas técnicas de los ascensores en lo que respecta capacidad y peso.
- e) Los propietarios deberán garantizar en todo momento el control de sus mascotas, no podrán tener las mascotas libremente por las áreas comunales y evitarán que perturben la calma de los vecinos con ruidos, peleas, ladridos o cualquier acto similar.
- f) Cerciorarse que las mascotas estén bajo vigilancia en todo momento cuando estén fuera de su apartamento y evitar la generación de daños a áreas comunales y terceras personas.

EDIFICIO RIVA DI MARE

- g) Serán responsables de los daños producidos por la mascota en las áreas comunales o en propiedad de terceros y estarán obligados a pagar por los mismos, haya sido con intención, por negligencia o por imprudencia.
- h) No podrán alimentar a sus mascotas en las áreas comunales, como son terraza, ascensores, gradas de emergencia, parqueaderos, salas y demás.
- i) Evitarán que sus mascotas dejen excrementos o ensucien de alguna manera las áreas comunales del edificio, de lo contrario es responsabilidad exclusiva del copropietario limpiar inmediatamente para mantener las condiciones de higiene además deben disponer de un collar o arnés para pasear al perro en las áreas comunales caso contrario se llamara la atención por 2 ocasiones y a la tercera se cobrará una multa de \$25.
- j) En las áreas comunales (terraza, jardines, parqueaderos, salas, gimnasio, piscinas y pasillos internos) queda estrictamente prohibido la permanencia de mascotas, por lo que sólo se permite el tránsito del apartamento al exterior y viceversa.
- k) El uso de las áreas comunales es de uso exclusivo de los propietarios que habitan en el edificio. En el caso que el propietario este arrendando el departamento, las únicas personas que pueden hacer uso de las mismos son quienes estén viviendo en el departamento.
- l) Los parqueos de visitas, son de uso exclusivo para las mismas y su permanencia máxima será de 24 horas, los copropietarios que mal usen los parqueos de visitas tendrán 2 llamados de atención previamente al tercero que será sancionado con una multa de \$25.
- m) El horario para eventos en áreas comunes como el área social, deberá ser normado por la Asamblea, y coordinado con la administración para la reserva, una vez culminado el evento el usuario deberá realizar la limpieza del área tomando en cuenta que debe estar disponible para el uso de otro condómino.
- n) Para la reserva de áreas comunales se deberá notificar vía email de la administración del edificio con al menos 48 horas de anticipación donde debe constar el horario y número de personas y la administración confirmará su disponibilidad. Se debe entregar una garantía de \$ 100,00 dólares que será devuelto cuando se haya entregado el área social en las mismas condiciones que la recibió. (Por temporada Covid hasta nuevo aviso, la administración determinara el máximo de personas).

Art. 13.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, visitantes y terceras personas que ingresen al edificio y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal del edificio respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- b) No respetar el derecho de los bienes comunes o hacer uso contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás, especialmente el acceso a los estacionamientos;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes, y su pago debe realizarse máximo hasta el 05 de cada mes, en caso de encontrarse en mora por más de 1 mes se procederá al corte de los servicios, se ingresará a una mediación para su pago lo cual todos los gastos sobre la mediación o juicio la factura se sumará al pago del propietario en situación de mora.



EDIFICIO RIVA DI MARE

- d) El retraso al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias generará el bloqueo de chip, así como también los accesos generales para el uso de áreas comunales.
- e) Colocar objetos como: ropa, alfombras, letreros, anuncios, afiches o similares en la fachada exterior o ventanas del edificio, los únicos letreros o anuncios permitidos serán los que estén dentro de cada departamento y sean de venta o alquiler del departamento; los cuales deben respetar el formato de fondo blanco y letras negras o rojas.
- f) Obstruir las áreas comunes o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del edificio, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el reglamento interno;
- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de computación, televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) Oponerse a la entrada al edificio, departamentos, estacionamientos o áreas comunes de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control del funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes, especialmente por el fluido de agua potable sin control de inodoros, llaves de baños y lavabos.
- j) Poner en peligro el funcionamiento eléctrico, mecánico o sistema en general del ascensor y/o producir deformaciones, hundimientos en las paredes de la cabina, ya sea en forma involuntaria, más aún cuando no existe la autorización de la Administración.
- k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto a los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito a la Directiva y/o Administración y una vez pagados los valores.
- l) Dar en venta, arriendo o anticresis departamentos, estacionamientos y bodegas, a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la Administración del Edificio, en la que certifique que está al día de sus obligaciones para con el condominio.
- m) Utilizar los corredores, escaleras, piscina, terraza, jardines del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares.
- n) Queda prohibido hacer uso del departamento unifamiliar destinado para vivienda para otros fines que no sea el original.
- o) Queda prohibido el fumar en áreas comunales cerradas y áreas húmedas.

EDIFICIO RIVA DI MARE

- p) El ingreso y uso de las áreas comunales no debe exceder de tres personas por cada departamento (copropietarios y/o arrendatarios).
- q) Las áreas comunales como gradas de emergencia y lobby deben estar despejadas, por lo que los condóminos no podrán colocar ningún objeto en ellos.
- r) Está prohibido hacer uso del chat por WhatsApp creado por la administración para realizar reclamos fuertes y tener desacuerdos entre propietarios esto se lo hará a través del correo electrónico del edificio y directamente dirigido a la administración.
- s) Atar a los animales a árboles, rejas o encadenar, enjaular o confinar permanentemente en terrazas, patios, balcones o similares además está prohibido la venta de perros dentro de la propiedad o en espacios públicos alrededor del edificio.
- t) Queda prohibido hacer uso de la piscina sin ropa adecuada.
- u) Se prohíbe el uso de la piscina en horas no permitidas por la administración.
- v) Se prohíbe el ingreso de personal de Delivery, cada copropietario que realice este tipo de compras está en la obligación de recibir su pedido en la puerta de ingreso al edificio.
- w) Los departamentos no podrán ser arrendados plazos menores a 3 meses.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 14.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes exclusivos de los propietarios de los diversos departamentos, estacionamientos y bodegas que conforman el Edificio RIVA DI MARE, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentren en ellos, tales como, puertas interiores, servicios sanitarios, clósets y aquellos no declarados como bienes comunes que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad de la ciudad de Manta, en las cuales se determinan las alícuotas y área útil.

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, de los estacionamientos y bodegas ubicados en los subsuelos y la de los departamentos que integran cada planta, áreas sociales, 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 será considerado como único para el Registro de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

Art. 15.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.



EDIFICIO RIVA DI MARE

Art. 16.- REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Para realizar modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la 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 en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el Reglamento Interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

Art. 17.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO A LOS BIENES EXCLUSIVOS. - Son obligaciones de los copropietarios y usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Pagar las expensas o cuotas ordinarias de los departamentos, los cinco (5) primeros días del mes por adelantado. Se considera en mora a partir del siguiente día que debió cumplirse la obligación, y el pago parcial de cuota o expensa no se considera pago;
- b) Pagar las expensas o cuotas ordinarias destinadas a obras o reparaciones emergentes y necesarias únicamente aprobadas por el Directorio del Edificio RIVA DI MARE. Se entiende por necesarias y emergentes las que representen peligro potenciales a los condóminos o usuarios del Edificio y a las instalaciones mismas, tales como: daños en sistemas de desagüe, instalaciones eléctricas, agua potable, cámaras de video de vigilancia, mecanismos eléctricos y electrónicos de puertas, ascensor, provisiones para personal y colaboradores del edificio, y otros similares;
- c) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- d) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- e) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- f) Contribuir con las cuotas ordinarias y extraordinarias para el financiamiento del mantenimiento regular y extra de los elementos del edificio;
- g) Pagar puntualmente los valores de expensas que serán fijadas por la Asamblea General de acuerdo al presupuesto y a las alícuotas de cada departamento;
- h) Mantener en óptimas condiciones las instalaciones de agua potable, especialmente de llaves y válvulas de los inodoros con el objeto de evitar fugas de agua, caso contrario se aplicará las sanciones pecuniarias correspondientes;
- i) Mantener en la Administración actualizados los datos como números de teléfono fijo, celular para llamadas de emergencia y correo electrónico;
- j) Velar por el cuidado y buena presentación de los espacios comunales en todo tiempo, especialmente de los elementos de servicios sensibles como son: el ascensor, dispositivos magnéticos y electrónicos de seguridad, sensores de movimiento puerta eléctrica parqueaderos, e informar a la Administración cualquier imperfecto;
- k) Los copropietarios que deseen vender, arrendar o celebrar cualquier contrato que implique la entrega a terceras personas de los departamentos, estacionamientos o bodegas, deberán poner en conocimiento de la Administración este particular quien entregará una copia del presente reglamento cuyas disposiciones quedarán incorporadas en el contrato a celebrarse;

EDIFICIO RIVA DI MARE

- l) La renta de los estacionamientos y bodegas se ofertará primeramente a los copropietarios del edificio, en caso de no existir interesados, se ofertará a los inquilinos, siempre con el conocimiento de la Administración, para precautelar la seguridad del Edificio, ya que implica entregar un dispositivo magnético de acceso a un extraño, el mismo que debe ser codificado por la Administración para control de la seguridad;
- m) Mantener en adecuado estado los extintores de los departamentos.
- n) En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gatos respectivos al o los propietarios de los vehículos perjudicados. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamientos serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores.
- o) Encender las luces del vehículo al ingresar al parqueadero.
- p) Todas las actividades familiares o reuniones sociales deberán realizarse dentro de los límites de los departamentos, manteniendo un volumen moderado de música y voces para no ocasionar molestias, así mismo a fin de evitarlos se pide tolerancia entre condóminos.
En caso de requerirse realizar trabajos o arreglos que produzcan ruidos molestos deberá sujetarse al siguiente horario: de lunes a viernes de 10h00 a 17h00 y sábado de 10h00 a 14h00.
- q) El ingreso de vehículos ajenos al edificio que deberá ser informado a la portería. Dichos vehículo deberán estacionarse en los espacios del propietario que autoriza su ingreso. y/o parqueo de visitas.
- r) Cada propietario deberá estacionar su vehículo de retro evitando no invadir los parqueos vecinos ni de obstaculizar las áreas comunes.
- s) Verificar que su(s) vehículo(s) no tenga(n) fugas de aceite para evitar manchar el piso de los estacionamientos. En caso de que las tuviera colocar un protector, mientras soluciona el desperfecto y dejar limpio o reparado el daño.
- t) No se podrá utilizar los estacionamientos para hacer reparaciones a los vehículos, salvo las de emergencia como cambio de llantas, baterías o similares para reparaciones mayores, no está permitido lavar los vehículos dentro del área de estacionamientos.
- u) Los niños no deben ingresar al área de estacionamientos como zona de recreación.
- v) Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.
- w) El uso de piscina se lo puede realizar de lunes a domingos en un horario de 06h00 a 20h00 y con ropa adecuada, salvo los días de mantenimiento y que la Administración notificará respectivamente.

Art. 18.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. - Está prohibido a los copropietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno;
- b) Utilizar el ascensor para subir o bajar materiales de construcción en general, escombros y otros;



EDIFICIO RIVA DI MARE

- c) Destinar el piso, estacionamiento o bodega a un objeto distinto a aquel previsto en el presente Reglamento, Reglamento General y Ley de Propiedad Horizontal, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo, salubridad, seguridad o buena conservación del Edificio;
- d) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, al Reglamento General; y, al presente Reglamento Interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del Edificio;
- e) Hacer uso de los parqueaderos que no sean de su propiedad o los destinados para uso de visitas y discapacitados;
- f) Usar excesivamente las bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamientos, así mismo queda prohibido lavar vehículos dentro de esa zona.
- g) Realizar cambios de aceite o mantenimiento de los vehículos en los estacionamientos
- h) Manipular sin autorización escrita de la Administración los sistemas eléctricos, electrónicos, instalaciones de energía eléctrica, sistema de gas centralizado, luminarias, agua potable, teléfono, cable de datos y voz, y otros elementos del Edificio;
- i) Realizar instalaciones de energía eléctrica, internet de datos, teléfono, televisión por cable, agua potable, desagües de aguas servidas sin autorización escrita de la Administración, quien no podrá, ni deberá autorizar instalaciones de dicho elementos que sean anti técnicas y que atenten contra la estética de la fachada externa del Edificio, ni de las áreas comunales;
- j) No poner el cuidado elemental en mantenimiento exclusivo de las llaves o válvulas de los inodoros para impedir la fuga de agua potable, considerando que el desperdicio de agua incrementa el pago de este servicio, ya que el Edificio cuenta con un solo medidor de agua potable general y la falta de previsión en el uso genera déficit mensual al presupuesto;
- k) Hacer mal uso de las instalaciones y espacios comunales del Edificio;
- l) Obstruir el libre acceso a los estacionamientos con otro vehículo, o elemento, y sobrepasar la línea divisoria de tal manera que moleste o impida el uso del parqueadero vecino o la libre circulación por los espacios comunales de los estacionamientos.
- m) Arrojar basura en los depósitos ubicados en el subsuelo 2 sin haberle previamente empacado en una funda plástica cerrada debidamente, cabe recalcar que los objetos de deshecho como artefactos en desuso, muebles, material de construcción. etc. *NO SE CONSIDERA BASURA* por lo que su manipulación fuera del edificio es de responsabilidad del propietario.
- n) Arrojar basura en las áreas comunales, áreas privadas abiertas tales como estacionamientos.
- o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes o terraza; y, en general, en los exteriores del Edificio.
- p) Utilizar las áreas comunales en actividades distintas a las autorizadas por la Administración.
- q) Utilizar el área de terraza privada que tiene cada departamento en altas horas de la noche y causar molestias a los demás propietarios.
- r) Hacer instalaciones privadas de servicios que pudieran afectar temporal o permanentemente servicios de los demás usuarios, tales como: electricidad, agua potable, teléfono, televisión por cable, internet. Previo a las instalaciones, quien desee realizarlas deberá tener la aprobación de la Administración, quien revisará los planos del Edificio.

EDIFICIO RIVA DI MARE

- s) Realizar cambios en las fachadas de los departamentos que alteren el color de los vidrios o de alguna manera la fachada del edificio, adicional se establece que el color de las cortinas deberá tener una presentación uniforme de acuerdo a lo aprobado por el directorio del edificio.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES. - Las personas señaladas en el Art. 3 del presente Reglamento que adecúen sus actos a una o más prohibiciones establecidas en los Arts. 13 y 18 del presente Reglamento Interno, y que registren la falta de cumplimiento a una o más obligaciones establecidas en el Art. 16, serán sancionadas de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar. La sanción será pecuniaria y se establece en el diez por ciento (10%) de un Salario Básico Unificado vigente a la fecha en que se cometió la falta de cumplimiento o incumplimiento a las normas establecidas en el presente Reglamento, la reincidencia voluntaria será castigada con el veinte por ciento (20%) del Salario Básico Unificado vigente a la fecha.

- a) Si un copropietario o su dependiente entre en mora de un (1) mes continuo de pago de sus expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias se bloqueará automáticamente los dispositivos magnéticos o electrónicos que operan el acceso general, así como al ascensor, y únicamente se activará con el pago total de sus obligaciones.
- a. Esta sanción no significa que se le impide el ingreso a sus bienes inmuebles, únicamente se impide el servicio electrónico de acceso por falta de pago, ya que con esas expensas se paga la seguridad, agua, luz eléctrica y mantenimiento de las áreas comunales.
 - b. Los copropietarios que entren en la moratoria señalada quedan prohibidos de disponer al señor conserje o guardia de turno que activen el uso del ascensor.
- b) En caso de no ponerse al día en el pago de sus obligaciones, en el plazo de tres (3) días calendarios; y, considerando que los servicios públicos especialmente del agua potable se pagan en forma global con un solo medidor y para la dotación de este líquido se requiere de energía eléctrica para accionar la bomba de agua que es pagada en forma comunal se suspenderá el servicio de agua potable. Sin perjuicio a seguirse las acciones legales para el cobro en las que se incrementarán los gastos judiciales, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Copropietarios, esto es que la Administración está facultado para cobrar con la sola verificación y certificación de la mora de un mes o más pendientes de pago como lo determina el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).
- c) Si un copropietario o su dependiente entre en mora de un (1) mes continuo de pago de sus expensas o cuotas ordinarias o extraordinarias, se procederá conforme al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal que indica que, *en casos de mora los copropietarios en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, cobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes recurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial que se ocasionen.*



EDIFICIO RIVA DI MARE

- d) Si un copropietario o sus dependientes incumplieren las prohibiciones establecidas en los Arts. 13 y 18 del presente Reglamento será sancionado con el siete coma cinco por ciento (7,5) de un Salario Básico Unificado vigente, se tendrá como prueba del incumplimiento la grabación que se registre en el circuito de video de vigilancia, fotografía o informe del personal que colabora en el Edificio. Sin perjuicio a imputarle los gastos que se generen en la reparación del daño causado a los elementos o instalaciones que componen el Edificio, justificado con la factura o contrato de reparación respectiva.
- e) Si un copropietario o sus dependientes dejan de cumplir a una o más obligaciones establecidas en el Art. 16 del presente Reglamento será sancionado con el siete coma cinco por ciento (7,5%) del Salario Básico Unificado vigente; además, en el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los literales a) y b) del Art. 17, será suspendido el dispositivo magnético de acceso general al Edificio y ascensor hasta solucionar el inconveniente.

CAPÍTULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 20.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble de propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno;
- c) Asistir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno le asignan;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el Edificio;
- e) Desempeñar los cargos que le sean asignados por los Órganos de Administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la Administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la Administración el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta (30) días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir una cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente, arrendatario o el usuario en general conoce y se somete expresamente al Reglamento Interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el Edificio.

EDIFICIO RIVA DI MARE

Adicionalmente el copropietario deberá notificar a la Administración su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente, previa a la celebración de los mismos.

La Administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas en el Reglamento Interno o de aquellas resoluciones o disposiciones emitidas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación de la cancelación respectiva de las obligaciones;

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, mantenimiento, reparación, reposición y mejoras de los bienes comunes;
- j) Obtener a través de la Administración, previa solicitud escrita del propietario, copia de los videos de seguridad y vigilancia, que son almacenados por el circuito de video de vigilancia, de ser el caso con un máximo de 14 días atrás que es lo que graba el DVR;
- k) Cuidar los dispositivos magnéticos o dispositivos electrónicos para los accesos al edificio, estacionamientos y ascensor; y, en caso de pérdida dar aviso inmediato a la Administración del Edificio para que se tomen las seguridades del caso;

Art. 21.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los propietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunales, tales como: servicios de limpieza, seguridad, mecanismos o dispositivos electrónicos de acceso al Edificio y ascensores; y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de la administración y de cualquier valor que fije la Asamblea de Copropietarios o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del Edificio, que es el Directorio.

Art. 22.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.- El hecho que un inmueble haya permanecido cerrado o sin uso, o alguna mejora que se realice no sea de beneficio directo para alguno de los copropietarios de algún bien, esta circunstancia no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias; y, en caso de mora, los respectivos intereses corrientes o convencionales calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes discurrido con cancelación, y los de mora a la tasa permitida legalmente.

Art. 23.- ALQUILER DE DEPARTAMENTOS A LOS COPROPIETARIOS

1. Emitirá un oficio a la administración informando sobre su decisión, señalando tiempo aproximado de alquiler, así también nombres, número de personas, número de cédula y/o pasaporte, de los arrendatarios.
2. El propietario es el RESPONSABLE de las obligaciones de pago de las alcúotas ordinarias o extraordinarias, durante el tiempo de alquiler de su vivienda.
3. En cuanto al área comunal por parte de los arrendatarios será decisión del propietario ceder los derechos de uso, el botón magnético entregado a cada propietario permitirá su ingreso, por ningún concepto se podrá utilizar dicho botón para ingresos de propietarios y arrendatarios al mismo tiempo.
4. El propietario conjuntamente con el nuevo arrendatario deberá acercarse a las oficinas de Administración, a llenar la hoja de datos personales.
5. La administración previa presentación de la matrícula de vehículo del nuevo arrendatario, emitirá la orden respectiva para la instalación del TAG (chip vehicular) por parte de la compañía de seguridad, el pago será efectuado en efectivo al representante de la compañía.
6. Cada propietario tiene derecho a dos TAG, así mismo será potestad del propietario ceder esta facilidad a su arrendatario, en ningún caso permitirá conceder más TAGS sean estos arrendatarios o propietarios del inmueble.



EDIFICIO RIVA DI MARE

7. Los vehículos de los dueños o arrendatarios se parquearan en el garaje de la propiedad, está prohibido parquear en las vías y sobre las aceras.
8. En caso de que el departamento el mismo que sirva para arrendamiento no menor a tres (3) meses.
9. Es responsabilidad del propietario, informarle al arrendatario sobre los Estatutos, Reglamentos, Disposiciones, Directrices y las que se generen a futuro, para su observación y CUMPLIMIENTO.
10. En el caso de INCUMPLIMIENTO de los deberes y obligaciones vigentes, por parte de dichos arrendatarios, se procederá a notificar al propietario a fin de que este exija las normas de vecindad, respeto y convivencia del edificio.
11. El arrendamiento temporal de los departamentos podrá darse hasta máximo 15 días.
12. Cualquier daño que se produzca dentro de los departamentos cuando estos sean arrendados, será total responsabilidad del propietario.

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

Art. 24.- DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. - La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la Directiva del Edificio. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 23.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - Los copropietarios del Edificio, reunidos en Asamblea General, nombrarán y delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes que se denominará "Directorio General" constituido por un **(1) Presidente y un (1) vocal ad – honorem** que necesariamente deberán ser copropietarios. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán los lineamientos de las políticas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

Art. 25.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, remuneración del conserje y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes y exclusivas, gas, seguridad, vigilancia, mantenimiento del ascensor, mantenimiento de la puerta eléctrica de ingreso a los parqueaderos, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, mantenimiento de piscinas, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del edificio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, sin excepción contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Las expensas ordinarias serán recibidas exclusivamente por medio de transferencias bancarias.

Cada propietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado la

EDIFICIO RIVA DI MARE

propiedad, mientras sea titular de dominio. Quienes a su nombre sean tenedores, arrendatarios, poseedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

En caso de retraso en el pago de las obligaciones se incrementarán los intereses corrientes y de mora respectivos calculados a base de la tasa de interés activa del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes de retraso de pago de las obligaciones hasta su solución o pago total. **Los pagos parciales se imputarán primeramente a los intereses, entendiéndose que se ha constituido en mora con el retraso de un mes a partir de los diez (10) primeros días de la notificación.**

Art. 26.- PAGO DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES. - El pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales es de cuenta exclusiva de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantenga sobre éstos, sin excepción de ninguna naturaleza, la mora en el pago generará intereses permitidos legalmente.

Art. 27- DÉFICIT PRESUPUESTARIO. - Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato superior o a prorrata desde la fecha que sea necesaria.

Art. 28.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. - Expensas extraordinarias serán las que fije la Asamblea de Copropietarios, o por emergencia el Directorio General que se encuentren destinadas para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 29.- REPOSICIÓN DE BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria, a quien luego de la inspección técnica que se realice por disposición de la administración se le notificará mediante escrito o por cualquier otro medio electrónico las condiciones del daño y el presupuesto para la **reparación que deberá cubrir o pagar en el término de setenta y dos (72) horas**, caso contrario se seguirá la acción legal para cobrar los valores que se hayan destinado para la reparación de los daños ocasionados, a los cuales se sumarán los respectivos intereses sin perjuicio de aplicar las multas que correspondan. Se entiende por daño los causados a las instalaciones y todos los elementos que componen los espacios del Edificio, ya sean exclusivos y comunales, tales como pintura, paredes, puertas, instalaciones de agua, energía eléctrica, gas, redes electrónicas de voz y datos, jardines, salas comunales, etc.

Art. 30.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos de fuerza mayor como accidentes y terremotos; y, para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al diez por ciento (10%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.



EDIFICIO RIVA DI MARE

CAPÍTULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 31.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.- Los copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el presente Reglamento Interno, establecen como Órganos de Administración y de Control a: la Asamblea General de Copropietarios, Directorio General constituido un (1) Presidente y un (1) Vocal que deberán ser designados en Asamblea General; y, el Administrador quien será el representante legal de los condóminos del Edificio.

Art.- 32.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de Copropietarios es la autoridad máxima administrativa y se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el Art. 30; y, el Administrador, en forma individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General; y, el presente Reglamento Interno. El Administrador tendrá las facultades determinadas en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Art. 33.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente al alícuota dominio que corresponda al departamento, quien ejerza el dominio únicamente de un estacionamiento o varios, no podrá ejercer su derecho al voto y solo tendrá voz en la Asamblea.

Art. 34.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA. - La Asamblea estará presidida por el Presidente del Directorio General y a su falta la Asamblea designará a un Presidente para tal efecto. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador, en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. Del Art. 31, será elegido por la Asamblea para el período de dos años. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea el primer vocal del Directorio y el segundo en caso de necesidad, y si faltasen deberá designarse a un copropietario para el efecto. Para ser miembro del Directorio se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio RIVA DI MARE.

Art. 35.- 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 (3) primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 36.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a la Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias serán hechas por el Presidente o Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme el inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con

EDIFICIO RIVA DI MARE

el respaldo de por lo **menos el 40% del total** de votos del Edificio, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito individual o general que se fijará en la cartelera del Edificio en el ascensor y por correo **electrónico con ocho (8) días hábiles** por lo menos de anticipación a la fecha de la reunión, en la que constará: el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de **sesenta (60) minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria**, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 37.- ASAMBLEA UNIVERSAL. - La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 38.- QUÓRUM. - El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, será integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que **represente el 50% de las alícuotas de propiedad del Edificio. En segunda convocatoria**, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el Reglamento Interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente e número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará el registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, la Administración deberá verificar que se encuentre al día en el pago de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 39.- REPRESENTACIÓN. - Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de un representante. La representación se otorgará mediante una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 40.- DERECHO DE ASISTENCIA. - Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario o comodatario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 41.- VOTACIÓN. - Las decisiones de la Asamblea se tomarán la mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea. Cada concurrente tendrá derecho a un voto personal y al que representa mediante carta debidamente otorgada, no se hará distinción para contabilizarse los votos únicamente se decidirá por la comparecencia del copropietario.

Art. 42.- DEBERES Y ATRIBUCIONES. - Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:



EDIFICIO RIVA DI MARE

- a) Elegir y remover de su cargo al Presidente del Directorio General y al Administrador;
- b) Elegir y remover de sus cargos a los vocales del Directorio General;

Art. 43.- APROBACIÓN DE ACTAS. - Las actas de la Asamblea General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 44.- RESOLUCIONES. - Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 45.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL. - Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del Edificio, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del Edificio;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios, para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno el proyecto de reforma al Reglamento Interno del Edificio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del Edificio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles de propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones;
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a las administración del Edificio y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración;
- i) Resolver en segunda instancia los recursos de apelación respecto a las multas y sanciones impuestas a los copropietarios o sus dependientes por el Administrador.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y Reglamento Interno; y, además todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas; y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

Art. 46.- DEL PRESIDENTE. - El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un (1) año. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de propietario.

Art. 47.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

EDIFICIO RIVA DI MARE

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda.
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General; y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del edificio, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguros contra incendio y daños del ascensor según lo dispuesto en el Art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios;
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y el reglamento interno.

Art. 48.- DEL ADMINISTRADOR. - La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un (1) año con contrato. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a una persona o copropietario para que ejerza esas funciones; y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 49.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, reforma o revisión, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios; y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses corrientes establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y reglamento interno;
- f) Al cesar de sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo; y, presentar los informes con sus respaldos respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio y la reposición de ellos a costa del propietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble



EDIFICIO RIVA DI MARE

constituido en condominio o declarado propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de otros condóminos. La reparación de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos. El valor que se invierta en las reparaciones se considerará cuota extraordinaria exclusiva del responsable que generó dichos daños y se requerirá su pago inmediato en caso de no hacerlo se exigirá el cobro mediante el procedimiento determinado en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP);

- h) Resolver e imponer en primera instancia las sanciones y multas pecuniarias fijadas por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y/o reglamento interno, a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal o violen o incumplan las prohibiciones y obligaciones determinadas en los Arts. 12, 16 y 17 del presente reglamento interno. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva.
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del Edificio previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes inmuebles del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- j) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- k) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas conjuntamente con el Presidente del Directorio General, los cheques necesarios para la administración del Edificio;
- l) Pagar cumplidamente las deudas comunes; y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias deberán llevar firmas conjuntas con la del Presidente;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del Edificio;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y otros datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes de la Asamblea de Copropietarios, Directiva General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos de todo aquello que tenga relación con el Edificio;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según sea el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del Edificio;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general; y, de los bienes del Edificio.

EDIFICIO RIVA DI MARE

- t) Previa autorización expresa o por escrito de los componentes de los Órganos de Administración del Edificio, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el Edificio;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencia y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen los derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General, reglamento interno y todos los Órganos de Administración del Edificio;

Art. 50.- REPRESENTACIÓN LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio la ejerce, individual el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 51.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El sistema de seguridad que se contrate en el Edificio estará de acuerdo a lo que establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad.

CAPÍTULO VIII PROCEDIMIENTO PARA APLICAR SANCIONES, MULTAS Y SOLUCIONES DE CONFLICTOS

Art. 52.- Para efectos de la aplicación de sanciones y multas determinadas en el presente reglamento se procederá de la siguiente manera:

El Administrador se constituye en el primer órgano autorizado para la aplicación de sanciones de conformidad con las prohibiciones y obligaciones a las que están sujetos los copropietarios mediante el procedimiento escrito y oral en el que establecerá con la evidencia que pueda ser: verificación personal, testimonial, documental, video o fotografía de la violación o incumplimiento de las normas del presente reglamento.

El Directorio General se constituye en el segundo órgano autorizado de apelación para revisar la sanción aplicada por el Administrador, su decisión será de cumplimiento obligatorio, en caso de recurrir el copropietario o usuario inconforme de la resolución de segunda instancia, esta no suspende la ejecución de sanción o multa. Para aceptarse a trámite la apelación y que pase al siguiente órgano le recurrente deberá satisfacer o solucionar en su totalidad la obligación pendiente, sanción o multa impuesta por el Administrador y ratificada por el Directorio General.

La Asamblea General se constituye en el tercer órgano de apelación, la misma que deberá únicamente conocer y resolver las apelaciones formuladas y aceptadas por el Directorio General previo el cumplimiento de su decisión de segunda instancia por parte del copropietario o usuario. En caso de reformarse o revisarse la decisión tanto del Administrador como del Directorio, se dispondrá la acreditación o compensación de la multa o sanción



EDIFICIO RIVA DI MARE

pagada por el copropietario recurrente en relación a sanciones pecuniarias o multas, empero en ningún caso se dejará sin efecto o se condonará expensas ordinarias y/o extraordinarias.

El procedimiento para la aplicación de sanciones y multas será de ejecución inmediata en cualquier tiempo por parte del Administrador con la sola verificación del incumplimiento de las obligaciones registradas o violación de las prohibiciones establecidas en este reglamento interno, debiendo dejarse constancia escrita y archivada en un libro especial de sanciones y multas, con especificación de fecha, identificación del copropietario, la prohibición violada o el incumplimiento incurrido con la prueba de respaldo debidamente fundamentada con las disposiciones pertinentes, cuya copia certificada será notificada al copropietario sancionado con señalamiento de fecha expresa de notificación, que se lo hará a través del personal a cargo de la administración quien dará fe de la notificación con su firma y nombre, sin perjuicio de hacerlo vía correo electrónico. Cuando no se le encuentre en persona se dejará la boleta de notificación única por debajo de la puerta del departamento, y se considera legalmente notificado.

El copropietario o usuario del Edificio que reciba la notificación de sanción y/o multa tendrá el plazo de diez (10) días para recurrir de la decisión administrativa por escrito y acompañará las pruebas de descargo relacionadas con el caso. Si no acompaña las pruebas a su escrito de apelación se tendrá por no interpuesta y la decisión quedará ejecutoriada y se exigirá el cumplimiento inmediato, sin perjuicio de exigirse judicialmente.

Si reúne los requisitos para la apelación, pasará de inmediato al Directorio General, quien en el término no mayor a diez (10) días de haberse presentado la apelación resolverá considerando el fundamento de la sanción o multa impuesta y la oposición fundada presentada por escrito por el recurrente, decisión que será notificada por al Administrador y al recurrente. La resolución que dicte el Directorio General, en ningún caso, deberá dejar sin efectos el pago de expensas ordinarias y/o extraordinarias, únicamente resolverá sobre la sanción y/o multa impuesta. De esta dedición se concederá apelación ante la Asamblea General con el efecto no suspensivo y previo el pago de las obligaciones pendientes, sanción y/o multa, y pasará al siguiente órgano. La Asamblea General al momento de revisar la decisión de la Administración y del Directorio General, únicamente o hará respecto de las sanciones y/o multas impuestas, más no de las expensas ordinarias o extraordinarias.

Toda controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio oral breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del Edificio, especialmente ante el Directorio General, o comisiones que se forme para el efecto, que deberán delegarse a través del Administrador o miembros del Directorio. Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Medición, constituyéndose en mediadores el Administrador y/o miembros del Directorio General del Edificio, o comisiones que se formen para el efecto.

CAPÍTULO IX NORMAS DE BUENA CONVIVENCIA

Art. 53.- Con el fin de poder crear un buen ambiente de convivencia entre los condóminos; se define los lineamientos a seguir para lograr tal objetivo.

EDIFICIO RIVA DI MARE

Orden, Disciplina y Discreción:

- Sea cordial y amable cuando se dirija al resto de sus vecinos. Recuerde que el respeto y la cortesía es la base para la creación de lazos fraternales.
- Mantenga el volumen de la música, televisión o de cualquier otro aparato de sonido en niveles bajos. No se permite la emisión de ruido que perturbe la tranquilidad de los condóminos.
- El horario para uso de la piscina será de 06h00 hasta las 20h00, no se permite ruido, ni ingerir bebidas alcohólicas y comida, tampoco se permiten mascotas en esa área.
- Para el ingreso a la piscina deberá estar con la vestimenta adecuada para el uso de la misma.
- Los artículos como juguetes, zapatos, zapateras, o algún otro objeto que obstruyan los corredores del edificio o áreas comunales, deben mantenerse dentro de los departamentos de cada condómino.
- La administración se encargará de todos los servicios que estén en las áreas comunales (luz eléctrica, agua potable); los servicios que se encuentren dentro de cada departamento son responsabilidad del dueño o arrendatario.

Estacionamiento:

- Utilice para estacionarse solo la sección que le corresponda a su departamento. Estacione correctamente y no obstruya la entrada y salida del edificio.
- Las visitas que acudan en automóvil al domicilio de cada condómino, deberán estacionarse afuera del edificio.

Depósito de basura:

- La basura originalmente deberá ser resguardada en bolsa de plásticos. No se permitirá depositar basura en el contenedor, sin el resguardo de la misma.
- El personal de limpieza del Edificio realizará recorrido recogiendo basura de las puertas de los departamentos a las 09h00, por favor solicitamos que sea puesta en el exterior del departamento solamente en bolsas plásticas totalmente cerradas, el recorrido se realizara una sola vez al día.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El presente reglamento interno una vez que ha sido analizado y aprobado en la Asamblea Ordinaria del 17 Noviembre 2021 , entra en plena vigencia a partir de la presente fecha por lo que se dispone que este documento sea íntegramente protocolizado con el acta de la asamblea realizada en una de las Notarías del cantón Manta.

SEGUNDA.- Constituyen normas subsidiarias del presente reglamento interno las dispuestas en el Reglamento General, Ley de Propiedad Horizontal, Código Orgánico General de Procesos y Código Civil.

TERCERA.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un departamento de vivienda, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse.



EDIFICIO RIVA DI MARE

CUARTA.- El copropietario que desee arrendar, vender, entregar en comodato o transferir temporal o definitivamente a cualquier título el bien inmueble de su propiedad, necesariamente deberá estar al día en sus pagos de expensas o cuotas ordinarias y extraordinarias, sin este requisito la Administración no autorizará al nuevo usuario el uso de los servicios comunales.

QUINTA.- Los servicios relacionados con la seguridad del Edificio tales como: circuito de video, acceso electrónico y ascensor, considerando que requieren de un mantenimiento y energía eléctrica continua y para mantenerlos activos se necesita del financiamiento a través del pago oportuno de cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias, estos servicios se bloquearán en forma automática y la tarjeta magnética que se entregue al copropietario no accionará el ascensor al piso en el que se encuentra ubicado el departamento del copropietario en mora, hasta que se ponga al día de las cuotas o expensas. Se entiende que se encuentra en mora cuando han transcurrido treinta (30) días desde que la obligación debió cumplirse, momento en el cual se bloquearán los sistemas electrónicos.

Dado y firmado en la sala comunal o en el sitio designado para la asamblea del Edificio RIVA DI MARE ubicado en la vía Barbasquillo, en el Distrito de Manta, provincia de Manabí a los 17 días de noviembre del 2021.

Ec. Paola González
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

BanEcuador B.P.
13/07/2022 11:05:21 a.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1338210305
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:Kdaylet
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3RA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	2.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	2.57

SUJETO A VERIFICACION

MANTA
AGENCIA CANTONAL

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-502-000001319
Fecha: 13/07/2022 11:05:36 a.m.

No. Autorización:
1307202201176818352000120565020000013192022110511

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 9999999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO