

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción**Periodo: 2023****Número de Inscripción: 1343****Número de Repertorio: 2990**

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

1.- Con fecha veintidos de Mayo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de CESIÓN DE DERECHOS DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1343 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1307272003	ANDRADE VILLAMAR IVEETH VERONICA	CEDENTE
1307197994	GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE	CEDENTE
1312578451	TOLEDO PINARGOTE DIEGO ERNESTO	CESIONARIO-PROMITENTE COMPRADOR
1792754658001	FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	FIDUCIARIO
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	PROMITENTE VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1163022174	78223	CESIÓN DE DERECHOS DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: CESIÓN DE DERECHOS DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 22 mayo 2023

Fecha generación: lunes, 22 mayo 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 2/2- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 4 5 8 6 6 5 R 9 K J D X 5





Factura: 003-004-000041668



20231308003P00349

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



Escritura N°:	20231308003P00349						
ACTO O CONTRATO:							
CESIÓN DE DERECHOS							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE MARZO DEL 2023, (9:35)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307197994	ECUATORIANA	CEDENTE	
Natural	ANDRADE VILLAMAR VEETH VERONICA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307272003	ECUATORIANA	CEDENTE	
Jurídica	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	REPRESENTADO POR	RUC	1792569796001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	TOLEDO PINARGOTE DIEGO ERNESTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312578451	ECUATORIANA	CESIONARIO(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	219000.00						

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20231308003P00349
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE MARZO DEL 2023, (9:35)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

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

ESCRITURA N°:	20231308003P00349
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE MARZO DEL 2023, (9:35)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	

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





NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2023	13	08	03	P00349
------	----	----	----	--------

ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE PROMESA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR LOS CÓNYUGES FERNANDO VICENTE
GONZÁLEZ LIMONGI; E, IVEETH VERÓNICA ANDRADE

VILLAMAR,

A FAVOR DEL SEÑOR

DIEGO ERNESTO TOLEDO PINARGOTE

CUANTÍA: \$ 219.000,00

DI (2) COPIAS

G.M.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día dos (2) de marzo del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA**, comparecen las siguientes personas: **A) EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO, TITULAR DEL RUC # uno, siete, nueve, dos, cinco, seis, nueve, siete, nueve, seis, cero, cero, uno (1792569796001)** debidamente representado por su Fiduciaria la compañía Fiduciaria Atlántida Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada legalmente por su Gerente General, el señor **JUAN FRANCISCO**

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

ANDRADE DUEÑAS, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, tres, dos, siete, cinco, uno (**1710632751**), correo electrónico comunicaciones.fiduciara@suratlantida.com, número telefónico cero dos seis cero cero cero uno cinco cero (026000150) y domicilio en la calle Andalucía N24-212 y Francisco Galavís, y de tránsito por esta ciudad de Manta, provincia de Manabí; **B)** Los señores cónyuges **FERNANDO VICENTE GONZÁLEZ LIMONGI** portador de las cédulas de ciudadanía número uno tres cero siete uno nueve siete nueve nueve cuatro (**1307197994**); e, **IVEETH VERÓNICA ANDRADE VILLAMAR** portadora de las cédulas de ciudadanía número uno tres cero siete dos siete dos cero cero tres (**1307272003**) ecuatorianos, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, número de teléfono cero nueve ocho cero siete cinco cuatro ocho siete dos (0980754872) correo electrónico fernandovicentegl@hotmail.com, domiciliados en la Urbanización Marina Blue, manzana Bucanero, Lote 27-28, de esta ciudad de Manta, provincia de Manabí, a quienes para efectos del presente instrumento se podrá denominar como “**CEDENTES**” y/o “**CEDENTE**”. c). El señor **DIEGO ERNESTO TOLEDO PINARGOTE**, de nacionalidad ecuatoriana, titular de la cédula de ciudadanía número uno tres uno dos cinco siete ocho cuatro cinco uno (1312578451), con teléfono número cero nueve ocho cuatro dos dos cero cero nueve tres (098422 0093) y con correo electrónico toledodiego87@hotmail.com, domiciliado en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a quien para efectos del presente instrumento se podrá denominar como “**EL CESIONARIO**”; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública de compraventa, a la que



proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad estadounidenses y ecuatoriano, mayores de edad; legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas me solicitan se adjuntan como habilitantes; asimismo, me autorizan expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y obtener los Certificados Digitales de Identidad, que se adjuntan como documentos habilitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de las minutas que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente. **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de **CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA COMPARECIENTES.** - Comparecen a la suscripción del presente instrumento público: **1.1.** Los cónyuges **FERNANDO VICENTE GONZÁLEZ LIMONGI** e **IVEETH VERÓNICA ANDRADE VILLAMAR**, ecuatorianos, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía número uno tres cero siete uno nueve siete nueve nueve cuatro (**1307197994**) y uno tres cero siete dos siete dos cero cero tres (**1307272003**) respectivamente, número de teléfono cero nueve ocho cero siete cinco cuatro ocho siete dos (**0980754872**), correo electrónico fernandovicentegl@hotmail.com, domiciliados en la Urbanización Marina

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Ecuador

Blue, manzana Bucanero, Lote 27-28, de esta ciudad de Manta, provincia de Manabí, a quienes para efectos del presente instrumento se podrá denominar como “**CEDENTES**” y/o “**CEDENTE**”. **1.2.** El señor **DIEGO ERNESTO TOLEDO PINARGOTE**, de nacionalidad ecuatoriana, titular de la cédula de ciudadanía número uno tres uno dos cinco siete ocho cuatro cinco uno (1312578451), con teléfono número cero nueve ocho cuatro dos dos cero cero nueve tres (098 422 0093) y con correo electrónico toledodiego87@hotmail.com, domiciliado en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a quien para efectos del presente instrumento se podrá denominar como “**EL CESIONARIO**” y/o “**LOS CESIONARIOS**”. **1.3.** El **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO**, con RUC # uno siete nueve dos cinco seis nueve siete nueve seis cero cero uno (1792569796001) debidamente representado por su Fiduciaria la compañía Fiduciaria Atlántida Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada legalmente por su Gerente General, el señor **JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, tres, dos, siete, cinco, uno (1710632751), correo electrónico comunicaciones.fiduciarias@suratlantida.com, número telefónico (026000150) y domicilio en la calle Andalucía 324 y Francisco Galavis, Edificio Sur Atlántida, de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, de tránsito por esta ciudad de Manta, provincia de Manabí, a quien para efectos del presente instrumento se podrá denominar como “**LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**” **SEGUNDA: TERMINOLOGÍA.-** Para la interpretación y los efectos del presente contrato, las partes acuerdan remitirse de manera expresa a la terminología utilizada dentro del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado



FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE

UNO. Así mismo, las partes acuerdan que las palabras o frases que en el presente instrumento se escriban con mayúsculas, tendrán los significados, definiciones y alcances contenidos en la cláusula segunda denominada TERMINOLOGÍA dentro del FIDEICOMISO. Adicionalmente, las partes acuerdan que en caso de que se introduzcan reformas aplicarán de manera inmediata y automática al presente instrumento. **TERCERA:**

ANTECEDENTES.- 3.1. DEL PROYECTO INMOBILIARIO: 3.1.1. La compañía **CROPILETTO S.A.**, legalmente constituida como PROMOTOR INMOBILIARIO, al amparo y control de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros, se encuentra desarrollando el Proyecto Inmobiliario denominado “RIVA DI MARE”, ubicado en el sector Barbasquillo de la ciudad y cantón de Manta, provincia de Manabí, y que para los efectos de este contrato se podrá denominar simplemente como el PROYECTO. **3.1.2.** Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, ante el Notaria Quinto del cantón Manta, Doctor Diego Chamorro Pepinosa, los CEDENTES en calidad de PARTE PROMITENTE COMPRADORES, y la PARTE PROMITENTE VENDEDORA suscribieron una escritura pública de promesa de compraventa sobre el DEPARTAMENTO signado con el número TRESCIENTOS UNO (301), con un área de CIENTO VEINTICUATRO CON CERO OCHO METROS CUADRADOS (124,08 m2) con su respectivo parqueadero y bodega sobre el cual a futuro se hará la promesa de compraventa respectiva. **3.2. DEL FIDEICOMISO: 3.2.1.** Mediante escritura pública ante el Notario Decimo del Cantón Quito, doctor Juan Carlos Morales Lasso, el cinco de marzo del año dos mil quince, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO.** **3.2.2.** Mediante escritura pública de once de diciembre de dos mil

Ab. Alex Arturo Gevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
Ecuador

quince, otorgada ante la Notaria Septuagésima Primera del Cantón Quito, Doctora María Elena Altamirano Palacios, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el dos de marzo de dos mil dieciséis, los constituyentes aportaron el lote de Terreno número tres producto de la subdivisión del macro lote ubicado en el sector Barbasquillo, ciudad y cantón Manta donde se encuentra ejecutándose el Proyecto Riva Di Mare. **3.2.3.** El once de diciembre del dos mil quince, ante la Notaria Septuagésima Primera del Cantón Quito, Dra. María Elena Altamirano Palacios, tanto el CONSTITUYENTE PROPIETARIO como el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA, suscribieron una reforma parcial al contrato del fideicomiso referente a la cláusula vigésima “JUNTA DEL FIDEICOMISO”, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el dos de marzo de dos mil dieciséis. **3.2.4.** El veintinueve de junio de dos mil dieciocho, ante la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito, Dra. María José Palacios Vivero, se celebró la escritura pública de adhesión al Fideicomiso, otorgada por el Fideicomiso Riva Di Mare, a través del cual se adhirió en calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE, la compañía INMOCASTELLANA S.A. **3.2.5.** Mediante escritura pública de sustitución fiduciaria otorgada el diecinueve de julio de dos mil dieciocho ante la Notaría Trigésima Primera del Cantón Quito, Doctora María José Palacios Vivero, se sustituyó la Fiduciaria ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS., por la FIDUCIARIA DE LAS AMÉRICAS FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., hoy denominada FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. **3.2.6.** El objeto del FIDEICOMISO es desarrollar un PROYECTO INMOBILIARIO RIVA DI MARE en los términos y condiciones descritos en el contrato de



constitución del FIDEICOMISO. **3.3. DE LA CESIÓN OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO: 3.3.1.** Es deseo de los CEDENTES ceder todos los derechos y obligaciones constantes en la escritura pública de promesa de compraventa descrita en el numeral 3.1.2. de la presente cláusula de antecedentes, a favor del **CESIONARIO**, quien quedará como nueva PARTE PROMITENTE COMPRADORA frente a la PARTE PROMITENTE VENDEDORA. **CUARTA: CESIÓN DE DERECHOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.** - Sobre la base de los antecedentes expuestos, por medio del presente instrumento, los CEDENTES ceden y transfieren a favor del CESIONARIO todos sus derechos y obligaciones constantes en la escritura pública de promesa de compraventa descrita en el numeral 3.1.2. de la cláusula tercera de antecedentes, por tanto, el CESIONARIO quedará como PARTE PROMITENTE COMPRADORA y como único responsable de cumplir cada una de estas obligaciones frente a la PARTE PROMITENTE VENDEDORA; el Fideicomiso RIVA DI MARE UNO, acepta y se da por notificado con la cesión de derechos que se efectúa mediante esta escritura pública. **QUINTA: CESION DE DERECHOS ONEROSA:** LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA expresamente reconoce y acepta que LOS CEDENTES han cancelado la totalidad del precio de la promesa de compraventa descrita en el numeral 3.1.2. de este instrumento, a través de la prestación de servicios constructivos aceptado por la PARTE PROMITENTE VENDEDORA, por tal motivo los derechos y obligaciones se ceden por este instrumento público. En este sentido, El CESIONARIO, acepta y se obliga irrevocablemente a pagar a los CEDENTES el valor de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CON 0/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 219.000,00)** de la siguiente forma: hasta la suscripción del presente instrumento público el CESIONARIO ha cancelado a los CEDENTES la

Ab. Alex Arturo Gevallos Cárdena
NOTARIO PÚBLICO TERCERA DE MANÁ

suma de **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CON 0/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 177.000,00)**, y; el valor restante es decir **CUARENTA Y DOS MIL CON 0/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 42.000,00)** el CEDENTE los cancelará a los CESINARIOS cuando la PROMITENTE VENDEDORA suscriba la Compraventa definitiva. **SEXTA: CUANTÍA.** – El valor de la cesión de derecho que es objeto el presente contrato es de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CON 0/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 219.000,00).** **SÉPTIMA: OBLIGACIONES ADICIONALES.**– LOS CESIONARIOS se comprometen a suscribir, en su debido momento y apenas sea solicitado por la PARTE PROMITENTE VENDEDORA, todo documento o contrato necesario para la ejecución de la promesa de compraventa, este contrato, para el desarrollo o ejecución del PROYECTO, para la entrega – preliminar y/o recepción de los UNIDADES INMOBILIARIAS prometidas en venta y para el perfeccionamiento del contrato de compraventa definitivo de las UNIDADES INMOBILIARIAS prometidas en venta. Se obliga también a someterse al Reglamento de Copropiedad del Proyecto y cancelar las expensas comunes del PROYECTO a partir de que sean establecidas. Adicionalmente, la PARTE PROMITENTE COMPRADORA se compromete a cancelar los valores que correspondan o que sean necesarios para la provisión y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable y otros que correspondan a las UNIDADES INMOBILIARIAS prometidas en venta. Así como a cancelar los valores que correspondan o que sean necesarios para la contratación de los servicios e instalación de los medidores que permitan la provisión y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable y otros que correspondan a la UNIDADES INMOBILIARIAS prometidas en venta, aceptando desde ya que puedan

concluido la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS – DEPARTAMENTOS prometidas en venta. **6.3.** Que se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, la escritura pública de DECLARATORIA DE Propiedad Horizontal del PROYECTO INMOBILIARIO.” Las PARTES también modifican la cláusula **DÉCIMO CUARTA JURISDICCION Y COMPETENCIA** de la escritura pública de promesa de compraventa descrita en el numeral 3.1.2. de la cláusula tercera de antecedentes, por la siguiente: “**DÉCIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y CONVENIO ARBITRAL:** Las controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación de la República del Ecuador, al Reglamento de funcionamiento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta. **NOVENA: GASTOS Y TRIBUTOS.** - Todos los gastos legales, notariales y tributos que demande la celebración y perfeccionamiento de este contrato, serán de cuenta de los CESIONARIOS, así como los gastos y tributos del contrato de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS prometidos en venta, excepto el impuesto a la plusvalía que en caso de haberlo será de cargo de la PARTE PROMITENTE VENDEDORA. El pago del impuesto predial será asumido por la PARTE PROMITENTE COMPRADORA una vez que se haya suscrito el Acta de Entrega Preliminar o Acta de Entrega Definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS, lo que ocurra primero. El trámite de transferencia de dominio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, será llevado a cabo únicamente por el FIDEICOMISO a través de los profesionales que para el efecto contrate, y todos los valores que se generen serán pagados por PARTE PROMITENTE COMPRADORA. **DÉCIMA: RATIFICACIÓN.**- El



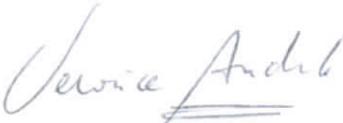
Fideicomiso y el Cesionario se sujetan y hacen suyo el contenido de la escritura pública de promesa de compraventa otorgada el 21 de septiembre del 2021, suscrita ante el Dr Diego Chamorro Pepinosa, Notario Quinto del Cantón Manta obligándose a cumplir en la forma y en las condiciones constantes en dichos instrumentos públicos. El CESIONARIO declara que conoce y acepta el texto del Fideicomiso en la Promesa de Compraventa, especialmente en cuanto a términos, plazos, condiciones y obligaciones de las partes. **DECIMA SEGUNDA: MARGINACIÓN.**- El Dr. Diego Chamorro Pepinosa, notario Quinto del Cantón Manta, deberá tomar nota del otorgamiento de esta escritura pública al margen de la matriz de la escritura pública celebrada el 21 de septiembre del 2021. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- ACEPTACIÓN:** Las partes aceptan el total contenido de este Contrato y escritura pública, por así convenir a sus respectivos intereses. Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para el perfeccionamiento de esta escritura pública”. Hasta aquí la minuta que con junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. (fdo) Abg. Christopher Octavio España Romero, Mat. Prof. 13-2020-118. **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA.** Acto mediante las partes contratantes libres y voluntariamente declaran conocerse entre sí, y que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa de bien inmueble, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; Se encuentran cancelados el pago de alcabalas y adicionales que se agregan a este contrato para salir en los testimonios que se confieran. leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz,

Ab. Alex Arturo Cevallos Cacha
NOTARIO PÚBLICO TERCERA DE MANTA

aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman
junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual **DOY FE.**-


f) FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO
RUC: 1792569796001
FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS
Y FIDEICOMISOS S.A.
Sr. JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS
Representante Legal
C.C.N°-1710632751


f) FERNANDO VICENTE GONZÁLEZ LIMONGI
C.C.N° 1307197994


f) IVEETH VERÓNICA ANDRADE VILLAMAR
C.C.N° 1307272003


f) DIEGO ERNESTO TOLEDO PINARGOTE
C.C.N° 1312578451

**ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**

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

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

78223

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23003855
Certifico hasta el día 2023-02-08:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022174
Fecha de Apertura: jueves, 07 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Departamento
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 301 Ubicado sobre el Nivel +7,20 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 Departamentos 401 y 402 A en 124,08m²

Por abajo: lindera con Departamento 201 en 124,08m²

Por el Sur: lindera con Departamento 302 A y área común circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 1,85m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 9,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,60m., desde este punto gira hacia el Este en 3,60m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,50m., desde este punto en línea curva hacia el Este en 1,55m.

Por el Este: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 304, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,45m., desde este punto gira hacia el Este en 1,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 2,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,90m.

Área: 124,08m².

Departamento 301 AREA NETA (M2): 124,08 ALICUOTA%: 0,0106 AREA DE TERRENO (M2): 31,83 AREA COMUN (M2): 65,02 AREA TOTAL (M2): 189,10

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA CON GRAVAMEN VIGENTE

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
FIDEICOMISO	RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO	5 miércoles, 02 marzo 2016	111	145
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS	1339 viernes, 28 septiembre 2018	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
 [3 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL
 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:

ACREEDOR: BANCO DEL PACIFICO S.A. MANTA
 DEUDOR: FIDICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE MANTA
 HIPOTECARIO: MANTA
 HIPOTECARIO: UNO

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad

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

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVAMENES
 [2 / 5] HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS
 Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018
 Fecha Resolución:
 a.-Observaciones:

CONSTITUYENTE: COMPANIA CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA MANTA
 CONSTITUYENTE: CORPCOSTA S.A. MANTA
 CONSTITUYENTE: COMPANIA CROPILETTO S.A. MANTA
 FIDICOMISO: FIDICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE MANTA
 FIDICOMISO: UNO MANTA
 FIDICOMISO: FIDICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION NO DEFINIDO MANTA
 FIDUCIARIO: GOLDEN BEACH MANTA
 FIDUCIARIO: COMPANIA ANEFI SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDICOMISOS MANTA
 PROPIETARIO: COMPANIA INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA MANTA

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad

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

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

Registro de : FIDICOMISO
 [1 / 5] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDICOMISO
 Inscrito el: miércoles, 02 marzo 2016
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015
 Fecha Resolución:
 a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 5
 Número de Repertorio: 1429
 Folio Inicial: 111
 Folio Final: 145

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
COMPRA VENTA	PROMESA COMPRAVENTA	3000 domingo, 11 septiembre 2022	0	0

del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². El "EDIFICIO RIVA DI MARE", está compuesto de se compone de 24 plantas que son: 3 Subsuelos, Planta Baja y 20 Plantas Altas y de las áreas comunes de circulación peatonal, vehicular y de recreación, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio. ÁREAS GENERALES Área total de terreno: 3.010,64m² Área total de construcción: 17.883,59 m² Área Común: 6.149,26 m² Área Neta Vendible: 11.734,33 m²

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

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

Registro de : PLANOS

[4 / 5] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5018

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 5] PROMESA COMPRAVENTA

Inscrito el: domingo, 11 septiembre 2022

Número de Inscripción : 3000

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6798

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 21 septiembre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROMESA DE COMPRAVENTA, departamento 301 y un parqueo y una bodega que se asignaran posteriormente, del edificio RIVA DI MARE.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIA	FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.		MANTA
PROMITENTE COMPRADOR	ANDRADE VILLAMAR IVEETH VERONICA		MANTA
PROMITENTE COMPRADOR	GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE	CASADO(A)	MANTA
PROMITENTE VENDEDOR	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro: COMPRA VENTA
Número de Inscripciones: 1





Código Seguro de Verificación (CVS)



Valido por 59 dias. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

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



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

Página 4/4- Ficha nro 78223

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 2023-02-08
Elaborado por Servicio en línea
A petición de : FIDECOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO
Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23003855 certificado hasta el día 2023-02-08, la Ficha Registral Número: 78223.

FIDECOMISO	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	5

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



CEDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI JIPIJAPA
FECHA DE NACIMIENTO **1973-05-18**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **HOMBRE**
ESTADO CIVIL **CASADO**
VEETH VERONICA ANDRADE VILLAMAR

Nº **130719799-4**



INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ARQUITECTO** V4343V3242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GONZALEZ TOALA VICENTE ANTONIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LIMONGI TOALA MELVA CELESTE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA 2019-01-30

FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-01-30

Fernando Gonzalez L

CERTIFICADO de VOTACIÓN
5 DE FEBRERO DE 2023



Nº **62363315**

PROVINCIA: **MANABI**
CANTON: **MANTA**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**
PARROQUIA: **MANTA**
ZONA: **1**
JUNTA No: **0035 MASCULINO**



DIGITACION Nº **1307197994**

GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE

CNE CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

ELECCIONES SECCIONALES Y CPOCS 2023
La Democracia está en ti

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN
LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPOCS 2023

F. Presidente

F. PRESIDENTE DE LA JRV



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307197994

Nombres del ciudadano: GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

Fecha de nacimiento: 18 DE MAYO DE 1972

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ANDRADE VILLAMAR IVEETH VERONICA

Fecha de Matrimonio: 17 DE SEPTIEMBRE DE 1998

Nombres del padre: GONZALEZ TOALA VICENTE ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LIMONGI TOALA MELVA CELESTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 30 DE ENERO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE ENERO DE 2020

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



Fernando Gonzalez L

N° de certificado: 208-296-15966



208-296-15966

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE
CIDADADANA
 APELLIDOS Y NOMBRES
ANDRADE VILLAMAR
VEETH VERONICA
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
 FECHA DE NACIMIENTO **1979-10-16**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **F**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
FERNANDO VICENTE
CONZALEZ LIMONDI


130727200-3

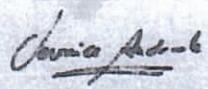


INSTRUCCION **SUPERIOR** PROFESION / OCUPACION **ARQUITECTO** A1112E1112

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ANDRADE TOALA TITO LIVINTON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VILLAMAR GUILLEN ANTONIA MANUELA

LUGAR Y FECHA DE EMISION
MANTA
2018-08-20
 FECHA DE EXPIRACION
2026-08-20

CERTIFICADO de VOTACION
 9 DE FEBRERO DE 2023



PROVINCIA MANABI
CANTON PORTOVIEJO
CIRCUNSCRIPCION 1
PARTIDOS 12 DE MARZO
ZONA 1
JUNTA No. 0003 FEMENINO
ANDRADE VILLAMAR VEETH VERONICA

66109030

1307272003




ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023
 No demostremos está en tí

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

El ciudadano o ciudadana que al firmar este documento declara que ha votado en el cantón, zona y partidos que se indican en el presente documento.


F. PRESIDENTE(A) DE LA JRV



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307272003

Nombres del ciudadano: ANDRADE VILLAMAR IVEETH VERONICA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

Fecha de nacimiento: 16 DE OCTUBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: GONZALEZ LIMONGI FERNANDO VICENTE

Fecha de Matrimonio: 17 DE SEPTIEMBRE DE 1998

Nombres del padre: ANDRADE TOALA TITO LIVINTON

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: VILLAMAR GUILLEN ANTONIA MANUELA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 24 DE ENERO DE 2020

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



Nº de certificado: 208-296-16051



208-296-16051

Lcdo. Vicente Taiano G.

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE LA FAMILIA
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN
IDENTIFICACIÓN



TOLEDO PINARGOTE
DIEGO ERNESTO
 NACIONALIDAD
ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO
28 AGO 1987
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA
 FORMA DEL TITULAR
PERSONAL

SEXO
HOMBRE
 No. DOCUMENTO
026719246
 FECHA DE VENCIMIENTO
28 MAY 2012
 No. CAS
982651

NUI.1312578451

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TOLEDO PINARGOTE PINO ALFREDO ERNESTO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PINARGOTE VARGAS ESTHER MONCERRATE
 NOMBRE CIVIL
SOLTERO

CODIGO NACIONAL
1312578451
 No. CAS
982651
 ROSANTE
No rosante

LUGAR DE EMISIÓN
MANABI 28 MAY 2012
 DIRECTOR GENERAL



I<ECU0267192465<<<<<<1312578451
8708287M3205264ECU<NO<DONANTEO
TOLEDO<PINARGOTE<<DIEGO<ERNEST

CERTIFICADO de VOTACIÓN
 5 de Febrero de 2023



46785920
 1912578451

PROVINCIA **MANABI**
 CANTON **MANTA**
 CIRCUNSCRIPCIÓN **1**
 PARROQUIA **LOS ESTEROS**
 ZONA **1**
 JUNTA No. **0026 MASCULINO**



C.I. N. **1312578451**
TOLEDO PINARGOTE DIEGO ERNESTO

CNE
 COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL
ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023
 La democracia está en ti

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023
 El sufragio es libre y secreto. Este documento electoral será emitido de acuerdo con el artículo 275 y el numeral 2 del artículo 278 de la LOLOP - Ley Orgánica del Poder Judicial.

ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
 NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE MANABI
 1401

Jorge Sosa
 PRESIDENTE/E DE LA JRV

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1312578451

Nombres del ciudadano: TOLEDO PINARGOTE DIEGO ERNESTO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 28 DE AGOSTO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: TOLEDO BALDOSPINO ALFREDO ERNESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: PINARGOTE VARGAS ESTHER MONCERRATE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 26 DE MAYO DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 8 DE FEBRERO DE 2023

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



de certificado: 230-829-52753



230-829-52753

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN CANTONAL

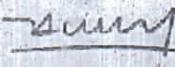
CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN: 171063275-1

CIUDADANÍA: ANDRADE QUENAS JUAN FRANCISCO
 NOMBRE Y APELLIDOS: ANDRADE QUENAS JUAN FRANCISCO
 NOMBRE Y APELLIDOS DEL PADRE: PICHINCHA QUITO SANTA PRISCA
 FECHA DE NACIMIENTO: 1979-02-24
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: CASADO
 NOMBRE DEL CONYUGUE: MARIA DANIELA ROMAN AGUIRAGA



NIVEL DE EDUCACION: SUPERIOR
PROFESION/OCCUPACION: ABOGADO
NUMERO DE IDENTIFICACION: V1333V1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL TITULAR: ANDRADE PAUL ABELARDO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: QUENAS MARIA DEL CARMEN
 LUGAR Y FECHA DE EMISION: QUITO - DUPLICADO 2016-07-06
 FECHA DE EXPIRACION: 2026-07-06

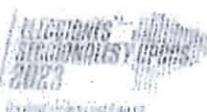
CERTIFICADO de VOTACION
 3 DE FEBRERO DE 2023

PADRE: PICHINCHA
 CANTON: QUITO
 ORDEN DE PUESTA:
 PARROQUIA: CONOCOTO
 2023: 1
 IDENTIFICACION: 0004 MASCULINO
ANDRADE QUENAS JUAN FRANCISCO

C.C.N. 1710632751





ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE NOTAS SUSTRADO EN
 LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL EN QUITO EN EL AÑO 2023



F. FERNANDEZ DE LA CRUZ

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1710632751

Nombres del ciudadano: ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO

Condición del cedulao: 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: 8 DE FEBRERO DE 2023

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



N° de certificado: 230-829-53093



230-829-53093

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Razón Social: FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO
Número RUC: 1792569796001

Representante legal

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

Estado

ACTIVO

Régimen

REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades

23/03/2015

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Fecha de constitución

05/03/2015

Jurisdicción

ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

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, PARTÍCPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL



Razon Social
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO
RIVA DI MARE UNO

Número RUC
1792569796001

- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- 2011 DECLARACIÓN DE IVA
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 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.

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.

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 31. ENE 2021

Dr. Diego Chamorro Pedreros
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA





REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DECRETO EJECUTIVO No. 1229

Jamil Mahuad Witt
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO II DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO V DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO VIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPÍTULO IX PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO



DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIONES FINALES

Considerando:

Que por Decreto Ley de Emergencia No. 08 de 11 de marzo de 1960, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 15 de los mismos mes y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo 1708 del 5 de agosto de 1998, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 378 del 7 de los mismos, no contempla normas acordes a la realidad actual;

Que es necesario que en las disposiciones de propiedad horizontal se hagan constar normas particulares sobre el sector comercial, porque las que se aplican para la vivienda son insuficientes;

Que el vigente Reglamento General contiene disposiciones contrarias a principios universales de propiedad horizontal;

Que el último inciso del artículo 11 del Reglamento contradice los artículos 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal porque establece otra vía para demandar a los copropietarios morosos;

Que es indispensable dictar un reglamento que supla las falencias existentes y sobre todo que contemple aspectos básicos como la valoración de los inmuebles para efectos de las expensas comunales; que garantice la participación de las minorías; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual;

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República;

Decreta expedir el siguiente:





REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El presente Reglamento General tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

Art. 2.- Ambito general de las relaciones de copropiedad.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad. En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas del presente Reglamento General se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 3.- Obligatoriedad de este reglamento general y responsabilidad por incumplimiento.- Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declararen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticreticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales. Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán



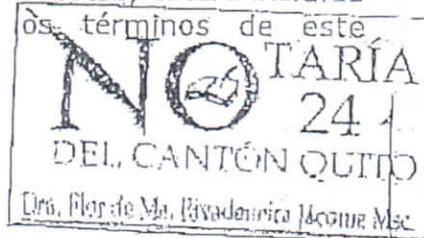
responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

Art. 4.- Determinación 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.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDominio O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 5.- Se entienden como bienes comunes.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del Inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos; las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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





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

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 8.- De los bienes comunes generales e individuales.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquéllos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- Relación porcentual sobre los bienes comunes.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que



existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente. A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 10.- Reparación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se tratan 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 autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 11.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Art. 12.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;





- b) 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;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir 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 facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) 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 pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la



administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares; salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 13.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente; con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 14.- Derechos y facultades sobre los bienes exclusivos.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.





Art. 15.- Tributos sobre los bienes exclusivos.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 16.- Requisitos para modificar los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte.
Y:

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.



Art. 17.- De las obligaciones de los 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:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;

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

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

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos;

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, 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, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y,
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.



CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- Sanciones.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar. En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, sobre 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 decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial 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 las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.



CAPÍTULO V DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 20.- Derechos y obligaciones.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;

b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;

c) 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 y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

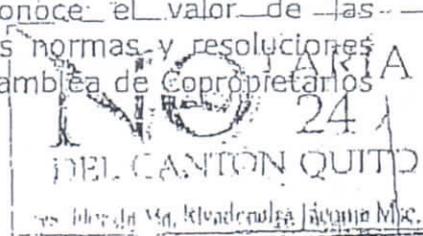
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conforman para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada en propiedad horizontal;

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

f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, 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 emergencia;

h) 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 reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios





y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados 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 consta la cláusula en referencia;

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

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

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

l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

Art. 21.- Derecho de uso de servicios comunales. - Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del Inmueble.

Art. 22.- Obligación especial. - El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya 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 a base de la tasa de



interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

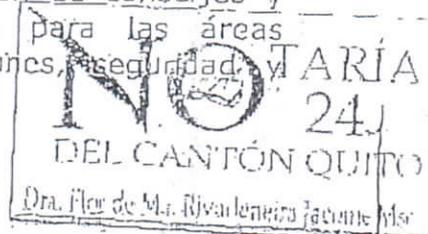
Art. 23.- Representación.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 24.- De la aprobación del presupuesto.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la administración del inmueble. 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. 25.- De la administración de los bienes comunes.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

Art. 26.- Gastos ordinarios.- Son gastos ordinarios los que son indispensables y necesarios 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 inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal 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. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. 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. Quiénes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.



Art. 27.º Pago de las expensas ordinarias de los bienes comunes generales e individuales.- Si el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, se encuentra constituido por dos o más torres, bloques o conjuntos de vivienda o de comercio, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantengan sobre éstos. En cuanto al pago de las expensas comunes individuales, para su administración, conservación y mejoramiento, serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios de cada torre, bloque o conjunto, tomando en consideración la propiedad de la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 28.º Déficit presupuestario.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 29.º Expensas extraordinarias.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras

ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 30.- Reposición en los bienes comunes por daños.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

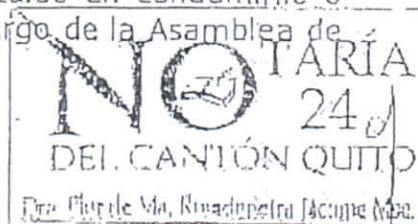
Art. 31.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 32.- Organos administrativos.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Organos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.

b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de





Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y Administrador.

Art. 33.- 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 y este Reglamento General. La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos Internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.



Art. 34.- Derecho de voto.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

Art. 35.- Dirección 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 para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 36.- Sesiones.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 37.- Convocatoria.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal. En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de 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 constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere 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 que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 38.- 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. 39.- Quórum.- 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 alícuotas 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 número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal; sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará 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 justificar encontrarse al día en el pago de las expensas.





comunes; ordinarias o extraordinarias; multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 40.- Representación.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 41.- 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 General.

Art. 42.- Votación.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 43.- Aprobación 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.

Art. 44.- Resoluciones.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 45.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.



- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e Individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere 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;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.



Art. 46.- Del Directorio General.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, este estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente. Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.



Art. 47.- Dirección y secretaría.- 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. 48.- Renuncia.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes 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. 49.- Convocatoria y sesiones.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo

a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- 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.

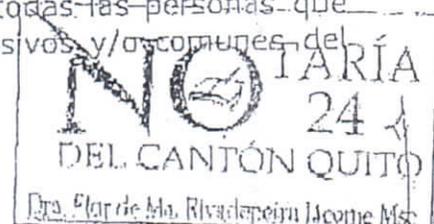
Art. 51.- Quórum.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 52.- Representación.- 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 53.- Votación 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. 54.- Aprobación 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. 55.- Resoluciones.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarlos, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del





inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 56.- Deberes y atribuciones del Directorio General.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

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



horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

Art. 57.- 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. 58.- Atribuciones y deberes del Presidente.- Son 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, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, 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, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.





Art. 59.- Del Administrador.- La persona que ejerce la administración del Inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, 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 fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 60.- Atribuciones y deberes del Administrador.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) 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, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;



f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal 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.

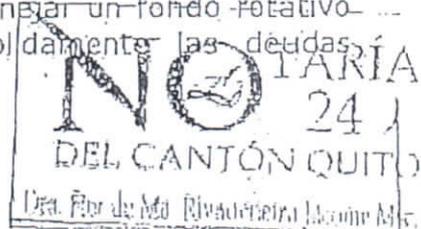
h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Órganos de Administración;

j) 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal 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;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) 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 o el Directorio General, según corresponda;
- m) 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;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del Inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el 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;
- s) 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;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración del Inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.



u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

w) 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;

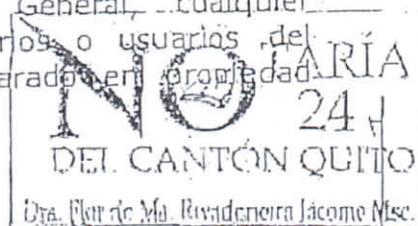
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento Interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 61.- Representación legal.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 62.- Sistema de seguridad.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Capítulo VIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 63.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad





horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble. Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

**Capítulo IX
PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN
PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL
COMERCIO**



Art. 64.- Promoción y publicidad.- Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos. La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios. La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

Art. 65.- Horario de atención al público.- Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos todos los locales comerciales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre

ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

SEGUNDA.- Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.

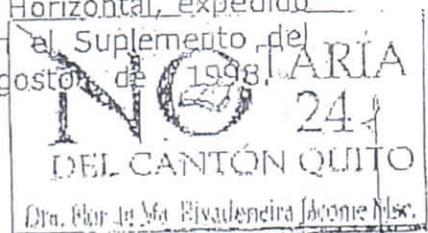
TERCERA.- (Reformada por el Art. 1 del D.E. 1759, R.O. 396, 23-VIII-2001).- El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente reglamento general, única y exclusivamente en todo lo relativo al ámbito de sus funciones, contempladas en los decretos ejecutivos Nos. 3, 1218, 1820 y 833-C, publicados en los Registros Oficiales Nos. 1 del 11 de agosto de 1992; 317 del 16 de noviembre de 1993; 461 del 14 junio de 1994 y 186 del 7 de mayo de 1999, respectivamente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente Reglamento General, los copropietarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal, deberán adecuar sus reglamentos internos a las normas del presente Reglamento General.

DISPOSICIONES FINALES

Derógase el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, expedido con Decreto Ejecutivo No. 1708, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 del 7 de agosto de 1998.





El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución encargase el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

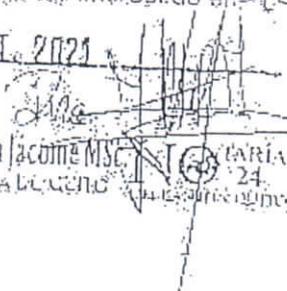
**FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN
DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

- 1.- Decreto Ejecutivo 1229 (Registro Oficial 270, 6-IX-1999).
- 2.- Decreto Ejecutivo 1759 (Registro Oficial 396, 23-VIII-2001).



NOTARIA VIGESIMA CUARTA DE QUITO
Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado en 16
hojas útiles.

Quito, a 01 OCT 2021

Dra. Flor de María Rivadeneira Jacome MSC.  NOTARIA
Mantua, 24 de octubre de 2021

ESPACIO

ESPACIO

Oficio Nro. MTA-DSGC-OFI-07072021-1505
Manta, 07 de Julio del 2021



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

Abogado:
Juan Francisco Andrade Dueñas
REPRESENTANTE 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 Loor, 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 constituye específicamente en un conjunto de departamentos, cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en el Sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta, con una superficie de 3.010,64 m², con clave catastral No. 1-16-30-22-000, según el informe técnico realizado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, el cual forma parte integral de la presente resolución.



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

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente
DALTON ALEXI PAZMIÑO CASTRO
SECRETARIO GENERAL



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

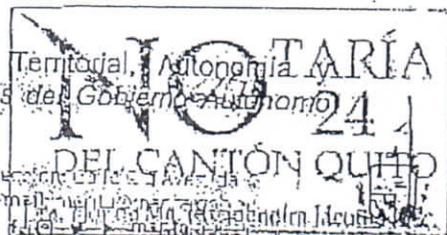
RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-121

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 determinará 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 comunitarias"*.
- Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *"...Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo"*



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

- Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordena: "... Le corresponde al alcalde o alcaldesa: " b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."
- Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".
- Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. (...)".
- Que el Art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal determina: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 (...)"
- Que el Art. 4 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, señala: "DETERMINACION DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".
- Que el Art. 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Mantá, prevé: "REQUISITOS.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de

LANA JAZMIN
LIT. ENRIZ
CRO. VORENO

Dirección de la Municipalidad
Teléfonos: 2511 4 5. T. móvil: 099 547 100
C. E. M. MANTÁ



LEONOR MANTÁ



Planamiento 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 consta la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alcuotas, 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 Planamiento 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, Planamiento 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 inscribir 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.

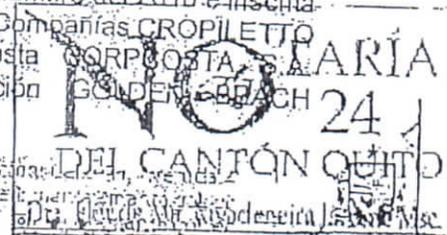
ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TORO MOR ENO



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 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 oclayo (8) se evidencia que, de fecha 11 de diciembre del 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de marzo del 2016, las Compañías CROPILETTO S.A. (Constituyente), Corporación Inmobiliaria de la Costa GOLDEN BEACH (Constituyente), Fideicomiso Mercantil de Administración



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

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

Que mediante Oficio N° AJQ-2021-SIN-JA, de fecha 27 de mayo del 2021, suscrito por el señor Patricio Fernando Barba Dolgado, 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 FIDUAMÉRICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS quien a su vez es representada por su Gerente General el señor JUAN FRANCISCO ANDRADE DUENAS, para que realice todos los trámites tendientes a la inscripción de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble de su propiedad que se encuentra hipotecado a favor del BANCO DEL PACÍFICO S.A., manteniéndose vigentes e inalterables las cláusulas del contrato de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar... (...)"

Que mediante memorando Nro. MTA-DACP-INF-160620211837, de fecha 16 de junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, con relación a la petición presentada por el Abg. Juan Francisco Andrade Duenas, 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. Illana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "Según informe contenido en memorando Nro. MTA-DACP-INF-160620211837, de fecha 16 de junio de 2021, suscrito por la Ing. Ligia Elena Alcívar, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, se indica que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica para la Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", y por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, acogiendo el Informe de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, considero pertinente incorporar al régimen de propiedad horizontal el "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por la Compañía Fiduciaria de las Américas Fiduaméricas

Dirección: ...
Teléfono: ...
Email: ...
f R. Manta



06-01-2021



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

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

RESUELVO:

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

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

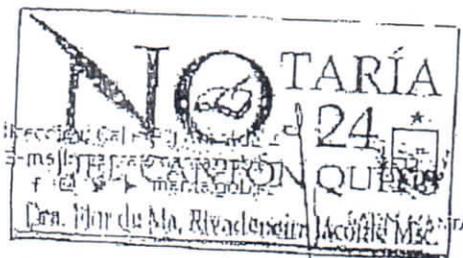
Cumplase y Notifíquese.-

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

EMILIO
RONNIE
MACIAS LOOR

Brasero digitalizado por Explic
RONNIE MACIAS LOOR
Nombre de reconocimiento (UDN):
E-SEC-SERVICES-CATASTRAL
E-SEC-SERVICES-CATASTRAL
DE INGENIERIA CIVIL
Nº de identificación: 10102160703
Nº de EMILIO RONNIE MACIAS
LOOR

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



LIANA ZAZMIN
SUTURREZ
OROMORENO

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Factura: 001-004-000030728

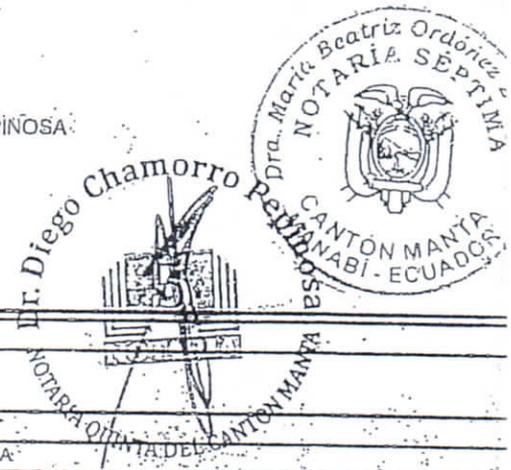


20221308005P00286

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

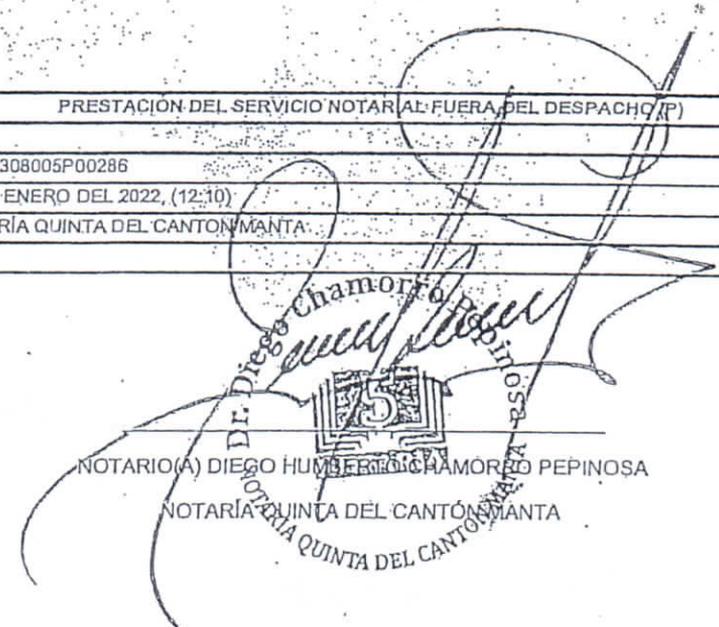
EXTRACTO



Escritura N°:	20221308005P00286						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	31 DE ENERO DEL 2022, (12:10)						
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	GERENTE GENERAL	JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS
A FAVOR DE:							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Canton			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						



PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308005P00286
FECHA DE OTORGAMIENTO:	31 DE ENERO DEL 2022, (12:10)
OTORGA:	NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACION:	



NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

MANA EN BLANCO

MANA EN BLANCO



2022	13	08	05	P00286
------	----	----	----	--------

DECLARACIÓN JURAMENTADA

QUE OTORGA

EL FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO RIVA DI MARE UNO, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU FIDUCIARIA, FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

J.B.



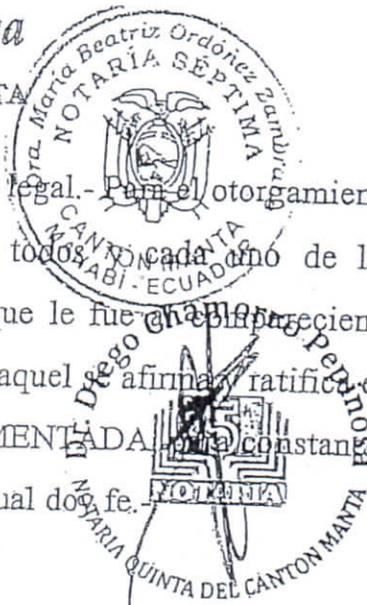
En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día treinta y uno (31) de Enero del dos mil veintidós (2022), ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA, comparece El señor JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS, de estado civil casado, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.; fiduciaria del Fideicomiso mercantil denominado RIVA DI MARE UNO, tal como lo justifica con los documentos que se adjuntan como habilitantes; para efecto de notificaciones Dirección: Andalucía 324 y Francisco Galavis Edificio Grupo Sur Atlántida piso 5, de la ciudad de Guayaquil, provincia de Guayas, teléfono cero, dos, seis, cero, cero, cero, uno, cinco, cero (026000150); correo

electrónico comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria. - El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de tránsito por esta ciudad de Manta, Provincia de Manabí, legalmente capaz para contratar y obligarse; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agrega al presente instrumento; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la declaración juramentada que en forma libre y voluntaria tienen a bien hacerla, previas las advertencias de las penas de perjurio y la gravedad de su declaración, manifestando lo siguiente: Yo, **JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, tres, dos, siete, cinco guión uno (171063275-1), bajo la solemnidad de juramento y de la obligación que tengo de decir la verdad con claridad y exactitud, y conociendo las penas de perjurio y gravedad del juramento, declaro que: "NO EXISTE ADMINISTRADOR LEGALMENTE NOMBRADO EN EL PROYECTO INMOBILIARIO "RIVA DI MARE" UBICADO EN EL SITIO BARBASQUILLO DE LA PARROQUIA MANTA, DE LA CIUDAD DE MANTA; Y, QUE NO SE COBRAN CUOTAS DE MANTENIMIENTO O VALORES DE EXPENSAS POR LO CUAL MI REPRESENTADA EXIME DE FORMA EXPRESA AL SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA DE TODA RESPONSABILIDAD, AL IGUAL QUE AL NOTARIO PUBLICO DONDE SE VAYAN A LEGALIZAR LAS RESPECTIVAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LAS OFICINAS Y PARQUEADEROS QUE CONFORMAN EL PROYECTO INMOBILIARIO "RIVA DI MARE".- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.- HASTA AQUÍ ~~EL~~ CONTENIDO DE LA DECLARACION JURAMENTADA, la misma que



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. - Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue en alta y clara voz, aquel íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afianza y ratifica en el total contenido de esta DECLARACION JURAMENTADA, con la constancia de su firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

f) Sr. Juan Francisco Andrade Dueñas
c.c. 171063275-1

[Handwritten signature]
Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGISTRO

171063275-1



CIUDADANIA
 ANDRADE DUEÑAS
 JUAN FRANCISCO
 PICHINCHA
 QUITO
 SANTA TRISCA
 IDENTIFICACION 1079-02-24
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL CASADO
 MARIA DANIELA
 ROMAN AGUINAGA



SUPERIOR ABOGADO

V1333V1222

ANDRADE RAUL ABELARDO

WILLIAMS Y CAJAVEZ DEL CANTON
 DUEÑAS MARIA DEL CARMEN

QUITO - DUPLICADO
 2016-07-06

QUITO - DUPLICADO
 2026-07-06

[Signature]

[Signature]

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021



Municipio: PICHINCHA

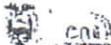
Cantón: QUITO

Municipio: QUITO

Municipio: CONDOTO

Edad: 1

Sexo: MASCULINO



N 20218422

171063275-1



171063275-1

ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO



NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me
 fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 13 de ENERO de 2022

[Signature]
 Dr. Diego Chamorro Pepinosa



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1710632751

Nombres del ciudadano: ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO

Condición del cedulao: 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

Nombres del padre: ANDRADE RAUL ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: DUEÑAS MARIA DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE JULIO DE 2016

Condición de donante: SÍ DONANTE

Información certificada a la fecha: 31 DE ENERO DE 2022

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



certificado: 225-674-18397



Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación





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) AÑOS, 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 Notaría Trigesima 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 Notaría 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.

Ateentamente,


Paola Alejandra Rocha Ruiz
C.C. 17 0010636

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 COMPAÑIA:	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

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 021 fojas útiles.

Manta, a 13 de JULIO de 2020

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



Razón Social

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO
RIVA DI MARE UNO

Número RUC

1792569796001

Representante legal

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

Estado

ACTIVO

Régimen

REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades

23/03/2015

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Fecha de constitución

05/03/2015

Jurisdicción

ZONA 9 / PICHINCHA / QUITO

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

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

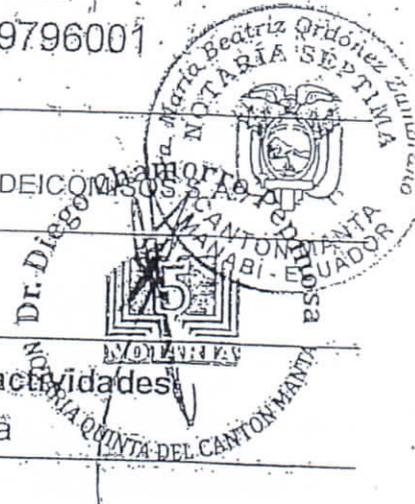
Abiertos

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 - ADI
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO AFIC
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en 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.

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me
fue presentado y devuelto al interesado.

Manta, a 1. ENE. 2021

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de DECLARACION JURAMENTADA que otorga EL FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO RIVA DE MARE UNO, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU FIDUCIARIA, FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A; firmada y sellada en Manta, a los treinta y uno (31 de Enero del dos mil veintidós (2022).



Diego Chamorro
Diego Chamorro
Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

Factura: 001-004-000028801



20211308005C05266



DEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20211308005C05266

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(les) que corresponde(n) a NOMBRAMIENTO DEL GERENTE GENERAL DEL SUCUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A y que me fue exhibido en 1 hoja(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. DOCUMENTO QUE ME FUE PRESENTADO POR MERO JACOME VERONICA ASUNCION 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).

MANTA, a 9 DE DICIEMBRE DEL 2021, (12:39).

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO N° 20211308005C05266



RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en 1 foja(s) útil(es) fue materializado a petición del señor (a) VERONICA ASUNCION MERO JACOME, de la página web y/o soporte electrónico, el día de hoy 9 DE DICIEMBRE DEL 2021, a las 12:39, 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).

MANTA, a 9 DE DICIEMBRE DEL 2021, (12:39).

Diego Chamorro Pepinoso
NOTARIO(A) DIEGO ALBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIO(A) DIEGO ALBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

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

Manta, 02 FEB. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



EN BLANCO
EN BLANCO

EN BLANCO
EN BLANCO

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 nombrar a usted, para que continúe desempeñándose como Gerente General de la compañía, por un período estatutario de TRES (3) AÑOS, 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 Fiduciarias 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,

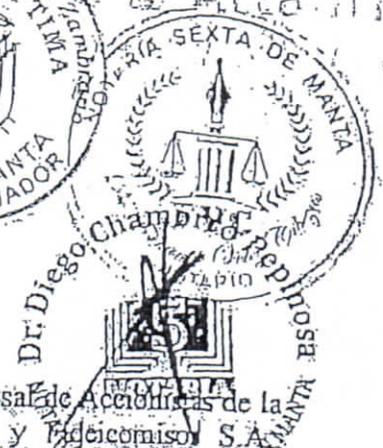
Paola Alejandra Rocha Ruiz
C.C. 170010636

ACEPTACION.-

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



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

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

DATOS ADICIONALES:

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

LA PRESENTE RAZÓN, LA CUAL NO VALIDA. 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

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

El presente documento es expedido por DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
 Registrador Mercantil del Cantón Quito

Manta, 19 de mayo del 2023.

Dayanna Cevallos
Ciudad. -

Ref.: Escritura

De mis consideraciones:

Por medio del presente Procovill hace entrega de la escritura de cesión de derecho del departamento detallado a continuación:

- Escritura de cesión de derechos del departamento 301 en Riva Di Mare a favor del Sr. Diego Toledo, con fecha de otorgamiento 2 de marzo del 2023 en la notaría tercera del cantón Manta.

Sin otro particular.
Atentamente,


Ab. Christopher España R.
Manta, Ecuador

Recibido

Nombre:

C.C. Nro.:

Fecha:

Firma:



THE HISTORY OF THE UNITED STATES

The history of the United States is a complex and multifaceted story that spans centuries. It is a story of exploration, discovery, and the struggle for freedom and equality. The early years of the nation were marked by the arrival of European settlers and the subsequent years of colonialism and the American Revolution.

The American Revolution was a pivotal moment in the nation's history, leading to the birth of a new country. The struggle for independence was a long and arduous one, but it ultimately resulted in the signing of the Declaration of Independence in 1776. The new nation was founded on the principles of liberty, justice, and equality under the law.

The early years of the United States were a time of rapid growth and expansion. The nation's territory expanded westward, and the economy flourished. The American people were proud of their new nation and its achievements.

The American Civil War was a defining moment in the nation's history. It was a war fought over the issue of slavery, and it resulted in the abolition of slavery in the United States. The war was a time of great suffering and sacrifice, but it ultimately led to the preservation of the Union and the advancement of civil rights.

The American Civil War was a defining moment in the nation's history. It was a war fought over the issue of slavery, and it resulted in the abolition of slavery in the United States. The war was a time of great suffering and sacrifice, but it ultimately led to the preservation of the Union and the advancement of civil rights.

The American Civil War was a defining moment in the nation's history. It was a war fought over the issue of slavery, and it resulted in the abolition of slavery in the United States. The war was a time of great suffering and sacrifice, but it ultimately led to the preservation of the Union and the advancement of civil rights.

The American Civil War was a defining moment in the nation's history. It was a war fought over the issue of slavery, and it resulted in the abolition of slavery in the United States. The war was a time of great suffering and sacrifice, but it ultimately led to the preservation of the Union and the advancement of civil rights.

The American Civil War was a defining moment in the nation's history. It was a war fought over the issue of slavery, and it resulted in the abolition of slavery in the United States. The war was a time of great suffering and sacrifice, but it ultimately led to the preservation of the Union and the advancement of civil rights.