

**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: 4240****Número de Repertorio: 9398**

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

1.- Con fecha trece de Diciembre 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 4240 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0917678658	CAMPOS CARRANZA JUAN CARLOS	COMPRADOR
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1163022220	78269	COMPRAVENTA
ESTACIONAMIENTO	1163022118	78167	COMPRAVENTA
BODEGA	1163022012	78059	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 13 diciembre 2022

Fecha generación: martes, 13 diciembre 2022



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](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)



3 3 7 1 2 6 7 E E Z R Z D L



Factura: 002-003-000052428



20221308006P04630

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



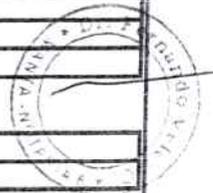
Escritura N°:	20221308006P04630						
ACTO O CONTRATO:							
CANCELACION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:52)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Juridica	BANCO DEL PACIFICO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0990005737001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	JENNIFER BALDWIN
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308006P04630						
ACTO O CONTRATO:							
ACLARATORIA, AMPLIATORIA, MODIFICATORIA, RECTIFICATORIA O RATIFICATORIA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:52)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							



Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	REPRESENTADO POR	RUC	1792569796001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS
Natural	CAMPOS CARRANZA JUAN CARLOS	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0917678658	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	JOSE ALEJANDRO CAMPOS SOLANO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20221308006P04630						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:52)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	REPRESENTADO POR	RUC	1792569796001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CAMPOS CARRANZA JUAN CARLOS	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0917678658	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	JOSE ALEJANDRO CAMPOS SOLANO
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	268251.00

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P04630
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:52)
OTORGA:	NOTARIA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACION:	

CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P04630
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE DICIEMBRE DEL 2022, (12:52)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
OBSERVACION:	



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS  
 NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 -----rio

2

3

4 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P04630

5 FACTURA NÚMERO: 002-003-000052428

6

7

8 **CANCELACION PARCIAL DE PRIMERA Y SEÑALADA HIPOTECA CON**  
9 **EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION**

10

**VOLUNTARIA DE ENAJENAR**

11

**QUE OTORGA:**

12

**BANCO DEL PACÍFICO S. A.**

13

14 **ACLARATORIA Y MODIFICATORIA DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

15

**QUE OTORGA:**

16

**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**

17

**A FAVOR DE:**

18

**JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**

19

20

**COMPRAVENTA**

21

22

**QUE OTORGA:**

23

**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**

24

**A FAVOR DE:**

25

**JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**

26

27

**CUANTÍA: US\$ 268.251,04**

28





1 **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA**  
2 **DE ENAJENAR Y GRAVAR**  
3 **QUE OTORGA:**  
4 **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**

5  
6 **A FAVOR DE:**  
7 **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA**  
8 **CUANTÍA INDETERMINADA**

9  
10 **DI DOS COPIAS**

11  
12 **\*\*\*KVG\*\*\***

13  
14 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia  
15 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **LUNES CINCO DE**  
16 **DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS**, ante mí **DOCTOR JOSE**  
17 **LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL  
18 CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte La Doctora Jennifer  
19 Baldwin, de nacionalidad estadounidense, de estado civil divorciada, en su  
20 calidad de Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pacífico S. A.,  
21 conforme el nombramiento que se agrega, por otra parte comparece El  
22 **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**,  
23 debidamente representado por su Fiduciaria la compañía **FIDUCIARIA**  
24 **ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**  
25 **FIDEICOMISOS S.A.**, quien comparece representada por el señor Juan  
26 Francisco Andrade Dueñas, en su calidad de Gerente General según  
27 consta del documento adjunto, domiciliado en Andalucía 32 4 y Francisco  
28 Galaviz. Edificio Grupo Sur Atlántida piso 5, de la ciudad de Quito,





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 provincia de Pichincha, teléfono cero dos seis cero cero cero uno cinco ~~cero~~  
2 (02 600 0150), correo electrónico  
3 [comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com](mailto:comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com); por otra parte comparece, El  
4 señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**, portador de la cédula de  
5 ciudadanía número cero, nueve, uno, siete, seis, siete, ocho, seis, cinco  
6 guion ocho (091767865-8), de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil  
7 soltero, legalmente representado mediante Poder General otorgado a favor  
8 del señor José Alejandro Campos Solano, tal como consta del documento  
9 que se adjunta como habilitante, el apoderado domiciliado en esta ciudad de  
10 Manta, teléfono cero, nueve seis nueve cuatro cinco ocho dos seis siete  
11 (0969458267), correo electrónico: [ecucampos@yahoo.com](mailto:ecucampos@yahoo.com); y, por último  
12 comparece el **Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora  
13 Lizmarina Geokasta Cedeño León, en su calidad de Apoderada Especial,  
14 según consta del documento que se agrega como habilitante.- Los  
15 comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad,  
16 legalmente capaces, a quienes conozco de que doy fe, quienes me  
17 presentan sus documentos de identidad, los mismos que en fotocopias  
18 debidamente certificadas agrego como documentos habilitantes; y me  
19 autorizan expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que constan en el  
20 Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de  
21 Registro Civil y Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos de  
22 Identidad Ciudadana, que se adjunta como documento habilitante, y, me solicitan  
23 eleve a escritura pública, una de **CANCELACION PARCIAL DE PRIMERA**  
24 **Y SEÑALADA HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA,**  
25 **ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR,**  
26 **ACLARATORIA Y MODIFICATORIA DE PROMESA DE COMPRAVENTA,**  
27 **COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION**  
28 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR,** contenida en la minuta





1 cuyo tenor literal a continuación transcribo. "SEÑOR NOTARIO: En el  
2 Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que  
3 consten la **CANCELACION PARCIAL DE PRIMERA Y SEÑALADA**  
4 **HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y**  
5 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, ACLARATORIA Y**  
6 **MODIFICATORIA DE PROMESA DE COMPRAVENTA, COMPRAVENTA**  
7 **E HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y**  
8 **GRAVAR**, que se describe: PRIMERA PARTE: CANCELACION PARCIAL  
9 DE PRIMERA Y SEÑALADA HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE  
10 ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE  
11 ENAJENAR.- PRIMERA: COMPARECIENTE.- La Doctora Jennifer Baldwin,  
12 de nacionalidad estadounidense, de estado civil divorciada, en su calidad de  
13 Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pacífico S. A., conforme el  
14 nombramiento que se agrega en calidad de documento habilitante declara:  
15 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Dos. Uno.** Mediante Escritura Pública  
16 celebrada el veintiuno de septiembre del dos mil dieciocho, ante la Doctora  
17 María José Palacios Vivero, Notaria Trigésimo Primera del cantón Quito,  
18 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiocho de  
19 septiembre de dos mil dieciocho, el FIDEICOMISO MERCANTIL  
20 INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por la  
21 COMPAÑÍA FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS  
22 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien a su vez  
23 compareció debidamente representada por su GERENTE GENERAL, el  
24 señor JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS, en garantía y seguridad real  
25 de sus obligaciones, constituyeron especial y señalada PRIMERA hipoteca  
26 con el carácter de abierta, sobre los inmuebles que se detallan a  
27 continuación: EL LOTE número TRES: Terreno y construcciones en él  
28 existentes, ubicado en el sitio Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta,



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 desmembrado a favor del Fideicomiso Mercantil de Administración Golden  
2 Beach, con una superficie de tres mil diez coma sesenta y cuatro metros  
3 cuadrados (3.010,64 m<sup>2</sup>). En este mismo instrumento se impuso la  
4 prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis, sobre los bienes  
5 inmuebles descritos anteriormente. **Dos. Dos.** El gravamen anteriormente  
6 descrito en el punto dos. Uno., de la cláusula Segunda de este instrumento,  
7 se constituyó con el objeto de garantizar obligaciones contraídas por la parte  
8 deudora individual o conjuntamente con terceras personas, directa o  
9 indirectamente a favor del Banco del Pacífico S. A. **Dos. Tres.** Mediante  
10 escritura pública otorgada el primero de octubre de dos mil veintiuno, ante la  
11 Doctora Flor María Rivadeneira Jácome, Notaria Vigésima Cuarta del cantón  
12 Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta,  
13 el seis de octubre del dos mil veintiuno, el FIDEICOMISO MERCANTIL  
14 INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por la  
15 COMPAÑÍA FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS  
16 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A., quien a su vez  
17 compareció debidamente representada por su GERENTE GENERAL el  
18 señor JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS, sometió al inmueble de su  
19 propiedad, descrito en el numeral dos. Uno, de este instrumento, al Régimen  
20 de Propiedad Horizontal; inmuebles sobre los cuales se construyó el  
21 EDIFICIO RIVA DI MARE UNO. **TERCERA: LEVANTAMIENTO PARCIAL  
22 DE HIPOTECA, DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y ANTICRESIS.-**  
23 Con los antecedentes expuestos el Banco del Pacífico S. A., debidamente  
24 representado por la Doctora Jennifer Baldwin en calidad de Gerente de la  
25 Sucursal Manta del Banco del Pacífico S. A., declara cancelado parcialmente  
26 los gravámenes de Primera y Señalada Hipoteca Abierta, Anticresis y  
27 Prohibición Voluntaria de Enajenar constituidos según la cláusula anterior en  
28 lo que se refiere única y exclusivamente al inmueble detallado a





1 continuación: Departamento mil doscientos cuatro con alícuota de cero  
2 punto cero cero nueve cuatro por ciento, Bodega B doce (S tres), con  
3 alícuota de cero punto cero cero cero cuatro por ciento y Estacionamiento E  
4 treinta y tres con alícuota de cero punto cero cero uno cero por ciento, que  
5 forman parte del EDIFICIO RIVA DI MARE UNO, construido en el LOTE  
6 número TRES, ubicado en el sitio Barbasquillo de la parroquia y cantón  
7 Manta. **CUARTA: DECLARACIÓN.-** La CANCELACION PARCIAL de la que  
8 trata el presente instrumento se refiere únicamente al inmueble mencionado  
9 en la cláusula precedente, por lo que los gravámenes que pesan sobre los  
10 demás inmuebles permanecen plenamente vigentes e inalterables a favor  
11 del Banco del Pacífico S. A., y se sujetarán a las disposiciones  
12 contempladas en la respectiva escritura de hipoteca abierta referida en la  
13 cláusula segunda. **QUINTA: GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que  
14 se ocasionaren con motivo del otorgamiento de la presente escritura pública,  
15 así como los de su inscripción en el Registro de la Propiedad  
16 correspondiente, serán de los propietarios. **SEXTA: CUANTÍA.-** La cuantía  
17 por su naturaleza es indeterminada. **SÉPTIMA: RAZONES.-** El Señor  
18 Notario se servirá sentar razón de esta escritura al margen de la respectiva  
19 matriz de la antes referida y el Señor Registrador al margen de la inscripción.  
20 Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo que consulten la  
21 eficacia y validez de este instrumento y agregue como documento habilitante  
22 el nombramiento otorgado por el Banco del Pacífico S. A. Se deja constancia  
23 de que se autoriza a los propietarios, para que obtenga la inscripción de la  
24 presente escritura de cancelación parcial de Primera y Señalada Hipoteca  
25 Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar en los libros del  
26 Registro de la Propiedad correspondiente. Firmado electrónicamente por  
27 la Abg. Ana María Espinosa Beltrán. Reg. Profesional No 9299,  
28 Colegio de Abogados del Guayas. SEGUNDA PARTE:



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 ACLARATORIA Y MODIFICATORIA DE PROMESA DE

2 COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas

3 a su cargo, sírvase insertar una de **ACLARATORIA Y MODIFICATORIA**

4 **DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas:

5 **PRIMERA COMPARECIENTES.-** Comparecen a la suscripción del

6 presente instrumento público: CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES:

7 **UNO.-** Comparecen al otorgamiento del presente contrato **adendum**

8 **modificatorio y ampliatorio a promesa de compraventa:** 1.1. Por una

9 parte, **EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE**

10 **UNO, TITULAR DEL RUC #** uno, siete, nueve, dos, cinco, seis, nueve, siete,

11 nueve, seis, cero, cero, uno (1792569796001) debidamente representado

12 por su Fiduciaria la compañía Fiduciaria Atlántida Administradora de Fondos

13 y Fideicomisos S.A., representada legalmente por su Gerente General, el

14 señor **JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**, según consta del

15 nombramiento que se adjunta como habilitante, ecuatoriano, mayor de

16 edad, de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número

17 uno, siete, uno, cero, seis, tres, dos, siete, cinco, uno (1710632751), correo

18 electrónico [comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com](mailto:comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com), número telefónico

19 026000150 y domicilio en la calle Andalucía 324 y Francisco Galavís de la

20 ciudad de Quito, provincia de Pichincha, y de tránsito por esta ciudad de

21 Manta, provincia de Manabí, y a quien en adelante se podrá denominar

22 simplemente como **EL FIDEICOMISO O PROMITENTE VENDEDOR. B)** El

23 señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**, portador de la cédula de

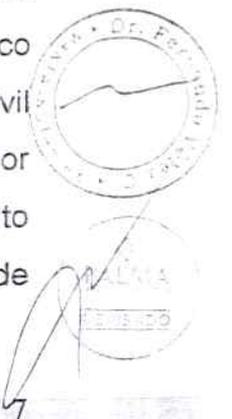
24 ciudadanía número cero, nueve, uno, siete, seis, siete, ocho, seis, cinco

25 guion ocho (091767865-8), de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil

26 soltero, legalmente representado mediante Poder General otorgado a favor

27 del señor José Alejandro Campos Solano, tal como consta del documento

28 que se adjunta como habilitante, el apoderado domiciliado en esta ciudad de





1 Manta, teléfono ocho, cero, ocho, tres, siete, dos, cuatro, tres, dos, ocho  
2 (8083724328), correo electrónico: ecuacampos@yahoo.com a quien en  
3 adelante se podrá denominar simplemente como PROMITENTE  
4 COMPRADOR. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** – 2.1. El Fideicomiso  
5 mercantil denominado RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por  
6 su fiduciaria, FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE  
7 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien comparece representada por la  
8 Apoderada Especial Paola Alejandra Rocha Ruiz, prometió vender a favor  
9 del señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**, mediante escritura  
10 pública de Promesa de Compraventa celebrada el día veintinueve de  
11 diciembre del año dos mil veintiuno una escritura pública de promesa de  
12 compraventa ante el doctor Diego Chamorro Pepinosa, Notario Quinto del  
13 cantón Manta, el DEPARTAMENTO MIL DOSCIENTOS CUATRO (1204)  
14 con un área interior aproximado de SETENTA Y SIETE COMA DIEZ  
15 METROS CUADRADOS (77.10m<sup>2</sup>), área exterior TREINTA Y TRES COMA  
16 VEINTICINCO METROS CUADRADOS (33,25m<sup>2</sup>), Área total CIENTO DIEZ  
17 COMA TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (110,35m<sup>2</sup>), inmueble  
18 ubicado en el proyecto RIVA DI MARE UNO, del lote ubicado en el sector  
19 Barbasquillo, ciudad y cantón Manta por un valor de CIENTO NOVENTA Y  
20 SEIS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
21 AMERICA (USD \$196.000,00), el mismo que se encuentra señalado en la  
22 cláusula cuarta de la promesa de compraventa antes indicada.. 2.2. Es de  
23 interés de la PARTE PROMITENTE COMPRADORA adquirir adicionalmente  
24 el ESTACIONAMIENTO E33 SUBSUELO 2, por el valor de DOCE MIL con  
25 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD  
26 \$12.000.00), con un Área Neta (M2): 12,00 Alícuota%: 0,0010 Área de  
27 Terreno (M2): 3,08 Área Común (M2): 6,29 Área Total (M2): 18,29 y la  
28 BODEGA 12 SUBSUELO 2, por el valor de CUATRO MIL con 00/100

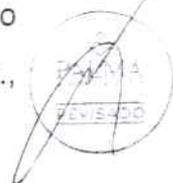


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$4.000,00)  
2 con un Área Neta (M2): 4,72 Alícuota%: 0,0004 Área de Terreno (M2): 1,2  
3 Área Común (M2): 2,47 Área Total (M2): 7,19. Adicional el PROMITENTE  
4 COMPRADOR solicito adicionales al departamento por el valor de  
5 CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON  
6 12/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD  
7 \$56.254.12). **2.3.** Con la finalidad de mantener el negocio, las PARTES  
8 acuerdan modificar la cláusula Tercera y cuarta de la Promesa de  
9 Compraventa suscrita día veintinueve de diciembre del año dos mil veintiuno  
10 ante el Doctor Diego Chamorro Pepinosa Notario Quinto del Cantón Manta.  
11 **TERCERA: MODIFICATORIA.** - En virtud de los antecedentes citados, las  
12 partes acuerdan las siguientes modificaciones; **3.1.** En la Promesa de  
13 Compraventa ya referida sustitúyase y modifíquese la cláusula tercera  
14 relativa de la siguiente forma: "...**TERCERA: PROMESA DE COMPRA**  
15 **VENTA.-** Con los antecedentes expuestos, la PARTE PROMITENTE  
16 VENDEDORA promete vender a favor de la PARTE PROMITENTE  
17 COMPRADORA y éste último, a su vez, promete comprar a la PARTE  
18 PROMITENTE VENDEDORA los siguientes inmuebles: **DEPARTAMENTO**  
19 **MIL DOSCIENTOS CUATRO 1204.-** Ubicado sobre el Nivel +39,60 Del  
20 Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo,  
21 lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se encuentra planificado de los  
22 siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, maquinas, dos dormitorios, dos  
23 baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes: Por arriba:  
24 lindera con Departamento 1304 en 110,35m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con  
25 Departamento 1104 en 110,35m<sup>2</sup> Por el Sur: lindera con área común  
26 circulación y Departamento 1203 A, partiendo dese el Oeste hacia el Este en  
27 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto  
28 gira hacia el Este en 2,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,35m.,





1 desde este punto gira hacia el Este en 5,35m. Por el Norte: lindera con vacío  
2 hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en  
3 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto  
4 gira hacia el Este en 11,20m., desde este punto gira hacia el Sur en línea  
5 curva en 1,60m. Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y  
6 Departamento 1201, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,50m., desde  
7 este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el  
8 Norte en 5,90m. Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible,  
9 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,55m., desde este punto gira hacia  
10 el Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m. Área:  
11 110,35m<sup>2</sup>. Departamento 1204 AREA NETA (M<sup>2</sup>): 110,35 ALICUOTA%:  
12 0,0094 AREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 28,31 AREA COMUN (M<sup>2</sup>): 57,83 AREA  
13 TOTAL (M<sup>2</sup>): 168,18 **ESTACIONAMIENTO E33 SUBSUELO 2**: Ubicado  
14 sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en  
15 el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe  
16 dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con área  
17 circulación y lavandería comunal en 12,00m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con  
18 Estacionamiento E85 en 12,00m<sup>2</sup> Por el Sur: lindera con área común  
19 circulación en 2,40m. Por el Norte: lindera con área común circulación en  
20 2,40m. Por el Oeste: lindera con Estacionamiento E32 en 5,00m. Por el Este:  
21 lindera con área común circulación en 5,00m. Área: 12,00m<sup>2</sup>.  
22 Estacionamiento E33 AREA NETA (M<sup>2</sup>): 12,00 ALICUOTA%: 0,0010 AREA  
23 DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 3,08 AREA COMUN (M<sup>2</sup>): 6,29 AREA TOTAL (M<sup>2</sup>):  
24 18,29 **BODEGA 12 SUBSUELO 2**: Ubicado sobre el Nivel -10,44 Del  
25 Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo,  
26 lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las  
27 siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con área común baños en  
28 4,72m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,72m<sup>2</sup> Por el Sur: lindera

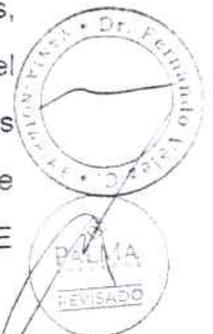


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 con Bodega B23 (S3) y límite subsuelo 3 en 1,33m. Por el Norte: lindera con  
2 Bodega B13 (S3) en 1,93m Por el Oeste: lindera con Bodega B23 (S3) y área  
3 común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,55m., desde este  
4 punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m.  
5 Por el Este: lindera con área común rampa en 2,45m. Area: 4,72m2. Bodega B12  
6 (S3) AREA NETA (M2): 4,72 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M2): 1,21  
7 AREA COMUN (M2): 2,47 AREA TOTAL (M2): 7,19..." 3.2. En la Promesa de  
8 Compraventa ya referida sustitúyase y modifíquese la cláusula cuarta relativa al  
9 Precio y Forma de Pago por la siguiente: : "CUARTA- PRECIO Y FORMA DE  
10 PAGO.- Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes han convenido que el  
11 valor total de los bienes prometidos en venta asciende a la suma de **DOSCIENTOS**  
12 **SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO** con 04/100  
13 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USD**  
14 **\$268.251,04)**, los que serán cancelado de la siguiente forma: 4.1.- La cantidad  
15 **SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO** con 04/100  
16 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$71.491,04)** que la  
17 **PARTE COMPRADORA** pagó a la **PARTE VENDEDORA**. 4.2. La cantidad de  
18 **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA CON 00/100**  
19 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 196.760,00)** que la  
20 **PARTE COMPRADORA** cancelara mediante crédito hipotecario por el Banco  
21 Pichincha.. El justo precio que las Partes fijan por el Inmueble objeto de este  
22 contrato, será pagado por La **PARTE PROMITENTE COMPRADORA** directamente  
23 al **FIDEICOMISO**, de conformidad a lo establecido en el artículo treinta y uno  
24 sección I, capítulo III, título XII, de la Codificación de Resoluciones Monetarias,  
25 Financieras, de Valores y Seguros. Las partes declaran conocer y aceptar que el  
26 pago correspondiente a los **INMUEBLES**, deberá hacerse en dólares de los  
27 Estados Unidos de Norteamérica y por tanto las partes acuerdan expresamente que  
28 el riesgo cambiario respecto del presente contrato es de cargo de la **PARTE**





1 PROMITENTE COMPRADORA, por tanto, el precio pactado, las cuotas descritas y  
2 todas las obligaciones de carácter económico, únicamente podrán ser pagadas en  
3 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica; aún en caso de que cualquier  
4 legislación (constitución, ley, reglamento, decreto u otra), vigente o futura, disponga  
5 un cambio de moneda de curso legal para el Ecuador. De tal forma que la PARTE  
6 PROMITENTE COMPRADORA renuncia a cualquier tipo de indexación sea legal o  
7 convencional y renuncia a todo derecho que le permita cancelar sus obligaciones  
8 en otra moneda distinta a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. En caso  
9 que a pesar de la renuncia realizada, alguna norma que entre a regir en la  
10 República del Ecuador prohíba realizar pagos en dólares de los Estados Unidos de  
11 Norteamérica, las partes acuerdan que el valor estipulado en el presente contrato  
12 se mantendrá. Dicho valor se pagará en la nueva moneda de curso legal, de  
13 acuerdo al tipo de cambio que exista a la fecha en la que deba realizarse el pago.  
14 Se aclara que en caso de existir cambio en la moneda en la cual se ha pactado el  
15 precio de los INMUEBLES en el presente contrato, los valores que quedaren  
16 pendientes de pago por parte de la PARTE PROMITENTE COMPRADORA  
17 respecto de los mencionados INMUEBLES, se reajustarán en base a la inflación  
18 mensual difundida en el informe mensual de la Cámara de la Construcción de  
19 Quito." **QUINTA: PLAZO Y CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN DEL**  
20 **CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA.**- Las partes comparecientes de  
21 mutuo acuerdo se comprometen a celebrar y suscribir la escritura pública de  
22 compraventa de los bienes prometidos en este instrumento el 365 días  
23 términos a la suscripción del presente documento, sin embargo, para que se  
24 pueda proceder a la suscripción de la escritura de compraventa y a la entrega de  
25 los bienes objeto del presente contrato será necesario el efectivo  
26 cumplimiento de todas las siguientes condiciones: **5.1.** Que la PARTE  
27 PROMITENTE COMPRADORA hubiera cancelado a entera satisfacción de  
28 la PARTE PROMITENTE VENDEDORA los valores en los plazos y

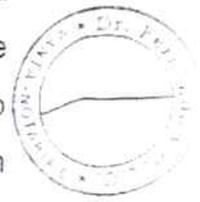


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 condiciones estipuladas en la cláusula cuarta de este instrumento. **5.2.** Que  
2 se haya obtenido del Municipio todos los permisos correspondientes para  
3 poder celebrar el contrato de compraventa y que se haya inscrito en el  
4 Registro de la Propiedad del cantón Manta la Declaratoria de Propiedad  
5 Horizontal del Proyecto Riva Di Mare, sus modificatorias y/o ampliatorias, de  
6 ser el caso. **5.3.** Que el proyecto esté totalmente construido, para lo cual la  
7 PARTE PROMITENTE VENDEDORA tendrá plazo 365 días términos. Este  
8 plazo podrá prorrogarse, por una sola vez, por sesenta días adicionales, de  
9 manera unilateral por parte de la PARTE PROMITENTE VENDEDORA,  
10 quien para ello solo deberá comunicar por escrito de esta prórroga a LA  
11 PARTE PROMITENTE COMPRADORA, quien no tendrá derecho a  
12 indemnización alguna por tal motivo. En tal sentido, la PARTE  
13 PROMITENTE COMPRADORA renuncia expresamente, desde ya, a  
14 presentar cualquier reclamo, acción judicial, extrajudicial o arbitral por tal  
15 motivo. **5.4.-** Que la PARTE PROMITENTE COMPRADORA haya pagado  
16 todos los impuestos, tasas y contribuciones que le correspondan,  
17 especialmente las necesarias para la transferencia de dominio en la oficina  
18 de Catastros del Municipio. Los INMUEBLES serán entregados a la firma  
19 de la escritura pública de compraventa bajo la condición de que la PARTE  
20 PROMITENTE COMPRADORA haya pagado antes de la firma los valores  
21 en los plazos y condiciones estipuladas en la cláusula cuarta de este  
22 instrumento. En caso de presentarse situaciones ajenas a la voluntad de  
23 ambas partes o que se halle fuera de su control o caso fortuito o fuerza  
24 mayor, que impidan el oportuno cumplimiento de este contrato por parte de  
25 la PARTE PROMITENTE VENDEDORA, como puede ser huelgas o  
26 paralizaciones de actividades o circulación, notoria alternación del orden  
27 público, escasez de materiales, desastres naturales o cualquier otra  
28 situación atribuible o no a la naturaleza, las partes comparecientes





1 acuerdan aumentar el plazo referido en la presente cláusula, en el número  
2 de días que dure el hecho o circunstancia que origine tal retraso o  
3 incumplimiento, por lo cual la PARTE PROMITENTE COMPRADORA no  
4 tendrá derecho a reclamo o indemnización alguna. En caso que la fuerza  
5 mayor o caso fortuito sean insuperables y por ende no pueda ejecutarse la  
6 compraventa pactada en este instrumento y por motivos ajenos a la  
7 voluntad de las partes comparecientes y no imputables a ninguna de ellas, la  
8 PARTE PROMITENTE VENDEDORA se compromete a devolver, sin  
9 intereses, a la PARTE PROMITENTE COMPRADORA la suma total de los  
10 valores efectivamente cancelados en virtud de este contrato. Se deja  
11 expresa constancia de que no se considerará caso fortuito o fuerza mayor el  
12 incumplimiento por parte de la PARTE PROMITENTE COMPRADORA de  
13 las obligaciones asumidas en el presente contrato...". **CUARTA: VIGENCIA**  
14 **Y VALIDEZ.-** Las partes acuerdan expresamente que suscriben este  
15 contrato por así convenir a sus intereses y, en consecuencia, nada tienen  
16 que reclamarse mutuamente en relación al cumplimiento de las  
17 obligaciones hasta la presente fecha. Las demás cláusulas, normas y  
18 obligaciones acordadas entre las partes en la Promesa de Compraventa  
19 suscrita el veintinueve de diciembre del dos mil veintiuno ante el Doctor  
20 Diego Chamorro Pepinosa Notario Quinto del Cantón Manta que no  
21 contradigan a lo modificado por el presente instrumento, son plenamente  
22 válidas y se mantienen vigentes sin modificación alguna. **QUINTA:**  
23 **MARGINACION.-** Se tomará nota en la respectiva matriz de la escritura  
24 pública de Promesa de Compraventa suscrita el veintinueve de diciembre del  
25 dos mil veintiuno ante el Doctor Diego Chamorro Pepinosa Notario Quinto  
26 del Cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACIÓN Y DECLARACIÓN.-** Los  
27 comparecientes aceptan y se ratifican en el contenido del presente  
28 instrumento por contener condiciones acordadas en su beneficio y de su



*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 representada.- Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas  
2 de estilo para la plena validez de la presente escritura pública.  
3 Christopher España Romero, Mat.Prof. (13-2020-118) del Foro de Abogados.-  
4 **TERCERA: COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el registro de  
5 escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar esta que contiene un  
6 contrato de **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, contenida al tenor de  
7 las siguientes cláusulas. **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES:**  
8 **UNO.-** El señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**, portador de la  
9 cédula de ciudadanía número cero, nueve, uno, siete, seis, siete, ocho, seis,  
10 cinco guion ocho (091767865-8), de nacionalidad ecuatoriana, de estado  
11 civil soltero, legalmente representado mediante Poder General otorgado a  
12 favor del señor José Alejandro Campos Solano, tal como consta del  
13 documento que se adjunta como habilitante, el apoderado domiciliado en  
14 esta ciudad de Manta, teléfono cero, nueve seis nueve cuatro cinco ocho dos  
15 seis siete (0969458267), correo electrónico: [ecucampos@yahoo.com](mailto:ecucampos@yahoo.com), a  
16 quien se le podrá llamar "COMPRADOR", "COMPRADORES" O "LA PARTE  
17 COMPRADORA". Se deja expresa constancia que, para fines de esta  
18 escritura pública, se utilizará la palabra COMPRADOR o LA PARTE  
19 COMPRADORA de manera general, aun cuando el género de quien  
20 compra sea femenino o que sean uno o más los Compradores. 1.2. En  
21 calidad de VENDEDOR: **EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO**  
22 **RIVA DI MARE UNO**, debidamente representado por su Fiduciaria la  
23 compañía **FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE**  
24 **FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, quien comparece representada por el  
25 señor Juan Francisco Andrade Dueñas, en su calidad de Gerente General  
26 según consta del documento adjunto, domiciliado en Andalucía 324 y  
27 Francisco Galaviz. Edificio Grupo Sur Atlántida piso 5, de la ciudad de  
28 Quito, provincia de Pichincha, teléfono cero dos seis cero cero uno



1 cinco cero (02 600 0150), correo electrónico  
2 [comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com](mailto:comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com); a quien en adelante se podrá  
3 denominar simplemente como el FIDEICOMISO, VENDEDOR o LA PARTE  
4 VENDEDORA. Los comparecientes declaran ser mayores de edad, hábiles  
5 para contratar y obligarse en las calidades en que comparecen, quienes libre  
6 y voluntariamente convienen en realizar el presente instrumento por así  
7 convenir a sus intereses. Para tal efecto este instrumento a todos los  
8 comparecientes se les podrá denominar simplemente como "LAS PARTES"  
9 y a una sola de ellas como "LA PARTE". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** –  
10 **2.1.** La compañía CROPILETTO S.A. y la compañía INMOBILIARIA DEL  
11 MAR S.A. INMOBIMARSA, en calidad de CONSTITUYENTES constituyeron  
12 el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "RIVA DI MARE UNO" mediante  
13 escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Decimo del Cantón  
14 Quito, doctor Juan Carlos Morales Lasso, el cinco de marzo del año dos mil  
15 quince, que fuere inscrita el once de agosto de dos mil quince en el Registro  
16 de la Propiedad del cantón Manta, siendo la Fiduciaria la compañía ANEFI  
17 S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. **2.2.** Mediante  
18 escritura pública de once de diciembre de dos mil quince, otorgada ante la  
19 Notaria Septuagésima Primera del Cantón Quito, Doctora María Elena  
20 Altamirano Palacios, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del  
21 Cantón Manta el dos de marzo de dos mil dieciséis, los constituyentes  
22 aportaron el lote de Terreno número tres productos de la subdivisión del  
23 macro lote ubicado en el sector Barbasquillo, ciudad y cantón Manta donde  
24 se encuentra ejecutándose el Proyecto Riva Di Mare. **2.3.** El once de  
25 diciembre del dos mil quince, ante la Notaria Septuagésima Primera del  
26 Cantón Quito, Dra. María Elena Altamirano Palacios, tanto el  
27 CONSTITUYENTE PROPIETARIO como el CONSTITUYENTE PROMOTOR  
28 y la FIDUCIARIA, suscribieron una reforma parcial al contrato del



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 fideicomiso referente a la cláusula vigésima "JUNTA DEL FIDEICOMISO"  
2 debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el  
3 dos de marzo de dos mil dieciséis. **2.4.** El veintinueve de junio de dos mil  
4 dieciocho, ante la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito, Dra. María  
5 José Palacios Vivero, se celebró la escritura pública de adhesión al  
6 Fideicomiso, otorgada por el Fideicomiso Riva Di Mare, a través del cual se  
7 adhirió en calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE, la compañía  
8 INMOCASTELLANA S.A. **2.5.** Mediante escritura pública de sustitución  
9 fiduciaria otorgada el diecinueve de julio de dos mil dieciocho ante la Notaria  
10 Trigésima Primera del Cantón Quito, Doctora María José Palacios Vivero, se  
11 sustituyó la Fiduciaria ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y  
12 FIDEICOMISOS., por la FIDUCIARIA DE LAS AMÉRICAS FIDUAMERICAS  
13 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., hoy  
14 denominada FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE  
15 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. **2.6.** Este FIDEICOMISO se constituyó  
16 con la finalidad de administrar los recursos y BIENES FIDEICOMITIDOS  
17 para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las  
18 instrucciones recibidas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sobre el inmueble  
19 transferido al mismo, así como la administración de recursos que se reciban  
20 para dicha finalidad en los términos que se determinan en el mismo contrato  
21 del FIDEICOMISO. **2.7.** Mediante escritura pública celebrada el primero de  
22 octubre del dos mil veintiuno, ante la Notaria Vigésima Cuarta del cantón  
23 Quito, debidamente inscrita en la empresa pública Municipal Registro de la  
24 Propiedad de Manta-EP el seis de octubre de dos mil veintiuno, el inmueble  
25 anteriormente mencionado fue sometido a régimen de propiedad horizontal.  
26 **TERCERA: COMPRAVENTA.** - Con los antecedentes expuestos, por este  
27 instrumento **LA PARTE VENDEDORA**, vende y da en perpetua enajenación,  
28 bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y como cuerpo cierto, a favor de la





1 PARTE COMPRADORA, los siguientes INMUEBLES del Edificio RIVA DI  
2 MARE ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón  
3 Manta que se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:  
4 **DEPARTAMENTO 1204.-** planta doce, ubicado sobre el Nivel +39,60 Del  
5 Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo,  
6 lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se encuentra planificado de los  
7 siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, maquinas, dos dormitorios, dos  
8 baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes: **Por**  
9 **arriba:** lindera con Departamento 1304 en 110,35m2 **Por abajo:** lindera con  
10 Departamento 1104 en 110,35m2 **Por el Sur:** lindera con área común  
11 circulación y Departamento 1203 A, partiendo dese el Oeste hacia el Este en  
12 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto  
13 gira hacia el Este en 2,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,35m.,  
14 desde este punto gira hacia el Este en 5,35m. **Por el Norte:** lindera con  
15 vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este  
16 en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto  
17 gira hacia el Este en 11,20m., desde este punto gira hacia el Sur en línea  
18 curva en 1,60m. **Por el Oeste:** lindera con área común ducto y ascensor y  
19 Departamento 1201, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,50m., desde  
20 este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el  
21 Norte en 5,90m. **Por el Este:** lindera con vacío hacia losa inaccesible,  
22 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,55m., desde este punto gira hacia  
23 el Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m. Área:  
24 110,35m2. Departamento 1204 AREA NETA (M2): 110,35 ALICUOTA%:  
25 0,0094 AREA DE TERRENO (M2): 28,31 AREA COMUN (M2): 57,83 AREA  
26 TOTAL (M2): 168,18 **ESTACIONAMIENTO E33:** subsuelo dos, Ubicado  
27 sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en  
28 el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con área  
2 circulación y lavandería comunal en 12,00m<sup>2</sup>. **Por abajo:** lindera con  
3 Estacionamiento E85 en 12,00m<sup>2</sup>. **Por el Sur:** lindera con área común  
4 circulación en 2,40m. **Por el Norte:** lindera con área común circulación en  
5 2,40m. **Por el Oeste:** lindera con Estacionamiento E32 en 5,00m. **Por el**  
6 **Este:** lindera con área común circulación en 5,00m. Área: 12,00m<sup>2</sup>.  
7 Estacionamiento E33 AREA NETA (M2): 12,00 ALICUOTA%: 0,0010 AREA  
8 DE TERRENO (M2): 3,08 AREA COMUN (M2): 6,29 AREA TOTAL (M2):  
9 18,29 **BODEGA B12 (S3):** SUBSUELO 3, Ubicado sobre el Nivel -10,44 Del  
10 Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo,  
11 lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las  
12 siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con área común baños en  
13 4,72m<sup>2</sup>. **Por abajo:** lindera con terreno edificio en 4,72m<sup>2</sup>. **Por el Sur:**  
14 lindera con Bodega B23 (S3) y límite subsuelo 3 en 1,33m. **Por el Norte:**  
15 lindera con Bodega B13 (S3) en 1,93m. **Por el Oeste:** lindera con Bodega  
16 B23 (S3) y área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en  
17 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira  
18 hacia el Sur en 0,90m. **Por el Este:** lindera con área común rampa en  
19 2,45m. Área: 4,72m<sup>2</sup>. Bodega B12 (S3) AREA NETA (M2): 4,72  
20 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M2): 1,21 AREA COMUN (M2):  
21 2,47 AREA TOTAL (M2): 7,19. **CUARTA: PRECIO.-** El precio convenido  
22 por la venta de los inmuebles objeto de este contrato es la cantidad de  
23 **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y**  
24 **UNO CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**  
25 **(USD\$ 268.251,04)**, los que serán cancelados de la siguiente forma. 4.1.- La  
26 cantidad de **SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO**  
27 **CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD**  
28 **\$71.491,04)** que la PARTE COMPRADORA pagó a la PARTE





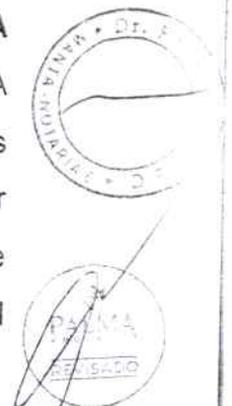
1 VENDEDORA. **4.2.** La cantidad de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL**  
2 **SETECIENTOS SESENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS**  
3 **UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$196.760,00)** que la PARTE COMPRADORA  
4 cancelara mediante crédito hipotecario por el Banco de Pichincha. Por lo que  
5 la PARTE VENDEDOR declara haber recibido los valores a su entera  
6 satisfacción, sin tener que reclamar nada en el presente ni en el futuro por  
7 este concepto. **QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.** - La PARTE  
8 VENDEDORA transfiere a favor de la "PARTE COMPRADORA", el  
9 dominio y posesión de los inmuebles enajenados, con todos sus usos,  
10 costumbres, entradas, salidas, derechos y servidumbres tanto activas  
11 como pasivas que les son anexos; así como todo aquello que se  
12 considere inmueble por destinación, incorporación o naturaleza de  
13 acuerdo al Código Civil Ecuatoriano, por lo tanto, la PARTE  
14 VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción de conformidad  
15 con la Ley. Expresamente se aclara que la transferencia y entrega de los  
16 inmuebles antes referidos, incluye la transferencia de la respectiva alícuota  
17 de terreno y la entrega de sus respectivas construcciones desarrolladas en  
18 el mismo. LA PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio de  
19 los inmuebles materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus  
20 intereses, y declara que recibe los mismos y sus construcciones, a su entera  
21 satisfacción y sin tener nada que reclamar al FIDEICOMISO por tal motivo.  
22 **SEXTA: GASTOS.** - Todos los gastos que demanden la celebración,  
23 otorgamiento e inscripción de la presente escritura pública de compraventa,  
24 serán de cuenta de la PARTE COMPRADORA, a excepción del impuesto a  
25 la plusvalía, que en caso de establecerse será cancelado por la PARTE  
26 VENDEDORA. **SEPTIMA: DECLARACIONES.** - **7.1.- CUERPO CIERTO,**  
27 **GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.** - No obstante, de haberse determinado  
28 superficie y linderos en esta compraventa de bienes inmuebles, se establece



## Dr. Fernando Vélez Cabezas NOTARIO



1 que éstos se venden como CUERPOS CIERTOS. Conformes las partes con  
2 el precio pactado, la PARTE VENDEDORA transfiere a favor de la PARTE  
3 COMPRADORA el dominio y posesión de los inmuebles antes descritos, con  
4 todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más  
5 derechos anexos, sin reserva de ninguna naturaleza, de manera que la  
6 PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia del dominio por  
7 estar hecha en seguridad de sus intereses. La PARTE VENDEDORA,  
8 **declara que sobre el inmueble no pesa gravamen.** Al efecto se agrega el  
9 correspondiente certificado conferido por el señor Registrador de la  
10 Propiedad. Sin perjuicio de lo señalado, la PARTE VENDEDORA se obliga al  
11 saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. **7.2.- ORIGEN DE LOS**  
12 **FONDOS.** - La PARTE COMPRADORA declara que parte de los recursos  
13 que se pagan y se entregan por el precio pactado por la compra de los  
14 bienes materia del presente contrato no provienen de ninguna actividad  
15 ilegal o ilícita relacionada o vinculada con la producción, comercialización y/o  
16 tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. En tal sentido,  
17 exime a la PARTE VENDEDORA, de toda responsabilidad respecto de la  
18 veracidad de la información de la declaración que efectúa, así como de  
19 cualquier responsabilidad que pudiere generarse en caso de que la misma  
20 sea declarada falsa y produzca daños y perjuicios a terceros. **OCTAVA:**  
21 **INSCRIPCIÓN.** - Cualquiera de las partes por sí o por interpuesta persona  
22 quedan facultados para solicitar y obtener la inscripción de esta escritura en  
23 el Registro de la Propiedad. **NOVENA: ALCANCE DE LA**  
24 **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.-** LA PARTE COMPRADORA  
25 declara su conformidad en cuanto al estado y condición de los bienes  
26 materia del presente instrumento, por lo que desde ya renuncia a realizar  
27 cualquier tipo de reclamación en contra del FIDEICOMISO. Adicionalmente  
28 LA PARTE COMPRADORA declara que mediante la suscripción del





1 presente instrumento acepta las condiciones del bien inmueble y sus  
2 respectivos linderos. Las partes reconocen que Fiduciaria Atlántida Fidutlán  
3 Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., comparece al presente  
4 contrato a título de Fiduciaria del FIDEICOMISO y en cumplimiento de las  
5 instrucciones fiduciarias impartidas en el contrato de constitución del  
6 FIDEICOMISO y las impartidas por los constituyentes/beneficiarios. En virtud  
7 de lo señalado, las gestiones de la Fiduciaria son de medio y no de  
8 resultado, llegando su responsabilidad al cumplimiento de las instrucciones  
9 dadas por los constituyentes y/o la junta del Fideicomiso. LA PARTE  
10 COMPRADORA declara conocer que el Constructor del Proyecto  
11 Inmobiliario es la única responsable por el desarrollo en mención, aceptando  
12 no tener nada que reclamar al Fideicomiso, su Fiduciaria, sus representantes  
13 legales o funcionarios por este concepto. En consecuencia, LA PARTE  
14 COMPRADORA declara que conoce que el constructor es responsable de  
15 las obligaciones civiles y pecuniarias que se generen por concepto de  
16 construcción según lo estipulado el artículo mil novecientos treinta y siete  
17 (1937) del Código Civil vigente, aceptando no tener nada que reclamar al  
18 FIDEICOMISO, su Fiduciaria, sus representantes legales o funcionarios por  
19 este concepto. **DÉCIMA.- DECLARACION JURAMENTADA:** LA PARTE  
20 COMPRADORA declara conocer y someterse al régimen de propiedad  
21 horizontal, a la ley de propiedad horizontal, a su reglamento y al reglamento  
22 interno de copropietarios del EDIFICIO RIVA DI MARE y las resoluciones de  
23 la Asamblea de Copropietarios. LA PARTE COMPRADORA declara bajo  
24 juramento que al ser nuevos los inmuebles que adquieren y al ser la primera  
25 transferencia de los inmuebles, asumen cualquier pago por el concepto  
26 expensas de presente o futuro, eximiendo de cualquier responsabilidad al  
27 Notario y al Registro de la Propiedad del Cantón respectivo. Sin perjuicio de  
28 lo antes indicado, las expensas que se generen a futuro por concepto de los

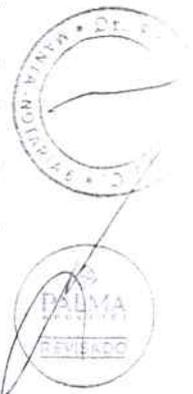




*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

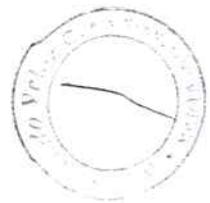


1 inmuebles materia de este instrumento serán asumidas de manera absoluta  
2 y exclusiva por LA PARTE COMPRADORA, quienes expresamente se  
3 obligan a cancelar los valores que correspondan por este concepto de  
4 manera puntual y a su exclusiva responsabilidad. **UNDECIMA: SOLUCIÓN**  
5 **DE CONFLICTOS, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Las partes  
6 convienen libre y voluntariamente que, en caso de surgir divergencias entre  
7 ellas, por razón o con ocasión de la celebración de este instrumento,  
8 someterán su controversia ante la justicia ordinaria y juez competente de la  
9 ciudad de Manta. **DUODECIMA: ACEPTACIÓN.** - Las partes contratantes  
10 manifiestan que aceptan el total contenido de las cláusulas que anteceden,  
11 por estar otorgadas en seguridad de sus mutuos intereses. Usted señor  
12 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena  
13 validez de la presente escritura pública. Firma electrónica: Abg.  
14 **Cristopher Octavio España Romero. Matrícula 13-2020-118. CUARTA**  
15 **PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE**  
16 **ENAJENAR Y GRAVAR.- PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a  
17 la celebración de la presente escritura pública: Uno) **Banco Pichincha C.A.**  
18 legalmente representado por la señora Lizmarina Geokasta Cedeño Leon,  
19 en su calidad de Apoderada Especial, según consta del documento que se  
20 agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de  
21 este contrato, se podrá denominar "ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o  
22 "BANCO".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las  
23 Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha  
24 C.A. Dos) El señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA**, soltero,  
25 legalmente representado mediante Poder General otorgado a favor del señor  
26 José Alejandro Campos Solano, tal como consta del documento que se  
27 adjunta como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de  
28 este contrato, se podrá denominar "PARTE DEUDORA HIPOTECARIA"





1 **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Uno) La **PARTE DEUDORA**  
2 **HIPOTECARIA, esto es** el señor **JUAN CARLOS CAMPOS CARRANZA,**  
3 es propietario del **inmueble consistente** en el Departamento mil doscientos  
4 cuatro, Estacionamiento E treinta y tres y Bodega B doce (S tres) del Edificio  
5 RIVA DI MARE, ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta,  
6 Cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno)** El inmueble referido  
7 en el numeral anterior fue adquirido por el señor **JUAN CARLOS CAMPOS**  
8 **CARRANZA,** mediante el presente contrato, tal como consta en la primera  
9 parte de esta escritura, por compra realizada al **FIDEICOMISO MERCANTIL**  
10 **INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO.- Uno punto dos)** Los linderos,  
11 dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según el  
12 título de dominio, son los siguientes: **DEPARTAMENTO 1204.-** planta doce,  
13 Ubicado sobre el Nivel +39,60 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra  
14 ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se  
15 encuentra planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina,  
16 maquinas, dos dormitorios, dos baños y terraza cubierta y posee las  
17 medidas, linderos siguientes: **Por arriba:** lindera con Departamento 1304 en  
18 110,35m2 **Por abajo:** lindera con Departamento 1104 en 110,35m2 **Por el**  
19 **Sur:** lindera con área común circulación y Departamento 1203 A, partiendo  
20 dese el Oeste hacia el Este en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte  
21 en 2,50m., desde este punto gira hacia el Este en 2,50m., desde este punto  
22 gira hacia el Norte en 1,35m., desde este punto gira hacia el Este en 5,35m.  
23 **Por el Norte:** lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo  
24 desde el Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte  
25 en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 11,20m., desde este punto  
26 gira hacia el Sur en línea curva en 1,60m. **Por el Oeste:** lindera con área  
27 común ducto y ascensor y Departamento 1201, partiendo desde el Sur hacia  
28 el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 este punto gira hacia el Norte en 5,90m. **Por el Este:** lindera con vacío hacia  
2 losa inaccesible, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,55m., desde  
3 este punto gira hacia el Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte  
4 en 4,00m. Área: 110,35m<sup>2</sup>. Departamento 1204 AREA NETA (M<sup>2</sup>): 110,35  
5 ALICUOTA%: 0,0094 AREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 28,31 AREA COMUN  
6 (M<sup>2</sup>): 57,83 AREA TOTAL (M<sup>2</sup>): 168,18 **ESTACIONAMIENTO E33:** subsuelo  
7 dos, Ubicado sobre el Nivel -7,02 Del Edificio RIVA DI MARE que se  
8 encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón  
9 Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por**  
10 **arriba:** lindera con área circulación y lavandería comunal en 12,00m<sup>2</sup>. **Por**  
11 **abajo:** lindera con Estacionamiento E85 en 12,00m<sup>2</sup>. **Por el Sur:** lindera con  
12 área común circulación en 2,40m. **Por el Norte:** lindera con área común  
13 circulación en 2,40m. **Por el Oeste:** lindera con Estacionamiento E32 en  
14 5,00m. **Por el Este:** lindera con área común circulación en 5,00m. Área:  
15 12,00m<sup>2</sup>. Estacionamiento E33 AREA NETA (M<sup>2</sup>): 12,00 ALICUOTA%:  
16 0,0010 AREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 3,08 AREA COMUN (M<sup>2</sup>): 6,29 AREA  
17 TOTAL (M<sup>2</sup>): 18,29 **BODEGA B12 (S3):** SUBSUELO 3, Ubicado sobre el  
18 Nivel -10,44 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio  
19 Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro  
20 de las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con área común  
21 baños en 4,72m<sup>2</sup>. **Por abajo:** lindera con terreno edificio en 4,72m<sup>2</sup>. **Por el**  
22 **Sur:** lindera con Bodega B23 (S3) y límite subsuelo 3 en 1,33m. **Por el**  
23 **Norte:** lindera con Bodega B13 (S3) en 1,93m. **Por el Oeste:** lindera con  
24 Bodega B23 (S3) y área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el  
25 Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este  
26 punto gira hacia el Sur en 0,90m. **Por el Este:** lindera con área común  
27 rampa en 2,45m. Área: 4,72m<sup>2</sup>. Bodega B12 (S3) AREA NETA (M<sup>2</sup>): 4,72  
28 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>): 1,21 AREA COMUN (M<sup>2</sup>):

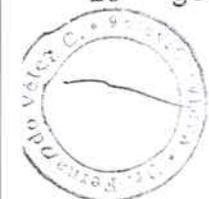




2,47 AREA TOTAL (M2): 7,19. LINDEROS GENERALES DEL BIEN

2 INMUEBLE EN QUE ESTÁ CONSTRUIDO EL EDIFICIO RIVA DI MARE:

3 lote de Terreno número tres, producto de la subdivisión del macro lote  
4 ubicado en el sector Barbasquillo, ciudad y cantón Manta, a favor del  
5 Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO donde se encuentra  
6 ejecutándose el Proyecto Riva Di Mare, el mismo que tiene tres mil diez  
7 punto sesenta y cuatro metros cuadrados. **NORTE:** desde el punto uno, con  
8 coordenadas geográficas X guión cinco dos siete dos cero dos punto nueve  
9 seis cuatro, y Y guión nueve ocho nueve cinco cinco dos dos punto siete  
10 cero seis, continuando en dirección Norte guión cincuenta y nueve grados  
11 cincuenta y seis, treinta y cinco punto cuarenta y siete guión E, con una  
12 distancia curva horizontal de treinta y cinco punto cuatro metros hasta el  
13 punto dos, desde el punto dos, con coordenadas geográficas X cinco dos  
14 siete dos tres uno punto tres cinco siete y nueve ocho nueve cinco cinco tres  
15 nueve punto uno tres seis, continuando en dirección sur ochenta y dos  
16 grados, once, trece punto doce guión E, con una distancia curva horizontal  
17 de cinco punto diez metros hasta el punto tres, desde el punto tres, con  
18 coordenadas geográficas X cinco dos siete dos tres seis punto cuatro cero  
19 cuatro, y Y nueve ocho nueve cinco cinco tres ocho punto cuatro cuatro tres,  
20 continuando en dirección Sur nueve grados, veinte y nueve, doce punto  
21 cuarenta y tres guión W, con una distancia de dos punto noventa y cinco  
22 metro hasta el punto cuatro, desde el punto cuatro, con coordenadas  
23 geográficas X guión cinco dos siete dos tres cinco punto nueve uno ocho y Y  
24 guión nueve ocho nueve cinco cinco tres cinco punto cinco tres uno,  
25 continuando en dirección Sur guión sesenta y un grados, doce, cuarenta y  
26 un punto veinte y dos guión E, con una distancia de quince punto sesenta y  
27 ocho metros hasta el punto cinco, desde el punto cinco, con coordenadas  
28 geográficas X guión cinco dos siete dos cuatro nueve punto seis seis cero y



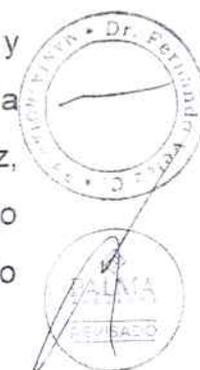


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

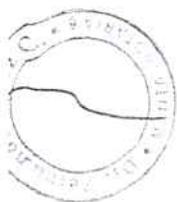


1 Y guión nueve ocho nueve cinco cinco dos siete punto nueve ocho cero  
2 continuando en dirección Norte veinte y seis grados, treinta y cuatro, treinta y  
3 seis punto ochenta y cinco guión E, con una distancia de tres punto  
4 cincuenta y cinco metros hasta el punto seis, desde el punto seis con  
5 coordenadas geográficas X guión cinco dos siete dos cinco uno punto dos  
6 cuatro nueve, y Y guión nueve ocho nueve cinco cinco tres uno punto uno  
7 cinco cinco, continuando en dirección Sur sesenta grados, treinta y ocho,  
8 cincuenta y nueve punto cincuenta y seis guión E, con una distancia curva  
9 horizontal de trece punto cincuenta y nueve metros hasta el punto siete,  
10 colindando con vía proyectada. **ESTE:** desde el punto siete, con  
11 coordenadas geográficas X guión cinco dos siete dos seis tres punto cero  
12 cuatro tres y Y guión nueve ocho nueve cinco cinco dos cuatro punto cinco  
13 dos tres, continuando en dirección Sur ocho grados, cincuenta y nueve,  
14 treinta y siete punto noventa y cinco guión W, con una distancia de treinta y  
15 cuatro punto cincuenta y tres metros hasta el punto ocho, colindando con el  
16 lote número cuatro. **SUR:** desde el punto ocho, con coordenadas  
17 geográficas X guión cinco dos siete dos cinco siete punto seis cuatro cuatro  
18 y Y guión nueve ocho nueve cinco cuatro nueve cero punto cuatro uno seis,  
19 continuando en dirección Sur sesenta y dos grados, cuarenta y cuatro,  
20 treinta y seis punto quince guión W, con una distancia de cuarenta y cinco  
21 metros hasta el punto nueve, colindando con lote cuatro. **OESTE:** partiendo  
22 de punto nueve, con coordenadas geográficas X guión cinco dos siete dos  
23 uno siete punto seis cuatro uno, y Y guión nueve ocho nueve cinco cuatro  
24 seis nueve punto ocho cero siete, continuando en dirección Norte veinte y  
25 siete grados, quince, veinte y tres punto ochenta guión W, con una distancia  
26 de treinta punto veintitrés metros hasta el punto diez, desde el punto diez,  
27 con coordenadas geográficas X guión cinco dos siete dos cero tres punto  
28 siete nueve ocho, y Y guión nueve ocho nueve cinco cuatro nueve seis punto





1 seis siete siete, continuando en dirección Norte un grado, cincuenta, ocho  
2 punto dieciocho guión W, con una distancia curva horizontal de veintiséis  
3 punto noventa y cuatro metros hasta el punto uno, colindando con vía  
4 proyectada. Área total tres mil diez coma sesenta y cuatro metros  
5 cuadrados.\_Para los efectos de este contrato el término "Inmueble" en forma  
6 singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este  
7 contrato involucre a dos o más.\_**TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y**  
8 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** La **PARTE**  
9 **DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca abierta, especial y  
10 señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su  
11 propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se  
12 lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos  
13 linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente  
14 instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por  
15 accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del  
16 Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho  
17 bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase  
18 de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se  
19 detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si  
20 alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos  
21 que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es  
22 voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen  
23 comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también,  
24 en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del  
25 **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado.  
26 Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria  
27 de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la  
28 cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro  
2 de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE**  
3 **DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento  
4 voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el  
5 inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a  
6 contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de  
7 gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca  
8 abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto  
9 del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones  
10 legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que  
11 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor **JUAN CARLOS**  
12 **CAMPOS CARRANZA**, en forma individual o conjunta o con terceras  
13 personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco  
14 Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o  
15 en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo  
16 sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos,  
17 sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por  
18 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados  
19 por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos;  
20 para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n)  
21 frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier  
22 otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en  
23 general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para  
24 con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como  
25 obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la  
26 naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:**  
27 Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la  
28 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los





1 comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y  
2 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que  
3 conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus  
4 sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE**  
5 **DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas,  
6 endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al  
7 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales  
8 otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o  
9 extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros  
10 conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se  
11 dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por la  
12 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o  
13 justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del  
14 **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o  
15 transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la  
16 responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- b) La  
17 cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el  
18 plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes  
19 documentos, posibilitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** para  
20 solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en  
21 general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta,  
22 siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las  
23 facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en  
24 dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo  
25 en el caso de que decida no concederlas. Respecto de la(s) operación(es)  
26 de crédito indicadas, los comparecientes declaran y aceptan que el  
27 gravamen hipotecario constituido estará en plena vigencia hasta la  
28 cancelación de la(s) obligación(es) que respalda. La hipoteca constituida





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 mediante esta escritura pública se extinguirá mediante la cancelación total  
2 de la(s) obligación(es) caucionada(s). **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO**  
3 **VENCIDO: EI ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren  
4 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere  
5 contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y  
6 anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en  
7 cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo  
8 las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos  
9 siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere  
10 cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta  
11 hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere  
12 objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin  
13 consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere  
14 objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones  
15 contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si  
16 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se  
17 hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos  
18 formales de constituir garantías adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o  
19 perdido y/o destruido el(los) bien(es) gravado(s); o si las garantías rendidas,  
20 incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el  
21 cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la  
22 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a  
23 satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por  
24 un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble  
25 hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se  
26 establecieron en dicha propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA**  
27 **HIPOTECARIA** fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del  
28 Banco, en conflicto colectivo con sus trabajadores, o si el patrimonio de la



1 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** sufiere un detrimento que pueda llegar  
2 a poner en riesgo la garantía que por este medio se constituye a favor del  
3 **ACREEDOR HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se  
4 encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o quiebra, de  
5 ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o  
6 sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera  
7 de estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**  
8 escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique  
9 negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a  
10 criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, riesgo de que  
11 cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por  
12 seis meses o más las obligaciones que la **PARTE DEUDORA**  
13 **HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto  
14 Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos  
15 de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**  
16 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en  
17 el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones  
18 públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se  
19 negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a  
20 personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor  
21 privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la  
22 efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR**  
23 **HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal  
24 forma, que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes  
25 para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este  
26 gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la  
27 producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o  
28 psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra

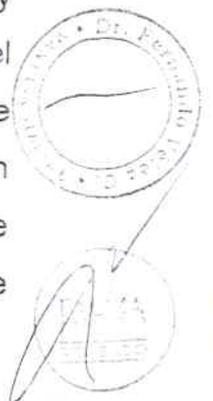




*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, I) Si la **PARTE DEUDORA**  
2 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de  
3 este contrato. II) Si a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y/o **PARTE**  
4 **GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se le instaurare en su contra cualquier  
5 tipo de acción judicial o administrativa que tenga relación con alguna  
6 actividad ilegal o delictiva o de lavado de activos, o si el inmueble hipotecado  
7 se destinare a dichas actividades, o si sobre las cuentas corrientes, de  
8 ahorro o inversiones de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y/o **PARTE**  
9 **GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se pudiesen detectar transacciones  
10 inusuales e injustificadas. Para los efectos previstos en literales  
11 precedentes, es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el  
12 **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y  
13 pago total de lo debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga  
14 también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que  
15 patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el  
16 **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales  
17 y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES: Uno)** La  
18 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja expresa constancia que  
19 el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra  
20 hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a  
21 ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad  
22 correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen,  
23 condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y  
24 contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes del  
25 Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente  
26 escritura pública como documento habilitante. **Dos)** Expresamente convienen  
27 los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente  
28 contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que





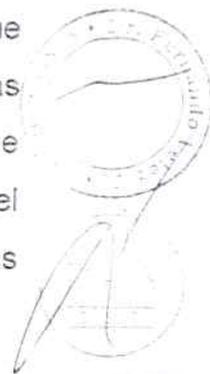
1 se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA**  
2 **HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras  
3 garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre  
4 que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por  
5 cualquier causa o motivo. **\_OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente  
6 contrato por su naturaleza es indeterminada. **\_NOVENA.- PÓLIZA DE**  
7 **SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un  
8 seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus  
9 mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras  
10 mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro  
11 deberá gozar de la conformidad del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de  
12 acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante  
13 pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De  
14 no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad  
15 con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o  
16 pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles  
17 de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente  
18 hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a  
19 pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o  
20 renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de  
21 interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones  
22 vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario  
23 hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro  
24 de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la  
25 orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE**  
26 **DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor  
27 del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR**  
28 **HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere



*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

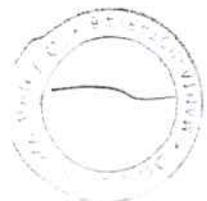


1 dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por parte de la  
2 siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA**  
3 **HIPOTECARIA.- \_DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido  
4 anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su  
5 voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera  
6 hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la  
7 cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición  
8 voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los  
9 únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual  
10 manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca  
11 abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y  
12 gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de  
13 conformidad con la Ley.- **\_UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE**  
14 **DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR**  
15 **HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe, realice  
16 la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo  
17 de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios  
18 que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso  
19 para tales inspecciones.- **\_DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin  
20 perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso  
21 de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago  
22 de cualquiera de sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá  
23 debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la  
24 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que  
25 exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las  
26 obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que  
27 de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el  
28 Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las





1 previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que  
2 el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos  
3 fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera  
4 recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado  
5 por esta última. **\_DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE**  
6 **DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente  
7 hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que  
8 eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser  
9 notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo  
10 once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada  
11 aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se  
12 realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y  
13 contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil. **\_DÉCIMA**  
14 **CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la  
15 celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la  
16 Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue  
17 el momento, son y serán de cuenta de la **PARTE DEUDORA**  
18 **HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos  
19 contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca  
20 constituida por el presente contrato. **\_DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:**  
21 Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para  
22 obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la  
23 Propiedad. **- DÉCIMA SEXTA.- LICITUD:** La **PARTE DEUDORA**  
24 **HIPOTECARIA** y/o Garantes Hipotecarios, de haber, conocen y declaran de  
25 manera expresa que los fondos acreditados o que se acreditarán como  
26 producto del o de los desembolsos otorgados o que se llegaren a otorgar, no  
27 serán destinados a ninguna actividad ilegal o delictiva, así como tampoco  
28 consienten ni consentirán que terceros efectúen depósitos o transferencias a

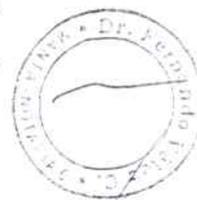




*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 sus cuentas provenientes de esas actividades. **DÉCIMA SÉPTIMA:**  
2 **JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la **PARTE**  
3 **DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda  
4 sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los  
5 jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la  
6 jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la  
7 ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al proceso  
8 ejecutivo. **DÉCIMA OCTAVA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:** En pleno  
9 ejercicio de sus facultades y con conocimiento de su obligación de declarar  
10 la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las penas de  
11 perjurio, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara bajo juramento que  
12 el inmueble materia de esta hipoteca se encuentra sometido al régimen de  
13 propiedad horizontal y que no es posible entregar un nombramiento de  
14 administrador y un certificado de expensas de condominio por cuanto a la  
15 fecha no está designado administrador del condominio, en tal razón, en caso  
16 de existir algún rubro por este concepto, nos responsabilizamos de su pago  
17 y eximimos de cualquier responsabilidad al señor Notario ante quien se  
18 realiza el presente contrato y al señor Registrador de la Propiedad. Usted,  
19 señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la  
20 completa validez del presente instrumento. **Dr. César Palma Alcívar, Mg.**  
21 **Mat. 13-1984-4 F.A."** HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la  
22 misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto  
23 mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente  
24 conocerse entre sí. Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se  
25 observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y  
26 leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta  
27 y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido de esta





1 escritura, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo  
2 cual doy fe.-

3  
4  
5  
6 



8 **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**

9 **CÉD.- 1307843035**

10 **APODERADA ESPECIAL DEL BANCO PICHINCHA C. A.**

11 **Dirección: Av. Amazonas 4560 y Alfonso Pereira**

12 **Teléfono: (02) 2 980 980**

13  
14 

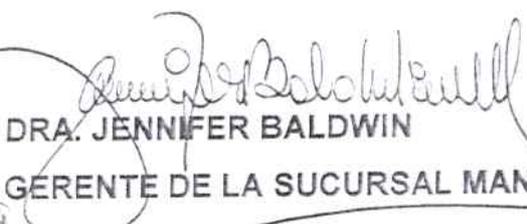


17 **JOSÉ ALEJANDRO CAMPOS SOLANO**

18 **APODERADO GENERAL DEL SEÑOR JUAN CARLOS CAMPOS**

19 **CARRANZA**

20 **CÉD.- 0929565588**

21  
22  
23 



25 **DRA. JENNIFER BALDWIN**

26 **GERENTE DE LA SUCURSAL MANTA DEL BANCO DEL PACÍFICO S. A.**

27 **CÉD.- 1307451953**

28 **RUC: 0990005737001**




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIDAD\*EXT N. 130745195-3  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 BALDWIN JENNIFER  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 Estados Unidos de América  
 New York  
 FECHA DE NACIMIENTO 1975-03-12  
 NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL DIVORCIADO





INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN DOCTORADO V3043V4442  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE BALDWIN RAFAEL  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MOLINA NELLY  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN GUAYAQUIL 2018-01-12  
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2025-01-12






Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en..... fojas útiles.

Manta,

05 DIC 2022

  
 Dr. Fernando Vélaz Cabezas  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



*Jennifer Baldwin*

Número único de identificación: 1307451953

Nombres del ciudadano: BALDWIN JENNIFER

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 12 DE MARZO DE 1975

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DOCTORADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: BALDWIN RAFAEL

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Datos de la Madre: MOLINA NELLY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE DICIEMBRE DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 225-800-30468



225-800-30468

*J. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

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

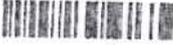




REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN



DE 171063275-1  
CIUDADANÍA YUQUIMBES  
ANDRADE DUEÑAS  
JUAN FRANCISCO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
SANTA PRISCA  
FECHA DE NACIMIENTO 1979-02-24  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO HOMBRE  
ESTADO CIVIL CASADO  
MARIA DANIELA  
ROMAN AGUINAGA



PROFESION SUPERIOR ABOGADO  
V1333V1222  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL SUJETO  
ANDRADE RAUL ABELARDO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
DUEÑAS MARIA DEL CARMEN  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
QUITO - DUPLICADO  
2016-07-06  
FECHA DE EXPIRACION  
2026-07-06



0011006973

*[Handwritten signatures]*

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA PICHINCHA  
CIRCUNSCRIPCION 3  
CANTON QUITO  
PARROQUIA CONOCOTO  
ZONA 1  
JURATA No. 0004 MASCULINO



ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en.....  
fojas útiles.

Manta,

05 DIC 2022

*[Handwritten signature]*  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



1710632751



*[Handwritten signature]*

Número único de identificación: 1710632751

Nombres del ciudadano: ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 24 DE FEBRERO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ROMAN AGUINAGA MARIA DANIELA

Fecha de Matrimonio: 24 DE FEBRERO DE 2007

Datos del Padre: ANDRADE RAUL ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DUEÑAS MARIA DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE JULIO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE DICIEMBRE DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 225-800-31156



225-800-31156

*[Handwritten signature of Ing. Fernando Alvear C.]*

Ing. Fernando Alvear C.  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE  
CIUDADANIA \*MISA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CAMPOS SOLANO  
JOSE ALEJANDRO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
GUAYAS  
BOLIVAR ISAGRARIO/  
FECHA DE NACIMIENTO 1991-08-30  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO HOMBRE  
ESTADO CIVIL SOLTERO

Nº 092956558-8




INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN MILITAR E332311222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CAMPOS FRANCO CARLOS ARSENIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
SOLANO GAGUANCELA HILDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
GUAYAQUIL  
2018-02-07

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2028-02-07





FUERZAS ARMADAS DEL ECUADOR  
FUERZA NAVAL  
MILITAR ACTIVO

APELLIDOS Y NOMBRES  
CAMPOS SOLANO  
JOSE ALEJANDRO  
GRADO  
CABO SEGUNDO




CEDULA  
0929565588

AUTORIZADO  
Instituciones Militares



ESTA CREDENCIAL ES DE PROPIEDAD DE LA DIRECCIÓN DE MOVILIZACIÓN 09-03-30996

FECHA DE EMISIÓN 08-02-2018 FECHA DE CADUCIDAD PROXIMO ASCENSO

CODIGO ISFFA 2130042600  
FIRMA DE EMISIÓN

TIPO DE SANGRE ORH+

CRNL. ERIC HUGO GOMEZ POZO  
DIRECCIÓN DE MOVILIZACIÓN DEL CC. DE LAS FFAA.



EN CASO DE ENCONTRAR ESTE DOCUMENTO, FAVOR ENTREGAR EN LA UNIDAD MILITAR O CENTRO DE MOVILIZACIÓN MAS CERCANO



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...  
fojas útiles.

Manta,

05 DIC 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0929565588

Nombres del ciudadano: CAMPOS SOLANO JOSE ALEJANDRO

Condición del cedulao: MILITAR SERVICIO ACTIVO

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

Fecha de nacimiento: 30 DE AGOSTO DE 1991

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: MILITAR

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: CAMPOS FRANCO CARLOS ARSENIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SOLANO GAGUANCELA HILDA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE FEBRERO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE DICIEMBRE DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 226-800-31207



226-800-31207

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CENSO

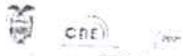


130784303-5

CEDEÑO LEON  
CIUDADANIA  
APPELLIDO Y NOMBRE  
CEDENO LEON  
LIZMARINA GEOKASTA  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1974-07-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL CASADO  
FARID ENRIQUE  
RIVADENEIRA BRIONES



CERTIFICADO DE  
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



PROVINCIA MANABI  
CIRCUNSCRIPCION 2  
CANTON PORTOVIEJO  
PARROQUIA 12 DE MARZO  
ZONA 1  
JUNTA No. 0010 FEMENINO



N. 80706063  
1974-07-08  
DIRECCION  
C.C.N. 1307843035

CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

Es fiel fotocopia del documento original que me  
fue presentado y devuelto al interesado en.....  
fojas útiles.

Manta,

05 DIC 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





INSTRUCCION  
**SUPERIOR**      PROFESION / OCUPACION  
**INGENIERA**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

**CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

**LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION

**PORTO VIEJO**

**2018-07-13**

FECHA DE EXPIRACION

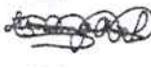
**2028-07-13**

V43434222



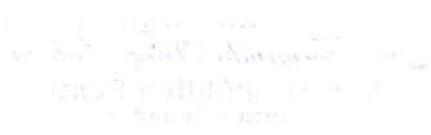
001188132

  
DIRECTOR MANÁ

  
FIRMA DEL CEDULADO









# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1307843035

**Nombres del ciudadano:** CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 8 DE JULIO DE 1974

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

**Fecha de Matrimonio:** 28 DE ABRIL DE 1994

**Datos del Padre:** CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 13 DE JULIO DE 2018

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE DICIEMBRE DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA




N° de certificado: 228-800-22792



228-800-22792

Ing. Fernando Alvear C.

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



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Factura: 001-002-000055191



20211701038P00908

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ  
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO



Escritura N°:	20211701038P00908						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)						
<b>OTORGANTES</b>							
				<b>OTORGADO POR</b>			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	MANDANTE	SANTIAGO BAYAS PAREDES
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDENO LEON LIZMARINA GEOKASTA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307843035	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
		Provincia			Cantón		
		PICHINCHA			QUITO		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b>							
		INDETERMINADA					

<b>PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)</b>	
ESCRITURA N°:	20211701038P00908
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)
OTORGA:	NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ  
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO



PAGINA  
BLANCA  
BLANCO

1  
2 **ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908**

3  
4 **PODER ESPECIAL**



5  
6 **OTORGADO POR EL:**

7  
8 **BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR**  
9 **EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE**  
10 **GERENTE GENERAL.**

11  
12 **A FAVOR DE:**

13  
14 **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON**

15  
16 **CUANTÍA: INDETERMINADA**

17  
18 **DI 2 COPIAS**

19  
20 **LA**

21 **En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la**  
22 **República del Ecuador, hoy día SIETE DE JULIO DE DOS MIL**  
23 **VEINTE Y UNO, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo**  
24 **Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,**  
25 **comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la**  
26 **celebración de la presente escritura, BANCO PICHINCHA C.A.,**  
27 **DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO**  
28 **BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL,**





Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**

conforme consta de los documentos que se adjuntan como  
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará  
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad  
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de  
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra  
6 domiciliado en la Avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión  
7 sesenta (N45-60) y Pereira del Distrito Metropolitano de Quito,  
8 provincia de Pichincha, teléfono dos nueve ocho cero nueve  
9 ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y  
10 contraer obligaciones, a quien (es) de conocer doy fe en virtud  
11 de haberme exhibido su(s) documentos (s) de identificación  
12 debidamente certificado(s) que se agrega(n) al presente  
13 instrumento como habilitante(s). Advertido el compareciente  
14 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura,  
15 así como examinado que fue en forma aislada y separada de  
16 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
17 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide  
18 que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA**  
19 **NOTARIA**: En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo  
20 sírvase insertar una de **Poder Especial**, al tenor de las  
21 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**  
22 Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor  
23 **Santiago Bayas Paredes, en calidad de Gerente General de**  
24 **Banco Pichincha Compañía Anónima**, de acuerdo al  
25 nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor  
26 de edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es  
27 Avenida Amazonas Número cuatro cinco seis cero (4560) y  
28 Alfonso Pereira de la ciudad de Quito-Ecuador, con número

1 telefónico cero dos dos nueve ocho cero guión nueve ocho  
2 cero (02 2 980-980). **SEGUNDA PODER ESPECIAL.**- El Banco  
3 Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General  
4 señor Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del  
5 Presidente del Banco y por decisión del Comité Ejecutivo  
6 confiere Poder Especial, amplio, indelegable y suficiente que  
7 en derecho se requiere, a favor de **CEDEÑO LEON LIZMARINA**  
8 **GEOKASTA**, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la  
9 ciudad de Portoviejo, portador de la cédula de ciudadanía  
10 número UNO TRES CERO SIETE OCHO CUATRO TRES CERO  
11 TRES CINCO (1307843035) para que a nombre y  
12 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice  
13 los siguientes actos en la provincia de Manabí. **UNO.- UNO.**  
14 **UNO)** Comparecer en todos los actos y suscribir cualquiera de  
15 los contratos de préstamo, compraventa de cartera, de  
16 arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo  
17 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A.,  
18 sujetándose siempre a los políticas generales de crédito y a  
19 los manuales y procedimientos del Banco, previa verificación  
20 de que en cada uno de estos contratos se hayan respetado los  
21 distintos cupos de créditos determinados por el Banco; **UNO.**  
22 **DOS)** Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o  
23 cedente; **UNO. TRES)** Cancelar los contratos de arrendamiento  
24 mercantil o leasing y reserva de dominio; **UNO. CUATRO)**  
25 Suscribir los documentos relacionados a la venta de los bienes  
26 inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las opciones de  
27 compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la  
28 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o





Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**

1 leasing; **UNO. CINCO)** Celebrar contratos ampliatorios,  
2 aclaratorios y reformatorios que sean convenientes o  
3 necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los  
4 contratos principales y accesorios antes mencionados; **UNO.**  
5 **SEIS)** Adquirir bienes muebles o inmuebles para efectos de  
6 operaciones de arrendamiento mercantil inmobiliario y  
7 mobiliario. **DOS.-** Celebrar y suscribir: **DOS. UNO)** Contratos  
8 de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de  
9 crédito domésticas o internacionales, que hayan sido  
10 autorizadas por los órganos competentes del Banco, así como  
11 cualquier otro contrato mediante el cual el Banco Pichincha  
12 C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin  
13 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa,  
14 contratos de custodia de valores, transporte de valores,  
15 convenios para emisión de cheques especiales, contratos de  
16 pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería, etcétera;  
17 **DOS. DOS)** Convenios o contratos de cualquier otra clase de  
18 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas  
19 corrientes, apertura de líneas de crédito, reestructuración de  
20 deudas, reserva de intereses así como cualquier otro convenio  
21 o contrato que tenga relación con los productos o servicios y  
22 negociaciones de crédito que se realicen con los clientes del  
23 Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y  
24 procedimientos del Banco; **DOS. TRES)** Contratos de  
25 fideicomiso mercantil de cualquier clase, pudiendo ser, sin ser  
26 limitativo, de administración, de garantía, o cualquier clase de  
27 encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de fiducia  
28 mercantil, así como cualquier tipo de contrato necesario para

1 la administración de este tipo de fideicomisos, encargos  
2 negocios fiduciarios y también está facultado para asistir a las  
3 reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado  
4 que se contemple en los respectivos contratos, así como  
5 suscribir los documentos requeridos en el ejercicio de sus  
6 funciones dentro de estos organismos; **DOS. CUATRO)**  
7 Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos  
8 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o  
9 industriales, y otras garantías que se otorguen para garantizar  
10 operaciones de crédito con el Banco, para la instrumentación  
11 de operaciones de compra de cartera, de arrendamiento  
12 mercantil de ser legalmente posible y, en general, para  
13 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato  
14 bancario; **DOS. CINCO)** Contratos de Ampliación, aclaración o  
15 reforma a cualquiera de los contratos mencionados en este  
16 poder, buscando siempre la seguridad del Banco; **DOS. SEIS)**  
17 Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial,  
18 de prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas  
19 a favor del Banco Pichincha C.A, siempre y cuando dichas  
20 cancelaciones y liberaciones consten en los medios emitidos  
21 por los organismos de crédito y de acuerdo con los niveles de  
22 aprobación correspondientes; **DOS. SIETE)** Contratos de mutuo  
23 hipotecario y demás documentación legal relacionada con  
24 créditos hipotecarios que confiere el Banco, incluyendo todo  
25 tipo de adendum modificadorio a las condiciones contractuales  
26 de los créditos hipotecarios; **DOS. OCHO)** Correspondencia del  
27 Banco dirigida a sus clientes así como cualquier  
28 documentación relacionada con los créditos y servicios que





1 otorga el Banco; **DOS. NUEVE)** Correspondencia dirigida a  
2 entidades públicas o privadas en materias que sean  
3 pertinentes a las funciones del mandatario; **DOS. DIEZ)** Cartas  
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos  
5 aprobados con garantía hipotecaria; **DOS. ONCE)** Suscribir  
6 formularios del Servicio de Rentas internas con información  
7 que requieran entregar los clientes, y que hayan solicitado al  
8 Banco un servicio al respecto. **TRES.-TRES. UNO)** Comparecer  
9 a las cesiones como cedente o cesionario, y si es del caso  
10 endosar o ceder títulos valores, documentos o contratos por el  
11 valor que corresponda, siempre sin responsabilidad del Banco;  
12 **TRES. DOS)** Ceder y/o endosar hipotecas, prendas o cualquier  
13 otra garantía otorgada, cedida y/o endosada, a favor del Banco  
14 Pichincha C.A., en cumplimiento a negociaciones debidamente  
15 realizadas que impongan al Banco la obligación de hacer tal  
16 cesión y/o endoso; **TRES. TRES)** Endosar o ceder por valor al  
17 cobro o en procuración títulos valores tales como pagarés,  
18 letras de cambio y/o cualquier otro, documentos o contratos,  
19 para que se realicen las gestiones de cobro aun por la vía  
20 judicial; **TRES. CUATRO)** Cobrar y hacer efectivas garantías  
21 bancarias, cartas de crédito stand by, y en general cualquier  
22 documento de fianza emitidas o transferidas a la orden o a  
23 favor del Banco Pichincha C.A.; **TRES. CINCO)** Ceder o  
24 endosar a favor de los garantes o terceros, sin responsabilidad  
25 del Banco, los documentos de crédito siempre que tales  
26 créditos hayan sido cancelados por éstos; **TRES. SEIS)**  
27 Aceptar cesiones y transmisiones de derechos que realicen  
28 clientes a favor del Banco, en cumplimiento a acuerdos en el

Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**

1 giro del negocio del Banco; **TRES. SIETE**) Ceder o enajenar  
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de títulos  
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional  
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco con  
5 el financiamiento de dicha institución, así como para que  
6 suscriba todo contrato necesario para instrumentar dichas  
7 operaciones. **CUATRO.** - Podrá suscribir a nombre del Banco  
8 Pichincha C.A. actas de finiquito, solicitudes y acciones de  
9 visto bueno y cualquier otro documento necesario para dar por  
10 terminada la relación laboral con los trabajadores del Banco  
11 Pichincha C.A., en su respectiva jurisdicción. **TERCERA.-**  
12 **RESPONSABILIDAD.-** El apoderado especial tendrá todas las  
13 facultades para realizar los actos enunciados, debiendo  
14 ceñirse en todos los actos a las disposiciones legales,  
15 estatutarias y reglamentarias del Banco Pichincha C.A., sus  
16 políticas internas y las decisiones de los órganos competentes  
17 del Banco. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de  
18 la Gerencia General, a quien tendrá que informar el ejercicio  
19 del presente mandato. **CUARTA.-PLAZO.-** El plazo de vigencia  
20 del presente mandato es indefinido a contarse desde esta  
21 fecha sin perjuicio de lo cual el Banco Pichincha Compañía  
22 Anónima podrá revocar este poder. Este poder no deberá ser  
23 considerado insuficiente para los fines indicados. **QUINTA.-**  
24 **RATIFICACIÓN.-** El Gerente General del Banco Pichincha C.A.  
25 confiere el presente poder para que el Mandatario continúe el  
26 mandato que recibió del anterior Gerente General, en los  
27 términos de este documento. Con tal antecedente, el Gerente  
28 General ratifica ahora, expresamente, los actos y contratos en





Dra. María Cristina Vallejo R.  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA**

que haya actuado el Mandatario al amparo del poder anterior, durante el período de transición en que el Gerente General anterior fue legalmente reemplazado. **SEXTA.-** Expresamente se deja constancia que el otorgamiento de este poder especial no modifica o altera otros poderes especiales conferidos, ni tampoco limita el derecho de nombrar otros apoderados especiales en cualquier momento. El apoderado está obligado a cumplir el presente mandato con estricta sujeción a las instrucciones y políticas del Banco; ejercerá el mandato mientras sea funcionario del Banco Pichincha C.A. o hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero. **SÉPTIMA.- CUANTÍA.** - la cuantía por su naturaleza es indeterminada. Señora Notaria, sírvase añadir todas las cláusulas de estilo necesarias para la completa validez del presente instrumento y copia certificada de la protocolización del nombramiento del Gerente General del Banco, como documento habilitante. **Hasta aquí, la minuta** que queda elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por la Doctora Margarita Rosales, con matrícula profesional número seis dos cinco dos del Colegio de Abogados de Pichincha (6252 C.A.P.).- El compareciente autoriza expresamente la consulta en línea y verificación de sus respectivos datos en el Sistema Nacional de Consulta Ciudadana de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación.- Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifican en la aceptación

Dra. María Cristina Vallejo R.  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando  
2 incorporada en el protocolo de esta Notaría la presente escritura, de  
3 todo lo cual doy fe.-

4

5

6

7

f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8

C.C.

C.V.

9

10

11

12

13

DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ

14

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28



ESPACIO  
EN  
BLANCO



9

PAGINA  
EN  
BLANCO

1



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1705254561

**Nombres del ciudadano:** BAYAS PAREDES SANTIAGO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

**Fecha de nacimiento:** 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** EMPLEADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ERAZO ZONNIA CATALINA

**Fecha de Matrimonio:** 12 DE FEBRERO DE 1987

**Nombres del padre:** BAYAS MIGUEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** LUCIO BENITEZ ROSA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y VOTACION

N. 170525456-1

CELEBRADA EN  
CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
BAYAS PAREDES  
SANTIAGO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
GONZALEZ SIAREZ  
FEDAL DE NACIMIENTO 1558-09-23  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO HOMBRE  
ESTADO CIVIL CASADO  
ZONIA CATALINA  
EPAZO

INSTRUCCION SUPERIOR EMPLEADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
BAYAS MIGUEL  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
LUCIO BENITEZ ROSA  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
QUITO  
2017-11-07  
FECHA DE EXPIRACION  
2027-11-07

V43432222

**CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: PICHINCHA  
CIRCUNSCRIPCION: 3  
CANTON: QUITO  
PARROQUIA: CUMBAYA  
DONIA: 9  
JUNTA No. 0005 MASCULINO

CRN

N° 20007666  
1705254561

CC N° 1705254561

**BAYAS PAREDES SANTIAGO**

CIUDADANO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

F. PRESIDENTE DE LA JRV

**NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO**

De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18 Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los) documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mi.

En Quito, a **07 JUL. 2021**

**DRA. MARIA CRISTINA VALLEJO R.** Notaria 38  
NOTARIA TRIGESIMA OCTAVA DE QUITO

**ESPACIO EN BLANCO**



## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1705254561  
**Nombre:** BAYAS PAREDES SANTIAGO



### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCÓBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 217-439-40357



217-439-40357



PAGINA  
BLANCA  
BLANCO



Factura: 002-002-000105881



20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

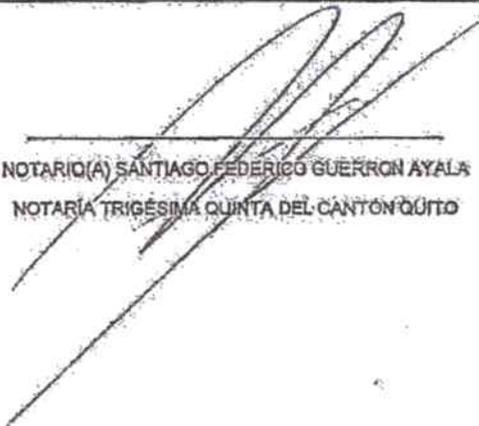
PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (15:11)  
 OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
 NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3  
 CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
BANCO PICHINGHA CA.	REPRESENTADO POR SANTIAGO BAYAS PAREDES	RUC	1790010337001

OBSERVACIONES:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINGHA C.A. JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO. (DI: 2 COPIAS)
----------------	--

  
 NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRÓN AYALA  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



Colegio de Notarios de Pichincha

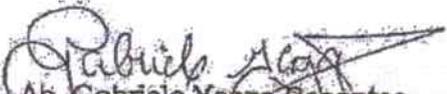


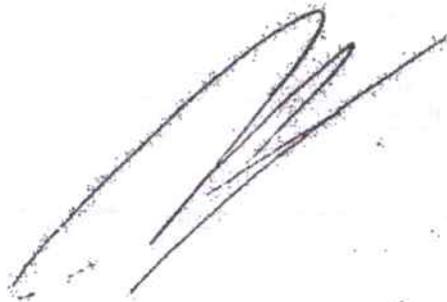


Quito, 23 de abril del 2021

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,

  
Ab. Gabriela Ycaza Pesantes  
Matricula No. 10.263 CA Guayas



Quito D.M., 06 de abril de 2021.

Señor  
Santiago Bayas Paredes  
Presente. -

De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el martes 16 de marzo del 2021, tuvo el acierto de re-elegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 5, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de 8va. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A." escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. 5B-DTL-2019-647 de 14 de junio del 2019) inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

Atentamente

  
Antonio Acosta Espinosa  
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo. - Quito, 06 de abril de 2021.

  
Santiago Bayas Paredes  
C.I. 170525456-1





REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO

NÚMERO DE REPERTÓRIO:	62523
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	22/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7284
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR:	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN:	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO (Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

REF.COD.EST.- RM.- 4053 DEL 19/07/2019.- NOTARIA TERCERA /QUITO /03/06/2019.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 22 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103





**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



1                   **ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798**  
 2   **PROTOCOLIZACIÓN:** A petición de la Abogada Gabriela Ycaza  
 3   Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos  
 4   sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha  
 5   y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro  
 6   de Escrituras Públicas a mi cargo; el **NOMBRAMIENTO DE**  
 7   **GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO**  
 8   **AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN**  
 9   **DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN**  
 10   **QUITO, que antecede. - Quito a veinte y tres de abril de dos mil**  
 11   **veinte y uno. Doy fe. -**



12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1                    **ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798**  
2    Se protocolizó, ante mí, y en fe de ello, confiero esta  
3    **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN**  
4    **DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL**  
5    **BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR**  
6    **SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE**  
7    **INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN**  
8    **QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y**  
9    **tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe. —**

10  
11  
12  
13  
14  
15                    **Dr. Santiago Guerrón Ayala**  
16                    **Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito**

17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO**  
Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES FIEL  
COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA del/los documento(s)  
que antecede(n). En (5) foja(s), exhibido(s) ante mí.

Quito, a **07 JUL. 2021.**

*[Signature]*  
**DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R.**  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

**Notaria 38**

*[Handwritten mark]*



## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1790010937001  
**RAZON SOCIAL:** BANCO PICHINCHA CA  
**NOMBRE COMERCIAL:** BANCO PICHINCHA CA  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BAYAS PAREDES SANTIAGO  
**CONTADOR:** CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AUGUSTO

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 01/02/1917      **FEC. CONSTITUCION:** 01/02/1917  
**FEC. INSCRIPCION:** 31/10/1981      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 08/06/2018



**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60 Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia ubicación: FRENTE AL MUNICIPIO ZONA NORTE Telefono Trabajo: 022981132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado-Postal: 261 QUITO Email: echisagu@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DÍVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- \* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en [www.sd.gob.ec](http://www.sd.gob.ec).

Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en contribuyentes de renta y a declarar en el Régimen Simplificado (RUSE) y sus declaraciones de IVA deben ser presentadas de manera mensual. Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no haya cambio de titularidad, transferencia de bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% del IVA.

**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**

**SRI**  
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
 AGENCIA  
**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**  
 Firma de Representante Responsable  
**ATENCIÓN TRANSACCIONAL**

COD: SC34938      08 JUN 2018



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMVC010414      Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE      Fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NUMERO RUC:** 1790010937001  
**RAZON SOCIAL:** BANCO PICHINCHA CA

<b># DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:</b>	del 001 al 394	<b>ABIERTOS:</b>	270
<b>JURISDICCION:</b>	ZONA DE PICHINCHA	<b>CERRADOS:</b>	124



**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO**  
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18 Numeral 5 de la Ley Notarial, hoy fe que la(s) COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los) documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí. En 07 foja(s).  
Quito, a **07 JUL. 2021**

*Maria Cristina Vallejo R.*  
**DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R.** Notaria 38  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO



*[Firma]*  
\_\_\_\_\_  
**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**

\_\_\_\_\_  
**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

*Declara que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).*

**Usuario:** KMVC010414 **Lugar de emisión:** QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE **Fecha y hora:** 08/06/2018 14:16:32



Notaria 38  
QUITO - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y EMPLACACION

N- 130784303-5

EDULA 22  
CIUDAD AÑAS  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CEDULA DE IDENTIFICACION  
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
CUGM DE NACIMIENTO  
MARIA B  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE EMISION 24-07-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL CASADO  
FARIÓ ENRIQUE  
RIVADENEIRA BRIONES

INSTRUCCION SUPERIOR  
APELLIDOS Y NOMBRE DEL PADRE  
CEDENO CORTEZ MIGUEL ABRAHAM  
APELLIDOS Y NOMBRE DE LA MADRE  
LEON GUERRERO VIOLETA FERRER  
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN  
MORTOVEJO  
2018-07-13  
FECHA DE EXPIRACION  
2028-07-13

PROFESION / OCUPACION  
INGENIERIA

44343422

NOTARIO



NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18  
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)  
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)  
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.  
En (1) foja(s).

Quito, a 07 JUL. 2021

*[Signature]*  
DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38  
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

ESPACIO  
EN  
BLANCO

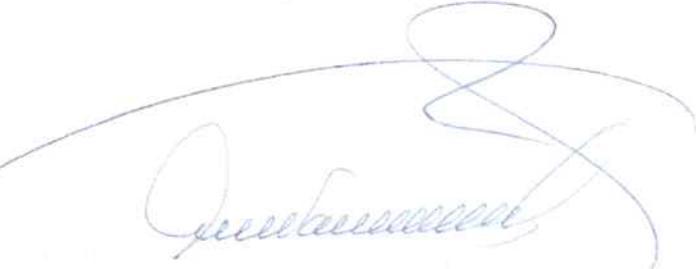


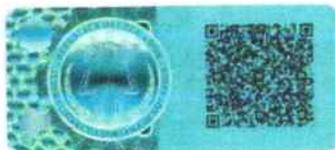
*Dra. María Cristina Vallejo R.*

**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO**

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de la PODER ESPECIAL, OTORGADO POR EL: BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, A FAVOR DE: LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON.-Firmada y sellada en Quito, a SIETE de JULIO de dos mil veinte y uno. –



  
**DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ**  
**NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO**  
K.M.



**ESPACIO  
EN  
BLANCO**



Factura: 002-002-000116170



20221701035P00939

PROTOCOLIZACIÓN 20221701035P00939

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 20 DE ABRIL DEL 2022, (9 54)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

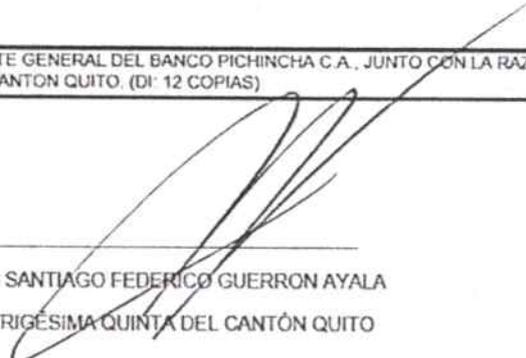
NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 7

CUANTIA: INDETERMINADA



A PETICION DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
YCAZA PESANTES GABRIELA ALEXANDRA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0916060478

OBSERVACIONES:	NOMBRAMIENTO DEL GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A., JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON QUITO. (DI: 12 COPIAS)
----------------	---

  
 NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRON AYALA  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



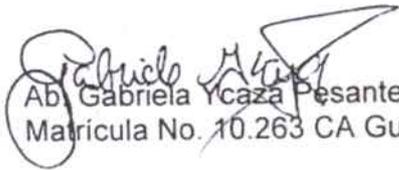


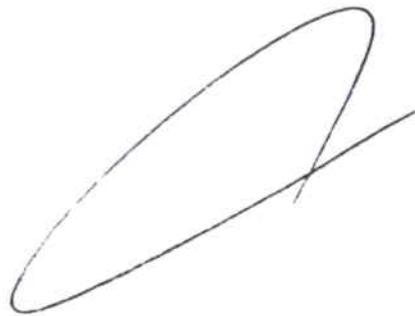
Quito, 19 de abril del 2022

**SEÑOR NOTARIO DEL CANTON QUITO**

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,

  
Ab. Gabriela Ycaza Pesantes  
Matricula No. 10.263 CA Guayas



Quito D.M., 04 de abril de 2022.

Señor  
**Santiago Bayas Paredes**  
Presente. -

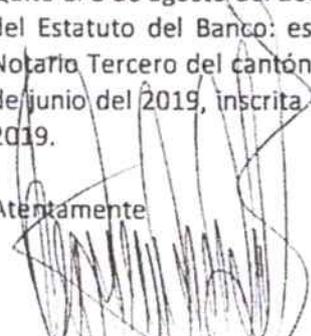
De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el ~~marzo~~ <sup>04 de abril</sup> de marzo del 2022, tuvo el acierto de re-elegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 6, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de 8va. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A.": escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. SB-DTL-2019-647 de 14 de junio del 2019, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

Atentamente

  
Antonio Acosta Espinosa  
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo. - Quito, 04 de abril de 2022.

  
Santiago Bayas Paredes  
C.I. 170525456-1





Quito, 19 de abril del 2022

Señor Doctor  
Santiago Guerrón Ayala  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Quito  
Presente.\_

Yo, **GABRIELA ALEXANDRA YCAZA PESANTES**, portador de la cédula de ciudadanía número **0916060478**, por mis propios derechos, solicito se materialice un correo que se encuentra en mi cuenta corporativa: [gycaza@pichincha.com](mailto:gycaza@pichincha.com)

Para ello abriré la cuenta de correo en la notaría, solicitaré la impresión de mi correo sin entregar ninguna clave.

Declaro que la información que solicito se materialice no es reservada, ni está prohibida su circulación, además declaro que no me encuentro impedida legalmente de solicitar la presente materialización y asumo la responsabilidad correspondiente.



Atentamente,

  
**GABRIELA ALEXANDRA YCAZA PESANTES**  
C.C. 0916060478





COLEGIO DE ABOGADOS DEL GUAYAS

GABRIELA ALEXANDRA YCAZA PESANTES



Título: **ABOGADA**  
Matrícula Profesional No: **10.263**  
Nacionalidad: **ECUATORIANA**  
Cédula No.: **0916060478**  
Inicio: **09-ago-2000** Expiración: **28-dic-2021**  
Cofirma: **28-dic-2022**



Dr. Jorge Váñez Carrera  
PRESIDENTE

Dr. Yvón Elizalde Torres  
SECRETARIO

### LEY DE FEDERACION DE ABOGADOS



FIRMA PROFESIONAL

Art. 3 "La afiliación a un Colegio confiere a sus miembros los beneficios que se establecen en esta Ley, en los Estatutos de la Federación Nacional de Abogados y del respectivo Colegio, sin perjuicio de las garantías de que gozan los abogados en virtud de otras Leyes."  
En consecuencia las autoridades y ciudadanía deben reconocer al Abogado(a) los fueros y facultades que le correspondan por tal motivo.

Dr. Santiago Guerrón Ayala



Notario Trigesimo Quinto

Dr. Santiago Guerrón Ayala



Notario Trigesimo Quinto - D. M. Quito





Factura: 002-002-000116150



20221701035C01380

**CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO N° 20221701035C01380**

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en 2 foja(s) útil(es) fue materializado a petición del señor (a) GABRIELA ALEXANDRA YCAZA PESANTES, de la página web y/o soporte electrónico, gycaza@pichincha.com el día de hoy 19 DE ABRIL DEL 2022, a las 16:39, todo lo cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial. Para constancia, copia física del documento materializado queda archivado en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del(los) documento(s) certificado(s) es (son) de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

QUITO, a 19 DE ABRIL DEL 2022, (16:39).

**FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20221701035C01380**

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a CÉDULA DE CIUDADANÍA, PAPELETA DE VOTACIÓN y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

QUITO, a 19 DE ABRIL DEL 2022, (16:39).

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRÓN AYALA  
NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



## Ycaza Pesantes Gabriela Alexandra

**De:** Entregas Registro Mercantil Quito <inscripcionesm...@gmail.com>  
**Enviado el:** martes, 19 de abril de 2022 10:09 a. m.  
**Para:** Ycaza Pesantes Gabriela Alexandra  
**Asunto:** RMQ 19982  
**Datos adjuntos:** RazonTramite19982\_Inscr6823.pdfFirmado.pdf



¡Alerta !: Este em@il es externo. No abra links o adjuntos a menos que conozca al remitente o confíe en su contenido.

Estimado(a) Usuario(a)

Sus trámites han finalizado, adjunto sírvase encontrar la respectiva razón de inscripción firmada digitalmente. Cabe resaltar que no se debe retirar ningún documento físico en las instalaciones del Registro Mercantil.

La validez del documento firmado puede ser validado y verificado con el aplicativo FIRMAEC, no visualizará CÓDIGO QR ni Firma Manual.

Cualquier duda o inconveniente, por favor remitir al correo [registromercantilquito@gmail.com](mailto:registromercantilquito@gmail.com).

Saludos Cordiales,

Alex Ortiz U.  
Entrega de documentos  
REGISTRO MERCANTIL QUITO.





TRÁMITE NÚMERO: 19982

\*7543394YQIKTBR\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	123304
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	18/04/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	6823
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

CODIF. # 4053 DE 19/07/2019 NOT. 3 DE 03/06/2019

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 18 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2022

AB. MARCO LEON SANTAMARIA - REGISTRADOR MERCANTIL SUBROGANTE  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

De conformidad con lo previsto en el numeral 5to del Art. 18 de la Ley Notarial doy fe que el (los) documento (s) que antecede (n) en ... Teja (s) (s) (s) materializado (s) de la página web y/o soporte electrónico que consta en.....  
Quito a,



Dr. Santiago Guerrón Ayala  
Notario Trigesimo Quinto - D. M. Quito



19 ABR. 2022

Página 1 de 1

Firmado Digitalmente por AB. MARCO LEON SANTAMARIA - REGISTRADOR  
MERCANTIL SUBROGANTE Registrador Mercantil del Cantón Quito

0000002



**DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
**NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO**  
**DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

1 **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2022-17-01-035-P00939**  
2 **PROTOCOLIZACIÓN:** a petición de la Abogada Ycaza  
3 Pesantes Gabriela Alexandra, profesional con matrícula  
4 número diez mil doscientos sesenta y tres, del Colegio de  
5 Abogados de Guayaquil, protocolizo en el registro de  
6 escrituras públicas de la notaría a mi cargo, en siete fojas  
7 útiles incluida su petición, **NOMBRAMIENTO DEL**  
8 **GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A.,**  
9 **JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL**  
10 **REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO.** - Quito, a,  
11 veinte de abril de dos mil veinte y dos.- A.G.

12  
13  
14  
15  
16 **DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA**  
17 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



18  
19 Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
fue presentada y devuelta al interesado  
en.....19.....fojas útiles

20 Manta, 05/12/2022

21  
22 **Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
23 Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

24  
25  
26  
27  
28 **Dr. Santiago Guerrón Ayala**



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

N° 122022-080969

Manta, lunes 05 diciembre 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 FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO con cédula de ciudadanía No. 1792569796001.

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 05 enero 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



181773V0W7IOP

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



1E1773V0W710P

### CERTIFICADO VÁLIDO

CODIGO: 1E1773V0W710P

NUMERO: 122027-00095

TIPO DE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE SOLVENCIA

SOLICITANTE: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

BENEFICIARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

CEDEJA DEL BENEFICIARIO: 1792568799001

FECHA DE SOLICITO: 2023/12/05 12:11:42

ESTADO: VALIDO HASTA: 2023-01-05



Ficha Registral-Bien Inmueble  
**78059**

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033794  
Certifico hasta el día 2022-10-28:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022012  
Fecha de Apertura: miércoles, 06 octubre 2021  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Bodega  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA B12 (S3) SUBSUELO 3, Ubicado sobre el Nivel -10,44 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 baños en 4,72m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con terreno edificio en 4,72m<sup>2</sup>

Por el Sur: lindera con Bodega B23 (S3) y límite subsuelo 3 en 1,33m.

Por el Norte: lindera con Bodega B13 (S3) en 1,93m

Por el Oeste: lindera con Bodega B23 (S3) y área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,90m.

Por el Este: lindera con área común rampa en 2,45m.

Area: 4,72m<sup>2</sup>.

Bodega B12 (S3) AREA NETA (M2): 4,72 ALICUOTA%: 0,0004 AREA DE TERRENO (M2): 1,21 AREA COMUN (M2): 2,47 AREA TOTAL (M2): 7,19

**SOLVENCIA:** LA BODEGA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE 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 2016	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO  
[ 1 / 4 ] 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

Número de Inscripción : 5

Número de Repertorio: 1429

Folio Inicial: 111

Folio Final : 145





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 / 4 ] 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 y construcciones en el existentes, 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 / 4 ] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 26

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 3.010,64m<sup>2</sup>. 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: 3.010,64m<sup>2</sup> Área total de construcción: 17.883,59 m<sup>2</sup> Área Común: 6.149,26 m<sup>2</sup> Área Neta Vendible: 11.734,33 m<sup>2</sup>

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 / 4 ] 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 3.010,64m<sup>2</sup>. 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: 3.010,64m<sup>2</sup> Área total de construcción: 17.883,59 m<sup>2</sup> Área Común: 6.149,26 m<sup>2</sup> Área Neta Vendible: 11.734,33 m<sup>2</sup>

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

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>4</b>

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 2022-10-28

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033794 certifico hasta el día 2022-10-28, la Ficha Registral Número: 78059.



Firmado electrónicamente por:  
GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

78167

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033793  
Certifico hasta el día 2022-10-28:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022118  
Fecha de Apertura: jueves, 07 octubre 2021  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

SUBSUELO 2- ESTACIONAMIENTO E33 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 circulación y lavandería comunal en 12,00m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Estacionamiento E85 en 12,00m<sup>2</sup>

Por el Sur: lindera con área común circulación en 2,40m.

Por el Norte: lindera con área común circulación en 2,40m.

Por el Oeste: lindera con Estacionamiento E32 en 5,00m.

Por el Este: lindera con área común circulación en 5,00m.

Área: 12,00m<sup>2</sup>.

Estacionamiento E33 AREA NETA (M2): 12,00 ALICUOTA%: 0,0010 AREA DE TERRENO (M2): 3,08 AREA COMUN (M2): 6,29 AREA TOTAL (M2): 18,29

SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO TIENE VIGENTE 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, 26 septiembre 2018	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 4] 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

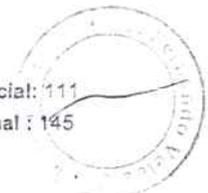
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015

Número de Inscripción : 5

Número de Repertorio: 1429

Folio Inicial: 111

Folio Final : 145





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 / 4 ] 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 y construcciones en el existentes, 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 / 4 ] 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 3.010,64m<sup>2</sup>. 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: 3.010,64m<sup>2</sup> Área total de construcción: 17.883,59 m<sup>2</sup> Área Común: 6.149,26 m<sup>2</sup> Área Neta Vendible: 11.734,33 m<sup>2</sup>

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 / 4 ] 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

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>4</b>

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 2022-10-28

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033793 certifico hasta el día 2022-10-28, la Ficha Registral Número: 78167.



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad



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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 7 3 2 8 4 Y U E S B S



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

78269

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033796  
Certifico hasta el día 2022-10-28:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022220  
Fecha de Apertura: jueves, 07 octubre 2021  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Departamento  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

3.15.-PLANTA 12.- Ubicado sobre el Nivel +39,60 del Edificio

3.15.5.-DEPARTAMENTO 1204 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, dos dormitorios, dos baños y terraza cubierta y posee las medidas, linderos siguientes:

Por arriba: lindera con Departamento 1304 en 110,35m2

Por abajo: lindera con Departamento 1104 en 110,35m2

Por el Sur: lindera con área común circulación y Departamento 1203 A, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el Este en 2,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,35m., desde este punto gira hacia el Este en 5,35m.

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 11,20m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 1,60m.

Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 1201, 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 3,55m., desde este punto gira hacia el Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m.

Área: 110,35m2.

Departamento 1204 AREA NETA (M2): 110,35 ALICUOTA%: 0,0094 AREA DE TERRENO (M2): 28,31 AREA COMUN (M2): 57,83 AREA TOTAL (M2): 168,18

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	RESTITUCION, APOORTE 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	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0





HORIZONTALES

PLANOS

PLANOS

29 miércoles, 06 octubre 2021

0

0

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : FIDEICOMISO

[ 1 / 4 ] 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 / 4 ] 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 y construcciones en el existentes, 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 / 4 ] 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 3.010,64m<sup>2</sup>. 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: 3.010,64m<sup>2</sup> Área total de construcción: 17.883,59 m<sup>2</sup> Área Común: 6.149,26 m<sup>2</sup> Área Neta Vendible: 11.734,33 m<sup>2</sup>

**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 / 4 ] 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 3.010,64m<sup>2</sup>. 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: 3.010,64m<sup>2</sup> Área total de construcción: 17.883,59 m<sup>2</sup> Área Común: 6.149,26 m<sup>2</sup> Área Neta Vendible: 11.734,33 m<sup>2</sup>

**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

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
FIDEICOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	4

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 2022-10-28

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22033796 certifico hasta el día 2022-10-28, la Ficha Registral Número: 78269.





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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 7 7 3 3 0 V H R M F A 7



Quito, 7 de julio de 2020

Señor  
**Juan Francisco Andrade Dueñas**  
Presente.-



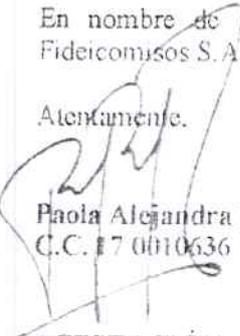
Me es grato comunicar a usted que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., celebrada el día de hoy, resolvió ratificar a usted, para que continúe desempeñándose como **Gerente General** de la compañía, por un periodo estatutario de TRES (3) ANOS, contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Quito.

De acuerdo con los estatutos sociales, a usted le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Sus deberes y atribuciones se encuentran descritos en el Artículo Décimo Noveno del Estatuto Social de la compañía.

Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es una compañía que se constituyó al amparo de las leyes de la República del Ecuador con el nombre de Fiduciaria de las Américas Fiduaméricas Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Trigésima del cantón Quito, el 21 de febrero de 2017, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 07 de abril de 2017; y cambió su razón social y denominación por la actual, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Septuagésima Primera del Cantón Quito el 22 de enero de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 2 de julio de 2020

En nombre de la compañía Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. me complace darle a conocer esta merecida designación.

Atentamente.

  
**Paola Alejandra Rocha Ruiz**  
C.C. 17 011 0636

ACEPTACIÓN. -

Acepto desempeñar el cargo de Gerente General de la compañía Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Quito, 7 de julio de 2020.

  
**Juan Francisco Andrade Dueñas**  
Gerente General  
C.C. 1710632751





TRÁMITE NÚMERO: 22853

\*8925815GCKAJZX\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	18392
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/07/2020
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	8742
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO
IDENTIFICACIÓN	1710632751
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	3

2. DATOS ADICIONALES:

CONST. RM. DEL 07/04/2017 NOT. 30 DEL 21/02/2017.- CAMB. DENOM RM# 7826 DEL 02/07/2020 NOT. 71 DEL 22/01/2020.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2020

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

**Razón Social**  
**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO**  
**RIVA DI MARE UNO**

**Número RUC**  
**1792569796001**

**Representante legal**

• FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.



<b>Estado</b>	<b>Régimen</b>
ACTIVO	REGIMEN GENERAL

<b>Inicio de actividades</b>	<b>Reinicio de actividades</b>	<b>Cese de actividades</b>
23/03/2015	No registra	No registra

**Fecha de constitución**  
 05/03/2015

<b>Jurisdicción</b>	<b>Obligado a llevar contabilidad</b>
ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO	SI

<b>Tipo</b>	<b>Agente de retención</b>
SOCIEDADES	SI

**Domicilio tributario**

**Ubicación geográfica**

**Provincia:** PICHINCHA **Cantón:** QUITO **Parroquia:** IÑAQUITO

**Dirección**

**Calle:** 12 DE OCTUBRE **Número:** N26-98 **Intersección:** LINCOLN **Edificio:** MIRAGE  
**Número de oficina:** 8A **Número de piso:** 8 **Referencia:** A UNA CUADRA DEL HOTEL QUITO

**Actividades económicas**

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS; POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

**Establecimientos**

**Abiertos**

1

**Cerrados**

0

**Obligaciones tributarias**

• ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL



Razón Social  
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO  
RIVA DI MARE UNO

Número RUC  
1792569796001

- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- 2011 DECLARACION DE IVA
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - 40
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO AFIC
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES



**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

## Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2021001051259  
Fecha y hora de emisión: 30 de marzo de 2021 08:57  
Dirección IP: 186.4.133.73

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1792754658001  
 RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

NOMBRE COMERCIAL: FIDUCIARIA ATLÁNTIDA  
 REPRESENTANTE LEGAL: ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO  
 CONTADOR: PANCHI UMAGINGA VERONICA SOFIA  
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS  
 CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:  SI  S/N  
 NÚMERO:



FEC. NACIMIENTO: FEC. INICIO ACTIVIDADES:  
 FEC. INSCRIPCIÓN: 04/05/2017 FEC. ACTUALIZACIÓN:  
 FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

### ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

### DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: QUITO DISTRITO METROPOLITANO Calle: AV. 12 DE OCTUBRE Numero: N26-48 Interseccion: LINCOLN Edificio: MIRAGE Piso: 8 Oficina: 8-A Referencia ubicacion: A UNA CUADRA DEL HOTEL QUITO Telefono Trabajo: 026000150 Celular: 0998594722 Email: jfandrade@fiduamericas.com

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE IVA
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec). Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual. Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

### # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
1	1	0
JURISDICCIÓN	ZONA 9, PICHINCHA	



Código: RIMRUC2020002057588

Fecha: 22/07/2020 12:06:07 PM



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:

1792754658001

RAZÓN SOCIAL:

FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO:	001	Estado:	ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	04/05/2017
NOMBRE COMERCIAL:	FIDUTLAN	FEC. CIERRE:		FEC. REINICIO:	

### ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN  
ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS

### DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: QUITO DISTRITO METROPOLITANO Calle: AV. 12 DE OCTUBRE Numero: N26-48 Interseccion: LINCOLN  
Referencia: A UNA CUADRA DEL HOTEL QUITO Edificio: MIRAGE Piso: 8 Oficina: 8-A Telefono Trabajo: 026000150 Celular: 0998594722 Email:  
jfandrae@fiduamericas.com Email principal: sri69@suratlantida.com



Código: RIMRUC2020002057588

Fecha: 22/07/2020 12:08:07 PM

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. 1-15-30-22-000, 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,

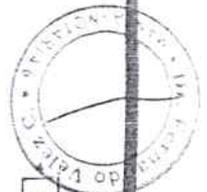
Documento firmado electrónicamente  
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO  
SECRETARIO GENERAL

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...06...  
fojas útiles.

Manta,

05 DIC 2022

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



Dirección: ...  
Teléfono: ...

M A

FIRMES CON EL CAMBIO



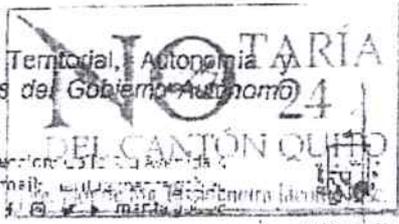
RESOLUCIÓN EJECUTIVA  
No. MTA-2021-ALC-121

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO.

- Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26 "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."
- Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"
- Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala. "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)".
- Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".
- Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador manda que "Todas las personas, Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."
- Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"
- Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo

ELIENS  
RAGMBH  
GLTIFAC  
E  
TOTOWO  
4240



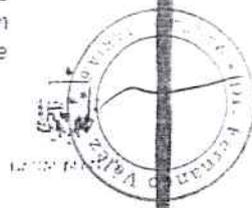
*Descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...."*



- 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; f) 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 su 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 Manta, prevé. "REQUISITOS.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de

ILANR JAFM  
GLUT EHREZ  
TORO VARELA

Dirección Municipal de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo  
Teléfono: 011-970 440 000  
Calle: 10 de Agosto, Manta, Manabí



M

A

FIRMES CON  
EL CAMBIO



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".

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".

II IANA  
JAZMIN  
GUTIERREZ  
Z  
TOROMOR  
ENO

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 Fiduciaria 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 oclavo (8), se evidencia que, de fecha 11 de diciembre del 2015 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 CORPCOSTA, S.A. (Constituyente), Fideicomiso Mercantil de Administración



(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), realizada en la Notaría 71 del Cantón Quito, la Restitución, Aporte y Transferencia de Dominio Titular de Fideicomiso Mercantil, de un inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con un área de 3.010,64 m<sup>2</sup>.



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).

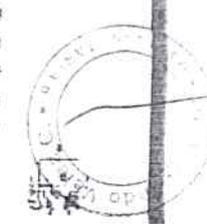
Que mediante Oficio N° AJO-2021-S/N-JA, de fecha 27 de mayo del 2021, suscrito por el señor Patricio Fernando Barba Delgado, en calidad de Apoderado Especial del Banco del Pacífico S.A., indica lo que sigue: "... Autorizo al **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**, legalmente representada 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 bion 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... (...)"

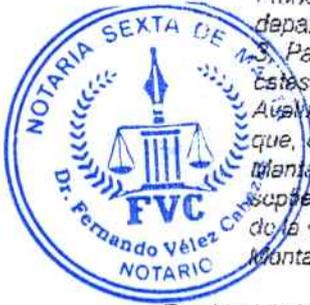
Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-160620211837, de fecha 16 de junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcivar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Abg. Juan Francisco Andrade Dueñas, Representante Legal del Fideicomiso Mercantil 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 Sindica 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 al "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por la Compañía Fiduciaria de las Américas Fiduaéricas

ILIANA  
JAZMIN  
CUPILRR  
EZ  
TOROMO  
RENO

Dirección: 9-A de Manta  
Teléfono: 010 8-F-100-10000  
F. E. Manta





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 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 Allentida 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 Secretaria 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 o 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. -

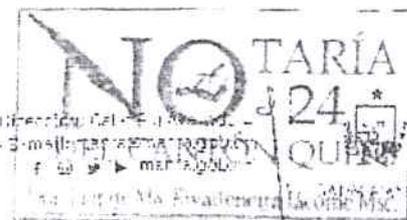
Dado y firmado en la ciudad de Manta, al primer día del mes de julio del año dos mil veintiuno.

EMILIO  
RONNIE  
MACIAS LOOR

Firmado digitalmente por EMILIO RONNIE MACIAS LOOR  
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=SECURITY DATA S.A. S, ou=UNIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, cn=EMILIO RONNIE MACIAS LOOR

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

ILIANA JAZMIN  
GUTIERREZ  
TOROMORENO



4.2.- ÁREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	3.010,34m <sup>2</sup>
4.2.2. Total de construcción:	17.863,59m <sup>2</sup>
4.2.3 Total, de Área Común:	6.140,26m <sup>2</sup>
4.2.4. Área Neta Vendible:	11.734,33m <sup>2</sup>



5.- CUADRO DE ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m <sup>2</sup> )	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMUN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
Bodega B1 (S3)	5,30	0,0003	0,05	1,73	5,03
Bodega B2 (S3)	3,96	0,0003	1,07	2,08	6,04
Bodega B3 (S3)	3,67	0,0003	1,30	2,05	5,65
Bodega B4 (S3)	4,78	0,0004	1,25	2,58	7,28
Bodega B5 (S3)	5,14	0,0004	1,32	2,59	7,23
Bodega B6 (S3)	3,69	0,0003	0,95	1,98	5,52
Bodega B7 (S3)	13,45	0,0011	3,45	7,05	20,50
Bodega B8 (S3)	3,88	0,0005	1,00	2,03	5,91
Bodega B9 (S3)	3,65	0,0003	0,82	2,01	5,84
Bodega B10 (S3)	3,38	0,0003	0,87	1,77	5,15
Bodega B11 (S3)	6,93	0,0006	1,78	3,63	10,56
Bodega B12 (S3)	4,72	0,0004	1,21	2,47	7,19
Bodega B13 (S3)	4,71	0,0004	1,21	2,47	7,18
Bodega B14 (S3)	5,45	0,0005	1,40	2,56	8,31
Bodega B15 (S3)	4,96	0,0004	1,28	2,61	7,59
Bodega B16 (S3)	4,82	0,0004	1,24	2,53	7,35
Bodega B17 (S3)	3,95	0,0003	1,01	2,07	6,02
Bodega B18 (S3)	3,88	0,0003	1,00	2,03	5,91
Bodega B19 (S3)	3,88	0,0003	1,00	2,03	5,91
Bodega B20 (S3)	4,00	0,0003	1,03	2,10	6,10
Bodega B21 (S3)	5,10	0,0004	1,31	2,67	7,77
Bodega B22 (S3)	5,21	0,0005	1,45	3,04	8,85
Bodega B23 (S3)	3,67	0,0003	0,95	2,03	5,90
Bodega B24 (S3)	7,07	0,0005	1,61	3,70	10,77
Bodega B25 (S3)	4,12	0,0004	1,06	2,16	6,28



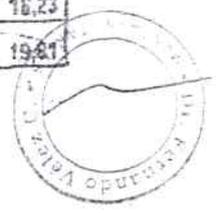


Bodega B27 (S3)	4,77	0,0094	1,10	2,24	6,51
Bodega B28 (S3)	4,43	0,0094	1,14	2,32	6,79
Bodega B29 (S3)	4,53	0,0094	1,24	2,53	7,30
Bodega B29 (S3)	6,71	0,0095	1,72	3,52	10,23
Bodega B30 (S3)	5,50	0,0095	1,41	2,80	8,36
Bodega B31 (S3)	4,59	0,0094	1,16	2,41	7,00
Bodega B32 (S3)	5,56	0,0095	1,45	2,91	8,47
Bodega B33 (S3)	4,41	0,0094	1,13	2,31	6,72
Bodega B34 (S3)	5,36	0,0095	1,35	2,81	8,17
Bodega B35 (S3)	6,43	0,0096	1,55	3,37	9,80
Bodega B36 (S3)	4,17	0,0094	1,07	2,19	6,36
Bodega B37 (S3)	5,42	0,0095	1,39	2,84	8,26
Bodega B38 (S3)	6,83	0,0096	1,74	3,56	10,36
Bodega B40 (S3)	5,44	0,0095	1,40	2,85	8,29
Bodega B41 (S3)	7,01	0,0097	2,03	4,15	12,06
Estacionamiento E31	12,50	0,0011	3,21	6,53	19,05
Estacionamiento E44-E45	27,54	0,0023	7,07	14,43	41,97
Estacionamiento E46	11,50	0,0010	2,95	6,03	17,53
Estacionamiento E47-E48	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E49-E50	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E51-E52	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E53-E54	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E55-E56	29,29	0,0025	7,51	15,35	44,64
Estacionamiento E57	14,75	0,0013	3,76	7,73	22,48
Estacionamiento E58-E59	22,63	0,0019	5,86	11,96	34,79
Estacionamiento E60-E61	22,63	0,0019	5,86	11,96	34,79
Estacionamiento E62-E63	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E64-E65	24,82	0,0021	6,37	13,01	37,83
Estacionamiento E66-E67	35,74	0,0030	9,17	18,73	54,47
Estacionamiento E68-E69	24,32	0,0021	6,24	12,74	37,06
Estacionamiento E70-E71	24,32	0,0021	6,24	12,74	37,06
Estacionamiento E72-E73	41,20	0,0035	10,57	21,58	62,79
Estacionamiento E74-E75	29,29	0,0025	7,51	15,35	44,64
Estacionamiento E76-E77	29,29	0,0025	7,51	15,35	44,64
Estacionamiento E78	12,60	0,0011	3,23	6,60	19,20

NOTARIA  
24  
DEL CANTÓN QUITO  
Dr. Marco A. ...



Estacionamiento E79	12,35	0,0011	3,17	6,47	
Estacionamiento E80	12,35	0,0011	3,17	6,47	
Estacionamiento E81	12,16	0,0010	3,12	6,37	
Estacionamiento E82	12,15	0,0010	3,12	6,37	16,52
Estacionamiento E83	11,50	0,0009	2,99	6,03	17,53
Estacionamiento E84	12,00	0,0010	2,98	6,29	18,28
Estacionamiento E85	12,00	0,0009	3,08	6,29	18,28
Estacionamiento E86	13,00	0,0011	3,34	6,81	20,01
Estacionamiento E87	12,75	0,0011	3,27	6,68	19,43
Estacionamiento E88	12,75	0,0011	3,27	6,68	19,43
Estacionamiento E89	12,65	0,0011	3,25	6,63	19,28
Estacionamiento E90	12,55	0,0011	3,25	6,63	19,28
Estacionamiento E91	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E92	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E93	11,50	0,0010	2,95	6,03	17,53
Estacionamiento E95	12,75	0,0011	3,27	6,68	19,43
Estacionamiento E96	11,70	0,0010	3,00	6,13	17,83
Estacionamiento E97	11,70	0,0010	3,00	6,13	17,83
Estacionamiento E98	11,70	0,0010	3,00	6,13	17,83
Estacionamiento E99	11,70	0,0010	3,00	6,13	17,83
Estacionamiento E100-E101	21,50	0,0018	5,52	11,27	32,77
Estacionamiento E102-E103	23,37	0,0020	6,00	12,25	35,62
Bodega B1 (S2)	4,30	0,0004	1,10	2,25	6,55
Bodega B2 (S2)	5,57	0,0005	1,43	2,92	8,49
Bodega B3 (S2)	4,35	0,0004	1,12	2,28	6,63
Bodega B5 (S2)	3,15	0,0003	0,81	1,65	4,60
Bodega B7 (S2)	5,08	0,0004	1,30	2,68	7,74
Bodega B8 (S2)	5,13	0,0004	1,32	2,69	7,82
Bodega B9 (S2)	4,76	0,0004	1,22	2,48	7,25
Bodega B23 (S2)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B31 (S2)	4,30	0,0004	1,10	2,25	6,55
Bodega B38 (S2)	4,12	0,0004	1,06	2,16	6,28
Estacionamiento E1	14,04	0,0012	3,60	7,30	21,40
Estacionamiento E2	11,96	0,0010	3,07	6,27	18,23
Estacionamiento E3	13,00	0,0011	3,34	6,81	19,81



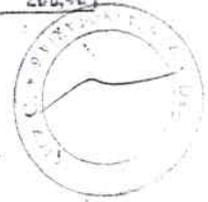


Estacionamiento E4	13,30	0,0011	3,34	6,61	19,81
Estacionamiento E5	13,00	0,0011	3,34	6,61	19,81
Estacionamiento E6	13,00	0,0011	3,34	6,61	19,81
Estacionamiento E7	15,24	0,0012	3,91	7,99	23,23
Estacionamiento E8	15,24	0,0013	3,91	7,99	23,23
Estacionamiento E9-F10	23,46	0,0020	6,02	12,29	35,75
Estacionamiento E11-E12	23,46	0,0020	6,02	12,29	35,75
Estacionamiento E13-E14	25,20	0,0022	6,49	13,26	38,56
Estacionamiento E15-E16	25,30	0,0022	6,49	13,26	38,56
Estacionamiento E17-E18	25,50	0,0022	6,54	13,36	38,86
Estacionamiento E19-E20	24,99	0,0021	6,41	13,10	38,09
Estacionamiento E21	13,53	0,0012	3,46	7,07	20,57
Estacionamiento E22	11,50	0,0010	2,95	6,03	17,53
Estacionamiento E23	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E24	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E25	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E26	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E27	12,75	0,0011	3,27	6,66	19,43
Estacionamiento E28	12,25	0,0010	3,14	6,42	18,67
Estacionamiento E29	12,15	0,0010	3,12	6,37	18,52
Estacionamiento E30	12,15	0,0010	3,12	6,37	18,52
Estacionamiento E32	12,00	0,0010	3,08	6,29	18,29
Estacionamiento E33	12,00	0,0010	3,08	6,29	18,29
Estacionamiento E34	12,50	0,0011	3,21	6,55	19,05
Estacionamiento E35	13,75	0,0012	3,53	7,21	20,96
Estacionamiento E36	11,75	0,0010	3,01	6,16	17,91
Estacionamiento E37	12,35	0,0011	3,17	6,47	18,82
Estacionamiento E38	12,35	0,0011	3,17	6,47	18,82
Estacionamiento E39	14,28	0,0012	3,66	7,48	21,76
Estacionamiento E40	12,90	0,0011	3,31	6,76	19,66
Estacionamiento E41	12,90	0,0011	3,31	6,76	19,66
Estacionamiento E42	16,43	0,0014	4,22	8,61	25,04
Estacionamiento E43	16,43	0,0014	4,22	8,61	25,04
Estacionamiento E104-E105	24,99	0,0021	6,41	13,10	38,09
Estacionamiento E106-E107	24,99	0,0021	6,41	13,10	38,09

NO  
24  
DEL CANTÓN QUITO



Estacionamiento E106-E108	24,48	0,0021	6,28	12,83	
Estacionamiento E110-E111	24,99	0,0021	6,41	13,18	
Estacionamiento E94	12,50	0,0011	3,21	6,55	
Bodega B1 (S1)	2,73	0,0002	0,70	1,43	4,16
Bodega B2 (S1)	2,78	0,0002	0,71	1,46	4,24
Bodega B3 (S1)	3,10	0,0003	0,80	1,52	4,72
Bodega B4 (S1)	3,95	0,0003	1,01	2,07	5,60
Bodega B5 (S1)	3,85	0,0003	0,98	2,02	5,87
Bodega B6 (S1)	3,55	0,0002	0,95	2,02	5,57
Bodega B7 (S1)	4,20	0,0004	1,08	2,20	6,46
Bodega B8 (S1)	3,53	0,0003	0,91	1,85	5,28
Bodega B9 (S1)	4,20	0,0004	1,08	2,20	6,46
Bodega B10 (S1)	4,20	0,0004	1,08	2,20	6,46
Bodega B11 (S1)	2,40	0,0007	2,16	4,40	12,80
Bodega B12 (S1)	4,62	0,0004	1,19	2,42	7,04
Bodega B13 (S1)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B14 (S1)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B15 (S1)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B16 (S1)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B17 (S1)	4,15	0,0004	1,06	2,17	6,32
Bodega B18 (S1)	4,19	0,0004	1,08	2,20	6,39
Bodega B19 (S1)	4,12	0,0004	1,07	2,19	6,37
Bodega B20 (S1)	4,11	0,0004	1,05	2,15	6,26
Bodega B21 (S1)	4,11	0,0004	1,05	2,15	6,26
Bodega B22 (S1)	4,11	0,0004	1,05	2,15	6,26
Bodega B23 (S1)	4,11	0,0004	1,05	2,15	6,26
Bodega B24 (S1)	4,58	0,0004	1,18	2,40	6,95
Bodega B25 (S1)	3,12	0,0003	0,80	1,64	4,76
Bodega B26 (S1)	4,33	0,0004	1,11	2,27	6,60
Bodega B27 (S1)	3,52	0,0003	0,90	1,84	5,36
Bodega B28 (S1)	2,47	0,0002	0,63	1,29	3,76
Suite 01	87,08	0,0074	22,34	45,63	132,71
Suite 02	84,87	0,0072	21,77	44,48	129,35
Suite 03	115,32	0,0098	29,58	60,43	175,75
Suite 04	131,53	0,0112	33,75	68,93	200,46





SECRETARÍA DE MARIS



Departamento 803 A	51,65	0,0044	13,25	27,07	78,72
Departamento 803 B	66,86	0,0057	17,15	35,04	101,90
Departamento 901	124,08	0,0106	31,83	65,02	189,10
Departamento 902	106,47	0,0091	27,32	55,79	162,26
Departamento 903	107,29	0,0091	27,53	56,22	163,51
Departamento 904	116,91	0,0100	30,00	61,27	178,18
Departamento 1001	123,37	0,0105	31,65	64,65	185,02
Departamento 1002 C	49,08	0,0042	12,59	25,72	74,80
Departamento 1002 D	57,36	0,0049	14,72	30,06	87,42
Departamento 1003	82,33	0,0070	21,12	43,14	125,47
Departamento 1004	142,11	0,0121	36,48	74,47	216,58
Departamento 1101	141,52	0,0121	36,31	74,16	215,68
Departamento 1102	85,58	0,0075	22,75	46,42	135,00
Departamento 1103	82,65	0,0070	21,21	43,31	125,96
Departamento 1104	142,60	0,0122	36,59	74,73	217,33
Departamento 1201	124,08	0,0106	31,83	65,02	189,10
Departamento 1202	107,51	0,0092	27,58	56,34	163,85
Departamento 1203 A	51,65	0,0044	13,25	27,07	78,72
Departamento 1203 B	66,86	0,0057	17,15	35,04	101,90
Departamento 1204	110,35	0,0094	28,31	57,83	168,18
Departamento 1301	124,08	0,0106	31,83	65,02	189,10
Departamento 1302	107,51	0,0092	27,58	56,34	163,85
Departamento 1303 A	51,65	0,0044	13,25	27,07	78,72
Departamento 1303 B	66,86	0,0057	17,15	35,04	101,90
Departamento 1304	110,35	0,0094	28,31	57,83	168,18
Departamento 1401	124,08	0,0106	31,83	65,02	189,10
Departamento 1402	107,51	0,0092	27,58	56,34	163,85
Departamento 1403 A	51,65	0,0044	13,25	27,07	78,72
Departamento 1403 B	66,86	0,0057	17,15	35,04	101,90
Departamento 1404	110,35	0,0094	28,31	57,83	168,18
Departamento 1501	124,08	0,0106	31,83	65,02	189,10
Departamento 1502	107,51	0,0092	27,58	56,34	163,85
Departamento 1503 A	51,65	0,0044	13,25	27,07	78,72
Departamento 1503 B	66,86	0,0057	17,15	35,04	101,90
Departamento 1504	110,35	0,0094	28,31	57,83	168,18



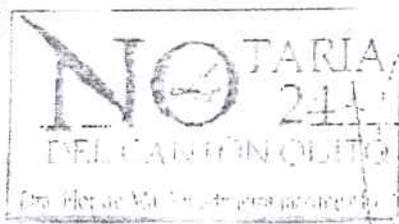


Departamento 1601	278,30	0,0230	71,68	146,36	425,66
Departamento 1602	80,31	0,0058	20,50	42,09	122,40
Departamento 1603	97,20	0,0083	24,94	50,94	148,14
Departamento 1701	278,66	0,0237	71,49	146,83	424,99
Departamento 1702	75,32	0,0064	18,32	39,47	114,79
Departamento 1703	97,20	0,0083	24,94	50,94	148,14
Departamento 1801	269,88	0,0230	69,24	141,42	411,28
Departamento 1802	80,41	0,0069	20,63	42,14	122,55
Departamento 1803	97,20	0,0083	24,94	50,94	148,14
Departamento 1901	193,28	0,0165	49,57	101,24	294,44
Departamento 1902 A	54,21	0,0046	12,91	26,41	82,62
Departamento 1902 B	62,13	0,0070	21,07	42,06	125,17
Departamento 1903 A	51,06	0,0047	14,13	25,25	83,91
Departamento 1903 B	68,86	0,0057	17,15	35,04	101,99
Departamento 2001 (Planta Baja)	475,41	0,0405	121,97	248,13	724,54
Departamento 2001 (Planta Alta)	309,21	0,0230	77,02	157,32	457,53
Terraza Antenas	58,58	0,0050	15,03	30,70	89,29
<b>TOTAL</b>	<b>11.734,33</b>	<b>1,0000</b>	<b>3.018,64</b>	<b>6.148,26</b>	<b>17883,59</b>

**5.1.-CUADRO DE GASTOS COMUNES:**

Bodega B1 (S3)	0,03
Bodega B2 (S3)	0,03
Bodega B3 (S3)	0,03
Bodega B4 (S3)	0,04
Bodega B5 (S3)	0,04
Bodega B6 (S3)	0,03
Bodega B7 (S3)	0,11
Bodega B8 (S3)	0,03
Bodega B9 (S3)	0,03
Bodega B10 (S3)	0,03
Bodega B11 (S3)	0,06
Bodega B12 (S3)	0,04
Bodega B13 (S3)	0,04
Bodega B14 (S3)	0,05
Bodega B15 (S3)	0,04
Bodega B16 (S3)	0,04

*[Handwritten signature]*  
 14/10/11  
 753-2001-1978-2001-ALL-121





**REGlamento Interno de Copropietarios del Edificio RIVA DI MARE INCORPORADO  
AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Considerando:

Que el Edificio denominado RIVA DI MARE, está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote ubicado en la calle Pública del sitio Barbasquillo de la parroquia Maná del Cantón Maná, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio compuesto de tres subsuelos, planta baja y veintidós pisos altos. Edificio, cuyo fin es el de Servicios de Salud.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio RIVA DI MARE con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, celebrada el día ... de ... del 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

**REGlamento Interno de Copropiedad del Edificio RIVA DI MARE**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

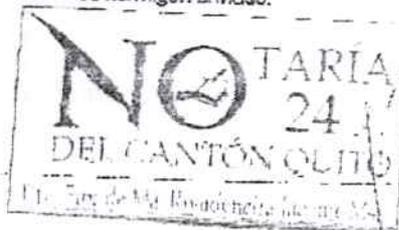
**Art. 1- ÁMBITO DEL REGLAMENTO** El Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio RIVA DI MARE, se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Maná sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 2.- OBJETO** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo afín a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

**Art. 3.- OBLIGATORIEDAD** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes, inquilinos o cualquier otro, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradoras, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

**Art. 4.- VIGENCIA** El Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, entrará en vigor desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Maná, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio RIVA DI MARE

**Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO RIVA DI MARE** El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de veintidós pisos de alto, una planta baja y tres subsuelos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivinado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además, tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.





## **CONTENIDO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS**

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS:** Son bienes de dominio exclusivo: Los locales, consultorios, oficinas, estacionamientos y bodegas pertenecientes a los propietarios, los mismos que se encuentran definidos en este reglamento.

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento, bodega, estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatarío, usuario, etc. no podrá destinarse para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos, estacionamientos y bodegas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, abacostías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea el de prestación de servicios de salud.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o inflamables, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS:** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del Edificio RVA DI MARE, podrán usar su departamento, estacionamiento y bodega de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular del dominio del local, consultorio, oficina, bodega o estacionamiento.

**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS:** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS:** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del Edificio RVA DI MARE, y que dichas modificaciones concuerden con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

**Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS:** Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los locales, consultorios, oficinas o parques, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;

Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

**Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS:** Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;

- Construir nuevos pisos, locales, oficinas, consultorios, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;



- Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, el servicio de salud, si este servicio está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno;
- No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos, estacionamientos y bodegas;
- Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

**CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES COMUNES**

**Art. 13.- BIENES COMUNES** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, las áreas de circulación exterior, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobby's, cuartos de bombas, y áreas verdes.

**Art. 14.- DERECHOS INSUPERABLES** 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 o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO** El arrendatario, comodatarario, usuario, acreedor privilegiado, usufructuario, cederá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio RIVA DI MARE, y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del Edificio RIVA DI MARE, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre él/sea cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

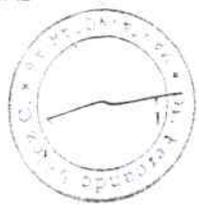
**Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES** La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 17.- 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 y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio RIVA DI MARE, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- Obscurar las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;

**NOTARIA**  
24 de  
MANTA, CANTÓN QUITO





- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interferencia o distorsionen las ondas radioeléctricas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, maloliantes o de prohibida tenencia;
- Pintar o colorear: rótulos, carteles, letreros, anuncios, afijos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez cancelados los valores facturados o liquidados;
- Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, es la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúan por los copropietarios; y,
- Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador
- Lavar los vehículos en el subsuelo del Edificio.

**CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES**

**Art. 19.- SANCIONES** La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

**Art. 20.- DE LA VESTIMENTA** Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en el subsuelo y planta baja del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos. El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

**ART. 22.- DEL RUIDO** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quiénes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS** Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará 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 atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del local, consultorio, oficina, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del local, consultorio, oficina, bodega,



estacionamiento en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

**Art. 25.- OTRAS SANCIONES** La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de multa de conformidad con la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulen la propiedad horizontal.

#### **CAPÍTULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

**Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES** Son derechos y obligaciones de los copropietarios

Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;

Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;

- Asistir a la Asamblea 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, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;

- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

- Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencias;

Introducir 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 o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente 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 el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican con anterioridad al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar conste la cláusula en referencia;

- Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

- Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

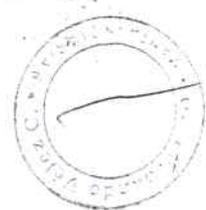
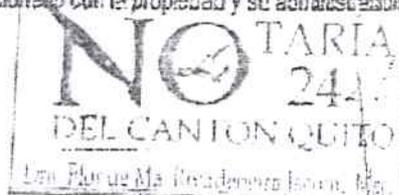
- Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

**Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES** Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL** El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, 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 calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

**Art. 29.- REPRESENTACION** Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.





## CAPÍTULO VI.- PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA APROBACION 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 el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

**Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES** La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

**Art. 32.- GASTOS ORDINARIOS.** Son gastos ordinarios las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

Cada Copropietario 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 su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**Art. 33.- DEFICIT 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 posterior.

**Art. 34.- GASTOS EXTRAORDINARIOS** Gastos extraordinarios son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir gastos ordinarios.

**Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS** Los gastos de reparación o reposición que se originen en casos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

**Art. 36.- DEL FONDO COMUN 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 por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo con 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 con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

## CAPÍTULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS** La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del directorio general, del Presidente y del Administrador.

**Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.



**Art. 39.- DERECHO DE VOTO** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en fuerza correlativa e igualitaria a la alcuota de dominio que correspondiera al bien exclusivo, según sea el caso: siempre y cuando este pague sus pagos.

**Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. 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 ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

**Art. 41.- SESIONES** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 42.- CONVOCATORIA** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, 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 de que el Presidente o el Administrador, no prosiguieran a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de 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 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 43.- 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. 44.- QUORUM** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. 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 el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma. Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas.

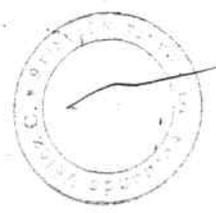
**Art. 45.- REPRESENTACION** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatarío o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

**Art. 47.- VOTACION** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

**Art. 48.- APROBACION DE ACTAS** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

NOTARIA  
24  
DEL CANTONALQUITO  
Dra. Flor de María...  
C. U. NOTARIA SEXTA DE MANTA





**RESOLUCIONES:** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble objeto de este Reglamento en condominio o declaración en propiedad horizontal.

**Art. 53.- DEBERES Y ATRIBUCIONES**

- Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General.
- Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General.
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador.
- Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios.
- Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno.
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria.
- Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma.
- Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio.
- Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.
- Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

**Art. 54.- DEL DIRECTORIO GENERAL** El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Art. 55.- DIRECCION Y SECRETARIA** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 56.- RENUNCIA** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

**Art. 57.- CONVOCATORIA Y SESIONES** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

**Art. 58.- REUNIONES UNIVERSALES** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

**Art. 59.- QUORUM** El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

**Art. 60.- REPRESENTACION** A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz, pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.



**Art. 55.- VOTACION Y DECISIONES** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

**Art. 56.- APROBACION DE ACTAS** Las actas del Directorio 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. 60.- 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 comunes del Edificio.

**Art. 59.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL**

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
  - 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;
  - Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
  - Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
  - Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
  - previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 62.- 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 período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

**Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE**

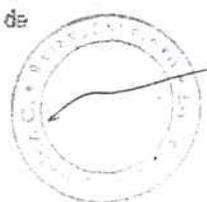
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, 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 seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR** La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR**

- Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;

NOTARIA  
24  
DEL CANTÓN QUITO  
Dña. Flor de María...





- Aceptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de Edificio y ordenar las reparaciones que hubieran necesarias;
- Presentar a la Asamblea General o al Director General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- Recaudar dentro de los primeros diez 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, celebrará cobranzas, jurisdicando con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- A cargo en sus funciones, de averiguar los fondos y bienes que tiene a su cargo y presentar los informes respectivos;
- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, y la reposición de éstos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal dentro de los límites y con las autorizaciones respectivas;
- 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 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;
- Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones derivadas de carácter común a entidades públicas y privadas;
- Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anfibéticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Director General y de su Presidente;
- 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 y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este 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 inmueble;
- Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- Realizar las 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 derechos de uso o de dominio;



- Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, la ejercerá individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

**CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD**

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD El costo del sistema de seguridad que se instale en el Edificio, serán asumidos a partes iguales por cada vivienda de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

**CAPÍTULO IX.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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 declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio RIVA DI MARE, celebrada el ..... de ..... del 2021.

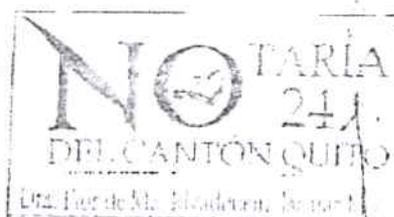
Arg. Francisco Moreta P.  
SPNECOT No. 1012-03-21-0001  
C.A.E. - 10 - 119

Arg. Francisco Moreta Palomeque  
RESPONSABLE TÉCNICO

*[Handwritten signature]*  
19/12/2021  
REG. EN EL M. P. 145-2021-MC-131

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
fue presentada y devuelta al interesado  
en ..... 13 ..... fojas útiles  
Manta; 05/12/2022

*[Handwritten signature]*  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



Banco del Pacífico

Guayaquil, 12 de Noviembre de 2021



Señora Doctora

**JENNIFER BALDWIN MOLINA**

Ciudad.-

De mis consideraciones:

*En mi calidad de Presidente Ejecutivo del BANCO DEL PACÍFICO S.A., conforme a lo estipulado en el artículo Trigésimo Octavo del Estatuto Social de la Institución, cúmpleme comunicarle que he procedido a designarla Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pacífico S.A., por un período de 2 años contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento, por lo que ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco.*

*En el ejercicio de sus funciones usted podrá intervenir en todos los actos y contratos relacionados al giro ordinario del negocio, circunscribiendo sus actuaciones, en todo momento a las que de manera expresa establezcan las normas y políticas Institucionales pudiendo suscribir, entre otros y no limitado a ello, Cheques, cheques certificados, cheques de gerencia, así como endosar y cancelar pagarés, letras de cambio y en general documentos representativos de obligaciones, una vez verificado su cumplimiento; contratos relacionados a la operativa del negocio, tales como y sin que su enumeración sea taxativa o excluyente: contratos de cuenta corriente, cuentas de ahorros, uso de casilleros de correspondencia, de transporte de valores, servicios con o sin banca remota, como: audiomático, bancomático, intermático, movilmático, de servicios de cobro, recaudación y pago OCP, corresponsal no bancario, canales electrónicos, cobro de pensiones, y todos aquellos que bajo cualquier denominación correspondan a la operativa y giro normal del negocio bancario; suscribir contratos y/o formularios o solicitudes para emisión de Cartas de Garantía Bancarias, Cartas de Crédito, contratos de factoring, contratos de negociación en el mercado de futuros, Contratos de aceptaciones bancarias, contratos de Mutuo, Contratos de refinanciación, restructuración y Novación de obligaciones, Contratos con la Corporación Financiera Nacional para la implementación eficaz de líneas de Crédito de Redescuento, Contratos de constitución de garantías reales a favor del Banco, como Contratos de Prenda, Hipotecas, Fideicomisos, así como sus respectivas cancelaciones, Contratos de Daciones en Pago; Ceder y/o endosar y/o transferir a favor de terceros, certificados de pasivos, depósitos a plazo y/o avales, cesiones de cartera o activos en general, cuya venta o negociación haya*





debidamente aprobada por los niveles correspondientes, y en términos generales suscribir los documentos correspondientes a efectos de perfeccionar las transferencias, endosos y cesiones de los títulos valores antes señalados; otorgar Procuraciones Judiciales para el patrocinio y defensa del Banco en juicios o acciones constitucionales, realizar ante cualquier entidad del Sistema Financiero Nacional, gestiones de efectivización, cancelación y cobro de Garantías Bancarias y /o cualquier otro instrumento financiero, que conlleve o comprenda el cobro o realización de tales instrumentos, en beneficio y a favor del Banco; suscribir todo tipo de actos, contratos y documentos, que correspondan al giro ordinario de la actividad bancaria y financiera, y que de manera especial se circunscriba a las operaciones y atribuciones establecidas a las Instituciones del Sistema Financiero por el Código Orgánico Monetario y Financiero y en general de servicios provistos por el Banco a los clientes de la Sucursal Manta, contestar oficios de la Superintendencia de Bancos y a otras entidades de control, debiendo en todo tiempo acatar y circunscribir su actuación a lo que establecen las Políticas y los Manuales de Procedimiento del Banco, así como a los niveles de autorización por montos, que constan en los Manuales de crédito y de adquisiciones del Banco, en el Estatuto y en la Ley y Resoluciones aplicables al Sistema Financiero.

El Banco del Pacífico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de enero de mil novecientos setenta y dos. Aumentó su capital suscrito y pagado a la suma de USD.582'479.736, tal como consta de la Protocolización autorizada por la Notaría Quinta del cantón Guayaquil el veinticuatro de Junio de dos mil veintiuno e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el dos de Julio de dos mil veintiuno. Aumentó su capital autorizado a la suma de USD.601'000.000, mediante escritura pública otorgada el quince de Mayo de dos mil catorce ante la Notaría Décima Octava del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el catorce de Julio de dos mil catorce. El Estatuto Social actual del Banco del Pacífico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaría Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, el dieciséis de Febrero de dos mil diecisiete, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el cinco de Abril de dos mil diecisiete.

Atentamente,

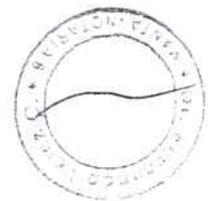
**ECON. ROBERTO GONZÁLEZ MÜLLER**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

Tercera hoja del nombramiento otorgado a la Dra. Jennifer Baldwin el 12 de noviembre de 2021 como Gerente de la Sucursal Manta

*Razón: Acepto el nombramiento de Gerente de la Sucursal Manta, términos que ha sido estipulado, en consecuencia, de lo cual suscribo el mismo en la ciudad de Guayaquil, el doce de noviembre de dos mil veintiuno.*



*Jennifer Baldwin Molina*  
**JENNIFER BALDWIN MOLINA**  
**NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE**  
**CEDULA DE IDENTIDAD: 1307451953**  
**DIRECCION: CALLE 13 AVENIDA 2**





TRÁMITE NÚMERO: 6174

\*2961187LUATEBP\*

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA  
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.....

NÚMERO DE REPERTORIO:	5083
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	20/12/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1455
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PACÍFICO S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BALDWIN JENNIFER
IDENTIFICACIÓN	1307451953
CARGO:	GERENTE
PERIODO(Años):	2 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIERRE DE AGENCIA: CIA. INSC. 345, REP. 883, F. 23/03/2021; TRASLADO DE AGENCIA INSC. 1067, REP. 3506, F. 21/09/2021; REV. RB. INSC. E.B.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 20 DÍA(S) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021



HORACIO  
ORDONEZ  
FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40





Commonwealth of Virginia  
 The Honorable Kay Coles James - Secretary of the Commonwealth  
 100 North 17th Street, Suite 1000, Richmond, VA 23219



**APOSTILLE**

(Convention de La Haye du 5 octobre 1954)

- 1. Country: **United States of America**  
Pays / País
- This public document  
Le présent acte public / El presente documento público
- 2. has been signed by: **Charles R Hurley Jr**  
signé / signado por / ha sido firmado por
- 3. acting in the capacity of: **Notary Public**  
agissant en qualité de / actuando en calidad de
- 4. bears the seal / stamp of: **Charles R Hurley Jr - Commonwealth of Virginia**  
est revêtu du sceau / timbre de / está revestido del sello / timbre de

**Certified**  
 Attesté / Certificado

- 5. at: **Richmond, VA**  
à / en
- 6. the: **6th day of June 2022**  
le / día de
- 7. by: **The Secretary of the Commonwealth**  
par / por
- 8. N°: **2977877-4**  
sous n° / bajo el número
- 9. Seal / stamp:   
Sceau / timbre / Sello / timbre
- 10. Signature:   
Signature / Firma

This Apostille only certifies the authenticity of the signature and the capacity of the person who has signed the public document, and, where appropriate, the identity of the seal or stamp which the public document bears.

This Apostille does not certify the content of the document for which it was issued.

This Apostille is not valid for use anywhere within the United States of America or its territories.

Cette Apostille atteste uniquement la véracité de la signature, la capacité en laquelle le signataire de l'acte a agi, et, dans certains cas, l'identité du sceau ou timbre dont l'acte public est revêtu.

Cette Apostille ne certifie pas le contenu de l'acte pour lequel elle a été émise.

L'utilisation de cette Apostille n'est pas valide aux États-Unis d'Amérique ou dans ses territoires.

Esta Apostilla certifica únicamente la autenticidad de la firma, la capacidad en que el signatario del documento hizo uso de ella, y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento público está revestido.

Este Apostilla no certifica el contenido del documento para el cual se emitió.

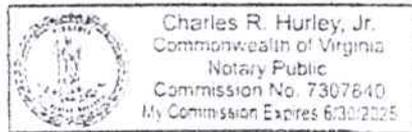
No es válida para uso de esta Apostilla en Estados Unidos de América y sus territorios.



PODER GENERAL

OBJETO DEL PODER.- La Mandante Campos Carranza Juan Carlos, con cédula número 091767865-8 otorga Poder General a favor de Solano Campos Jose Alejandro, con cédula número 092956558-8, para que en su nombre y representación ejecute los siguientes actos: 1.- Comparezca ante las instituciones de Créditos del Ecuador sean Bancos, Mutualistas, Financieras, etc., y solicite créditos hipotecarios y prendarios o de cualquier indole que conceda el ente financiero, para la compra de bienes inmuebles, suscriba solicitudes de crédito; firme las escrituras de promesa de compraventa y la escrituras definitivas de compraventa e hipoteca; suscriba todas las obligaciones de créditos tales como Pagaré, Contrato de Préstamos, Tabla de Amortización, Endosos, incluidos los que se contraten por seguros; y, en fin todos los documentos inherentes a la negociación de la compraventa de inmuebles que se entiende son parte de la misma, sin que su no designación expresa, sea motivo de su insuficiencia de poder. También le faculta para en caso de ser necesario, renove todo tipo de crédito concedido y firme los documentos pertinentes. Así mismo solicite y apertura una cuenta de ahorros y/o corriente en el Banco Pichincha C.A., firme la solicitud, retire y gire chequeras y/o cartolas, solicite y retire tarjetas de cajero automático experta, tarjeta e-key; realice depósitos, retiros y/o transferencias de cuentas nuevas o ya existentes.

County/City of YORK  
Commonwealth/State of VIRGINIA  
The foregoing instrument was acknowledged before me this 3 day of JUNE, 2022  
by JUAN CARLOS CAMPOS  
(name of person seeking acknowledgment)  
Charles R. Hurley, Jr.  
Charles R. Hurley, Jr., Notary Public No. 7307640  
My Commission Expires June 30, 2025



Juan Carlos Campos Carranza

6/3/2022



Secretary of the Commonwealth  
Authentication Department  
1111 East Broad Street, 1st Floor  
Richmond, Virginia 23219

Payment Receipt #34,623



**Requestor Name**

Processed: 5/2/2022

Juan Campos  
211 Darby Rd  
Yorktown, Virginia 23693

Regular Mail

<u>Authentication Number</u>	<u>Number of Documents</u>	<u>Country</u>
2976025	3	Ecuador

<u>Date</u>	<u>Type</u>	<u>Number</u>	<u>Amount</u>
5/2/2022	Check / Money Order	1700	\$20.00
		Total:	\$20.00

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO







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

N° 092022-073712

N° ELECTRÓNICO : 221500

Fecha: 2022-09-12

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: 1-16-30-22-220

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 1204/SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 110.35 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 57.83 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 28.31 m<sup>2</sup>



**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO-

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 7,700.32  
CONSTRUCCIÓN: 93,585.86  
AVALÚO TOTAL: 101,286.18  
SON: CIENTO UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 18/100

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 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



174470ZOZI8QY

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: 2022-09-13 11:34:49

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**  
**INFORME DE REGULACIÓN URBANA**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 15-09-2022

N° CONTROL: RU-09202207667

PROPIETARIO:

UBICACIÓN:

C. CATASTRAL:

PARROQUIA:



EIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO .

EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 1204/SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

16302220

NOTARIO

MANTA

**ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.**

**Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-**

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No. 16:  
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retro En pendientes menores a 30° 10m de retro.
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retro.

\* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

**FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO**

CÓDIGO	P-HORIZONTAL
OCUPACIÓN DE SUELO	REGLAMENTO
LOTE MIN:	-
FRENTE MIN:	-
N. PISOS:	-
ALTURA MÁXIMA	-
COS:	-
CUS:	-
FRENTE:	-
LATERAL 1:	-
LATERAL 2:	-
POSTERIOR:	-
ENTRE BLOQUES:	-

**DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁREA NETA: 110.35 m<sup>2</sup>  
ÁREA COMUN: 57.83 m<sup>2</sup>  
ALÍCUOTA: 0.0094 %  
ÁREA TOTAL: 168.18 m<sup>2</sup>

**USO DE SUELO: URBANO - CONSOLIDADO**  
NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

**NOTA:** el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1168876VDL53XHG

**OBSERVACIÓN**

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**  
**INFORME DE REGULACIÓN URBANA**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN  
FECHA DE APROBACIÓN: 14-09-2022  
N° CONTROL: RU-09202207664

PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO .  
UBICACIÓN: EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E33 / SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES  
C. CATASTRAL: 1163022118  
PARROQUIA: MANTA

**ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.**

**Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-**  
Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:  
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15.00 m.
Línea de Alta Tensión (de 33 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Colector de servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m.
Cañal de riego	Desde el borde 1.5 m
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

\* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

**FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO**

CÓDIGO: P-HORIZONTAL  
OCUPACIÓN DE SUELO: REGLAMENTO  
LOTE MIN: -  
FRENTE MIN: -  
N. PISOS: -  
ALTURA MÁXIMA: -  
COS: -  
CUS: -  
FRENTE: -  
LATERAL 1: -  
LATERAL 2: -  
POSTERIOR: -  
ENTRE BLOQUES: -



**DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁREA NETA: 12 m2  
ÁREA COMUN: 6.29 m2  
ALÍCUOTA: 0.0010 %  
ÁREA TOTAL: 18.29 m2

**USO DE SUELO: URBANO - CONSOLIDADO**  
NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

**NOTA:** el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1168782RJ8CUHSX

**OBSERVACIÓN**

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.  
El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés.  
Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo

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

N° 092022-073708

N° ELECTRÓNICO : 221497

Fecha: 2022-09-12

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: 1-16-30-22-118

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO 03 SITIO BARBASQUILO - LOTE TRES



**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 12 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 6.29 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 3.08 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO-.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 837.76  
CONSTRUCCIÓN: 3,670.02  
AVALÚO TOTAL: 4,507.78  
SON: CUATRO MIL QUINIENTOS SIETE DÓLARES 78/100

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 3 meses a partir de la fecha emitida  
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



174466JAZ0CRS

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: 2022-09-13 11:36:00

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/094707**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 23/09/2022

Por: 3,487.26

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

Vence: 23/09/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO.

Identificación: 1792569796001

Teléfono:

Correo:

Adquiriente-Comprador: CAMPOS CARRANZA JUAN CARLOS

Identificación: 0917678658

Teléfono:

Correo: a@gmail.com

Detalle:

VE-233824



PREDIO: Fecha adquisición: 02/03/2016

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

Precio de Venta

1-16-30-22-220 101,286.18 28.31 EDIFICIORIVADIMAREDEPARTAMENTO1204SITIOBARBASQUILLOLOTETRES

268,251.04

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2,682.51	0.00	0.00	2,682.51
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	804.75	0.00	0.00	804.75
Total=>		3,487.26	0.00	0.00	3,487.26

Saldo a Pagar



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

N° 092022-073780

N° ELECTRÓNICO : 221515



Fecha: 2022-09-12

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: 1-16-30-22-012

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B12(S3)/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 4.72 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 2.47 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 1.21 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO-

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 329.12  
CONSTRUCCIÓN: 2,526.44  
AVALÚO TOTAL: 2,855.56  
SON: DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES 56/100

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 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1745383VOJ5FG

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: 2022-09-13 11:36:51

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**  
**INFORME DE REGULACIÓN URBANA**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN  
FECHA DE APROBACIÓN: 14-09-2022  
N° CONTROL: RU-09202207663

PROPIETARIO: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO .  
UBICACIÓN: EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B12(S3)/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES  
C. CATASTRAL: 1163022012  
PARROQUIA: MANTA

**ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.**

**Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-**  
Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:  
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Coletores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1,5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro en ± 10m de retiro
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30°10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

\* Las franjas de protección definitivas oscilan referidas al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente

**FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO**

CÓDIGO: P-HORIZONTAL  
OCUPACIÓN DE SUELO: REGLAMENTO  
LOTE MIN: -  
FRENTE MIN: -  
N. PISOS: -  
ALTURA MÁXIMA: -  
COS: -  
CUS: -  
FRENTE: -  
LATERAL 1: -  
LATERAL 2: -  
POSTERIOR: -  
ENTRE BLOQUES: -



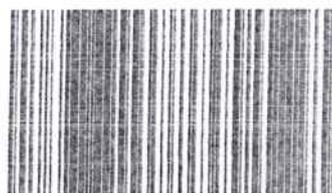
**DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁREA NETA: 4.72 m2  
ÁREA COMUN: 2.47 m2  
ALÍCUOTA: 0.0004 %  
ÁREA TOTAL: 7.19 m2

**USO DE SUELO: URBANO - CONSOLIDADO**  
**NO AFECTA AL PLAN REGULADOR**

**NOTA:** el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1168776ZIFID8WU

**OBSERVACIÓN**

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Quando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.  
El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés.  
Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo



N° 112022-080621

Manta, lunes 28 noviembre 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 1-16-30-22-220 perteneciente a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO . con C.C. 1792569796001 ubicada en EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 1204/SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-30-22-118 avaluo \$4.507,78 EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E33 / SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES/, con clave catastral 1-16-30-22-012 avaluo \$2.855,56 EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B12(S3)/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$101,286.18 CIENTO UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 18/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$268,251.04 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES 04/100.  
NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LAS MEJORAS SON MAYORES AL AVALUO MUNICIPAL



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

Fecha de expiración: miércoles 28  
diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



18142114SNJ60

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







# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
120383	2022/11/29 12:34	29/11/2022 12:34:00p. m.	793629	2022/11/29
A FAVOR DE FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO , C.I.: 1792569796001				

## MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CERTIFICADO Nº 9082

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 deudor al Cuerpo de Bomberos</p>		USD 3.00
DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/29		
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2 3.00
 <p>CUENCA-VINCES MARIA VERONICA SELLO Y FIRMA DE CAJERO</p>		FORMA DE PAGO: EFECTIVO
		TITULO ORIGINAL



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

*[Handwritten signature]*



**JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**  
GERENTE GENERAL DE LA FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN  
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, QUIEN  
REPRESENTA A EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI  
MARE UNO  
CÉD.- 1710632751  
RUC: 1792569796001

*[Handwritten signature]*

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA**

RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de  
ello contengo esta PRIMERA copia que la sello.  
signo y firmo

Manta, a 05/12/2022

*[Handwritten signature]*

**Dr. Fernando Vélez Cabezas**  
**NOTARÍA SEXTA**



El nota...

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO