

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2022**Número de Inscripción: 2929****Número de Repertorio: 6641**

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

1.- Con fecha cinco de Septiembre del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2929 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
2400283269	MORANTE CRESPO JHOSUE DESIDERIO	COMPRADOR
1792569796001	FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1163022206	78255	COMPRAVENTA
ESTACIONAMIENTO	1163022060	78107	COMPRAVENTA
BODEGA	1163022024	78071	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 05 septiembre 2022

Fecha generación: lunes, 05 septiembre 2022



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 1 7 8 2 6 4 2 M W B F T





Factura: 002-003-000048624



20221308006P03190

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20221308006P03190					
ACTO O CONTRATO:							
CANCELACIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		1 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (9:25)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO DEL PACIFICO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0990005737001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	JENNIFER BALDWIN
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P03190
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (9:25)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA


EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P03190						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (9:25)						
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	VENDEDOR(A)	JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MORANTE CRESPO JHOSUE DESIDERIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	2400283269	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	217000.00						

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P03190
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (9:25)
OTORGA:	NOTARIA SEXTA 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°:	20221308006P03190
FECHA DE OTORGAMIENTO:	1 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, (9:25)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	www.portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	


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



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Velez Cabezas
NOTARIO



1 ...RIO

2 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P03190

3 FACTURA NÚMERO: 002-003-000048624

4

5 ESCRITURA DE CANCELACIÓN PARCIAL DE PRIMERA Y SEÑALADA
6 HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS HIPOTECA Y
7 LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR
8 OTORGADA POR BANCO DEL PACÍFICO S.A.

9

A FAVOR DE:

10 EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

11

CUANTIA INDETERMINADA.

12

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE: OTORGADA POR EL

13

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

14

A FAVOR

15

JHOSUE DESIDERIO MORANTE CRESPO

16

CUANTÍA: USD. \$ 217,000.00

17

DI 2 COPIAS

18

//PZM//

19

20 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de
21 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy UNO DE SEPTIEMBRE DEL DOS
22 MIL VEINTIDÓS, ante mí DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS,
23 NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen a la
24 CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN
25 DE ENAJENAR Y DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE por una parte : A)
26 La señora JENNIFER BALDWIN, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad,
27 de estado civil divorciada, portadora de la cédula de ciudadanía uno tres cero uno
28 cuatro cinco uno nueve cinco tres (1301451953), con correo electrónico



1 jbaldwin@pacifico.fin.ec , número telefónico cero cinco dos seis dos uno siete tres
2 seis (05 2621736) y con dirección en Avenida 2 & Manta, de la ciudad de Manta, por
3 los derechos que representa del BANCO DEL PACÍFICO S.A. Con RUC #
4 0990005737001 en su calidad de Gerente de la sucursal Manta, tal como lo justifica
5 con el poder especial que se adjunta al presente instrumento como documento
6 habilitante; B) EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO,
7 CON RUC # 1792569796001 debidamente representado por su Fiduciaria la
8 compañía Fiduciaria Atlántida Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.,
9 representada legalmente por su Gerente General, el señor JUAN FRANCISCO
10 ANDRADE DUEÑAS, según consta del nombramiento que se adjunta como
11 habilitante, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, portador de la
12 cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, tres, dos, siete, cinco, uno
13 (1710632751), correo electrónico comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com,
14 número telefónico 026000150 y domicilio en la calle Andalucía N24-212 y Francisco
15 Galavís; y, C) El señor **JHOSUE DESIDERIO MORANTE CRESPO**, portador de la
16 cédula de ciudadanía número dos, cuatro, cero, cero, dos, ocho, tres, dos, seis,
17 nueve (2400283269), nacionalidad ecuatoriana, de veintitrés años de edad, de
18 estado civil soltero, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en el sector Miraflores y
19 de paso por esta ciudad de Manta, con número telefónico 0988809953, correo
20 electrónico jhosuemoranteiii@hotmail.com. Todos los comparecientes son capaces
21 para contratar y poder obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. Bien
22 instruidos de la naturaleza y efectos legales de ésta escritura de CANCELACIÓN
23 PARCIAL DE PRIMERA Y SEÑALADA HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE
24 ABIERTA, ANTICRESIS HIPOTECA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE
25 ENAJENAR Y COMPRAVENTA a cuyo otorgamiento proceden con libertad y pleno
26 conocimiento para que sea elevada a escritura pública, y los comparecientes antes
27 nombrados me entregan una minuta la misma que copiada textualmente dice así:
28 **PRIMERA PARTE: SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su
cargo, sírvase insertar una de **CANCELACIÓN PARCIAL DE PRIMERA Y**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 SEÑALADA HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y
2 PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN
3 VOLUNTARIA DE ENAJENAR, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA:
4 COMPARECIENTE.- La Doctora Jennifer Baldwin, de nacionalidad estadounidense,
5 de estado civil divorciada, en su condición de Gerente de la sucursal de Manta del
6 Banco del Pacífico S.A., conforme del poder especial que se agrega en calidad de
7 documento habilitante declara: **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** - 2.1. Mediante
8 Escritura Pública celebrada el 21 de Septiembre de 2018, ante la Doctora María
9 José Palacios Vivero, Notaria Trigésimo Primera del cantón Quito, inscrita en el
10 Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 28 de Septiembre de 2018, el
11 FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO , debidamente
12 representado por la COMPAÑIA FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS
13 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien a su vez
14 compareció debidamente representada por su GERENTE GENERAL, el señor JOSE
15 FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS, en garantía y seguridad real de sus
16 obligaciones, constituyeron especial y señalada PRIMERA hipoteca con el carácter
17 de abierta, sobre los inmuebles que se detallan a continuación: El LOTE número
18 TRES : Terreno y construcciones en él existentes , ubicado en el sitio Barbasquillo
19 de la parroquia y Cantón Manta, desmembrado a favor del Fideicomiso Mercantil de
20 Administración Golden Beach, con una superficie de tres mil diez coma sesenta y
21 cuatro metros cuadrados (3.010,64 m2). En este mismo instrumento se impuso la
22 prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis, sobre los bienes inmuebles
23 descritos anteriormente. 2.2. El gravamen anteriormente descrito en el punto 2.1.,
24 de la cláusula Segunda de este instrumento, se constituyó con el objeto de
25 garantizar obligaciones contraídas por la parte deudora individual o conjuntamente
26 con terceras personas, directa o indirectamente a favor del Banco del Pacífico S.A.
27 2.3. Mediante escritura pública otorgada el 01 de octubre de 2021, ante la Dra. Flor
28 María Rivadeneira Jácome, Notaria Vigésima Cuarta del Cantón Quito, legalmente
29 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el 06 de octubre de 2021



1 el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO , debidamente
2 representado por la COMPAÑIA FIDUCIARIA DE LAS AMERICAS FIDUAMERICAS
3 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien a su vez
4 compareció debidamente representada por su GERENTE GENERAL, el señor JOSE
5 FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS, sometió al inmueble de su propiedad, descrito
6 en el numeral 2.1. de este instrumento, al Régimen de Propiedad Horizontal;
7 inmuebles sobre los cuales se construyó el EDIFICIO RIVA DI MARE. **TERCERA:**
8 **LEVANTAMIENTO PARCIAL DE HIPOTECA, DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y**
9 **ANTICRESIS.-** Con los antecedentes expuestos el Banco del Pacífico S. A.,
10 debidamente representado por la doctora Jennifer Baldwin en calidad de Gerente de
11 la sucursal de Manta, declara cancelado parcialmente los gravámenes de Primera y
12 Señalada Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar
13 constituidos según la cláusula anterior en lo que se refiere única y exclusivamente a
14 los inmuebles detallados a continuación: **DEPARTAMENTO 904 ALICUOTA%:**
15 **0,0100, ESTACIONAMIENTO E78 ALICUOTA%: 0,0011 y BODEGA B24 (S3)**
16 **ALICUOTA%: 0,0006** que forman parte del EDIFICIO RIVA DI MARE, construido en
17 el LOTE número TRES, ubicado en el sitio Barbasquillo de la parroquia y Cantón
18 Manta. **CUARTA: DECLARACIÓN.** - La CANCELACIÓN PARCIAL de la que trata
19 el presente instrumento se refiere únicamente a los impuestos inmuebles
20 mencionado en la cláusula precedente, por lo que los gravámenes que pesan sobre
21 los demás bienes inmuebles permanecen plenamente vigentes e inalterables a favor
22 del Banco del Pacífico S. A. y se sujetarán a las disposiciones contempladas en la
23 respectiva escritura de hipoteca abierta referida en la cláusula segunda. **QUINTA:**
24 **GASTOS.** - Todos los gastos e impuestos que se ocasionaren con motivo del
25 otorgamiento de la presente escritura pública, así como los de su inscripción en el
26 Registro de la Propiedad correspondiente, serán de los propietarios. **SEXTA:**
27 **CUANTÍA.** - La cuantía por su naturaleza es indeterminada. **SÉPTIMA: RAZONES.**
28 - El señor Notario se servirá sentar razón de esta escritura al margen de la
29 respectiva matriz de la antes referida y el Señor Registrador al margen de la





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 inscripción. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de este
2 consulten la eficacia y validez de este instrumento y agregue como documento
3 habilitante el poder especial otorgado por el Banco del Pacífico S.A. Se deja
4 constancia de que se autoriza a los propietarios, para que obtenga la inscripción de
5 la presente escritura de cancelación parcial de Primera y Señalada Hipoteca Abierta,
6 Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar en los libros del Registro de la
7 Propiedad correspondiente. (Firmado) Abg. Ana María Espinoza Beltrán, portadora
8 registro profesional número uno nueve dos nueve nueve (9299) del Colegio de
9 Abogados del Guayas. **SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE:**
10 **MINUTA: SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo
11 sírvase incorporar esta que contiene un contrato de COMPRAVENTA DE BIEN
12 INMUEBLE, contenida al tenor de las siguientes cláusulas. **PRIMERA:**
13 **COMPARECIENTES:** Comparecen al otorgamiento del presente contrato de
14 promesa de compraventa: 1.1. Por una parte el señor el señor **JHOSUE**
15 **DESIDERIO MORANTE CRESPO**, portador de la cédula de ciudadanía número dos,
16 cuatro, cero, cero, dos, ocho, tres, dos, seis, nueve (2400283269), nacionalidad
17 ecuatoriana, de veintitrés años de edad, de estado civil soltero, domiciliado en la
18 ciudad de Portoviejo en el sector Miraflores y de paso por esta ciudad de Manta, con
19 número telefónico 0988809953, correo electrónico jhosuemoranteiii@hotmail.com,
20 parte a la que en adelante se denominará como la "COMPRADOR" O "LA PARTE
21 COMPRADORA". Se deja expresa constancia que, para fines de esta escritura
22 pública, se utilizará la palabra COMPRADOR o LA PARTE COMPRADORA de
23 manera general, aun cuando el género de quien compra sea femenino o que sean
24 uno o más los Compradores. 1.2. En calidad de VENDEDOR: El Fideicomiso
25 Mercantil denominado RIVA DI MARE UNO, debidamente representado por su
26 Fiduciaria la compañía FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA
27 DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., quien comparece representada por el señor
28 Juan Francisco Andrade Dueñas, en su calidad de Representante Legal según
29 consta del documento adjunto, domiciliado en Andalucía 324 y Francisco Galavis.



1 Edificio Grupo Sur Atlántida piso 5, de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha,
2 teléfono cero dos seis cero cero cero uno cinco cero (026000150), correo electrónico
3 comunicaciones.fiduciaria@suratlantida.com; a quien en adelante se podrá
4 denominar simplemente como el FIDEICOMISO, VENDEDOR o LA PARTE
5 VENDEDORA. Los comparecientes declaran ser mayores de edad, hábiles para
6 contratar y obligarse en las calidades en que comparecen, quienes libre y
7 voluntariamente convienen en realizar el presente instrumento por así convenir a sus
8 intereses. Para tal efecto este instrumento a todos los comparecientes se les podrá
9 denominar simplemente como "LAS PARTES" y a una sola de ellas como "LA
10 PARTE". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** – **2.1.** La compañía CROPILETTO S.A. y
11 la compañía INMOBILIARIA DEL MAR S.A. INMOBIMARSA, en calidad de
12 CONSTITUYENTES constituyeron el Fideicomiso Inmobiliario "RIVA DI MARE"
13 mediante escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Decimo del
14 Cantón Quito, doctor Juan Carlos Morales Lasso, el cinco de marzo del año dos mil
15 quince, que fuere inscrita el once de agosto de dos mil quince en el Registro de la
16 Propiedad del cantón Manta, siendo la Fiduciaria la compañía ANEFI S.A.
17 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. **2.2.** Mediante escritura
18 pública de once de diciembre de dos mil quince, otorgada ante la Notaria
19 Septuagésima Primera del Cantón Quito, Doctora María Elena Altamirano Palacios,
20 debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el dos de
21 marzo de dos mil dieciséis, los constituyentes aportaron el lote de Terreno número
22 tres productos de la subdivisión del macro lote ubicado en el sector Barbasquillo,
23 ciudad y cantón Manta donde se encuentra ejecutándose el Proyecto Riva Di Mare.
24 **2.3.** El once de diciembre del dos mil quince, ante la Notaria Septuagésima Primera
25 del Cantón Quito, Dra. María Elena Altamirano Palacios, tanto el CONSTITUYENTE
26 PROPIETARIO como el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA,
27 suscribieron una reforma parcial al contrato del fideicomiso referente a la cláusula
28 vigésima "JUNTA DEL FIDEICOMISO", debidamente inscrita en el Registro de la
29 Propiedad del cantón Manta el dos de marzo de dos mil dieciséis. **2.4.** El veintinueve



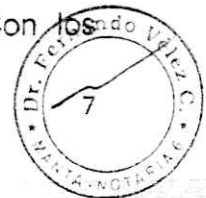


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 de junio de dos mil dieciocho, ante la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito,
2 Dra. María José Palacios Vivero, se celebró la escritura pública de adhesión al
3 Fideicomiso, otorgada por el Fideicomiso Riva Di Mare, a través del cual se adquirió
4 en calidad de CONSTITUYENTE ADHERENTE, la compañía INMOCASTELLANA
5 S.A. 2.5. Mediante escritura pública de sustitución fiduciaria otorgada el diecinueve
6 de julio de dos mil dieciocho ante la Notaría Trigésima Primera del Cantón Quito,
7 Doctora María José Palacios Vivero, se sustituyó la Fiduciaria ANEFI S.A.
8 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS., por la FIDUCIARIA DE LAS
9 AMÉRICAS FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
10 S.A., hoy denominada FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE
11 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. 2.6. Este FIDEICOMISO se constituyó con la
12 finalidad de administrar los recursos y BIENES FIDEICOMITIDOS para el desarrollo
13 de un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones recibidas por la JUNTA
14 DEL FIDEICOMISO, sobre el inmueble transferido al mismo, así como la
15 administración de recursos que se reciban para dicha finalidad en los términos que
16 se determinan en el mismo contrato del FIDEICOMISO. 2.7. Mediante escritura
17 pública celebrada el primero de octubre del dos mil veintiuno, ante la Notaria
18 Vigésima cuarta del cantón Quito, debidamente inscrita en la empresa pública
19 Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP el seis de octubre de dos mil
20 veintiuno, el inmueble anteriormente mencionado fue sometido a régimen de
21 propiedad horizontal. 2.8. De acuerdo con las instrucciones recibidas, el diez
22 de agosto del dos mil veintidós, el FIDEICOMISO celebró con el COMPRADOR
23 una Cesión de Derechos de Promesa de compraventa del DEPARTAMENTO
24 904, UN PARQUEADERO ASIGNADO CON EL NUMERO 78 UBICADO EN EL
25 SUBSUELO TRES, del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el
26 sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. 2.9. El comprador
27 reservó el 02 de Agosto la Bodega 24 UBICADA EN EL SUBSUELO TRES, del
28 Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote
29 3 Parroquia Manta, Cantón Manta. **TERCERA: COMPRAVENTA.** - Con los



1 antecedentes expuestos, por este instrumento LA PARTE VENDEDORA, vende y da
2 en perpetua enajenación, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y como cuerpo
3 cierto, a favor de la PARTE COMPRADORA, los siguientes INMUEBLES del Edificio
4 RIVA DI MARE ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón
5 Manta que se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
6 **DEPARTAMENTO 904:** Ubicado sobre el Nivel +28,80 Del Edificio RIVA DI
7 MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia
8 Manta, Cantón Manta. Se encuentra planificado de los siguientes ambientes:
9 sala, comedor, cocina, maquinas, dos dormitorios, dos baños y terraza
10 cubierta y posee las medidas, linderos siguientes: Por arriba: lindera con
11 Departamento 1004 en 116,91m2 Por abajo: lindera con Departamentos 801 A
12 en 116,91m2 Por el Sur: lindera con área común circulación y Departamento
13 903, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira
14 hacia el Norte en 2,05m., desde este punto gira hacia el Este en 8,35m. Por el
15 Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el
16 Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m.,
17 desde este punto gira hacia el Este en 11,20m., desde este punto gira hacia el
18 Sur en línea curva en 1,60m. Por el Oeste: lindera con área común ducto y
19 ascensor y Departamento 901, partiendo desde el Sur hacia el Norte en
20 2,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira
21 hacia el Norte en 5,90m. Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible,
22 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el
23 Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m. Área:
24 116,91m2. ALICUOTA%: 0,0100 AREA DE TERRENO (M2): 30,00 AREA
25 COMUN (M2): 61,27 AREA TOTAL (M2): 178,18 **ESTACIONAMIENTO E78**
26 **SUBSUELO 3:** Ubicado sobre el Nivel -10,44 Del Edificio RIVA DI MARE que
27 se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón
28 Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba:
29 lindera con área común medidores y basura en 12,60m2 Por abajo: lindera con



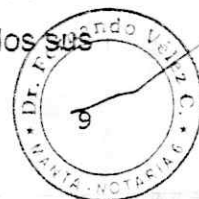


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 terreno edificio en 12,60m² Por el Sur: lindera con área común circulación y
2 Bodega B24 /S3) en 5,00m. Por el Norte: lindera con área común en 5,00m.
3 Por el Oeste: lindera con área común circulación en 2,52m. Por el Este: lindera
4 con Bodegas B5 (S3) y B6 (S3) en 2,52m. Área: 12,60m². Estacionamiento
5 E78 AREA NETA (M2): 12,60 ALICUOTA%: 0,0011 AREA DE TERRENO (M2):
6 3,23 AREA COMUN (M2): 6,60 AREA TOTAL (M2): 19,20. **BODEGA 24 (S3)**
7 **SUBSUELO 3:** Ubicado sobre el Nivel -10,44 del edificio RIVA DI MARE que
8 se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Canton
9 Manta. Se Circunscribe dentro de las siguientes medida y linderos. Por arriba:
10 lindera con área común medidores y Bodega B3 (S2) en 7,07m². Por abajo:
11 lindera con terreno edificio en 7,07m². Por el Sur: lindera con Estacionamiento
12 E91 y Bodega B27 (S3), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m.,
13 desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el
14 Este en 1,05m. Por el Norte: lindera con Estacionamiento E78 en 4,05m. Por
15 el Oeste: lindera con arrea común circulación en 2,15m. Por el Este:
16 lindera con Bodega B27 (S3) y Bodega B6 (S3), partiendo desde el Sur
17 hacia el Norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde
18 este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este
19 en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,70m. Área: 7,07m².
20 Bodega B24 (S3) AREA NETA (M2) 7,07. ALICUOTA%: 0,0006 AREA DE
21 TERRENO (M2): 1,81 AREA COMUN (M2): 3,70 AREA TOTAL (M2): 10,77.
22 **CUARTA: PRECIO.-** El precio convenido por la venta de los inmuebles objeto de
23 este contrato es la suma de **DOSCIENTOS DIECISIETE MIL CON 00/100**
24 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 217.000,00)** los
25 mismos que se encuentran pagados en su totalidad y que el **VENDEDOR** declara
26 haber recibido los valores a su entera satisfacción, sin tener que reclamar nada en el
27 presente ni en el futuro por este concepto. **QUINTA: TRANSFERENCIA DE**
28 **DOMINIO.** - La PARTE VENDEDORA transfiere a favor de la "PARTE
29 **COMPRADORA**", el dominio y posesión de los inmuebles enajenados, con todos sus



1 usos, costumbres, entradas, salidas, derechos y servidumbres tanto activas como
2 pasivas que les son anexos; así como todo aquello que se considere inmueble por
3 destinación, incorporación o naturaleza de acuerdo al Código Civil Ecuatoriano, por
4 lo tanto, la "PARTE VENDEDORA" se obliga al saneamiento por evicción de
5 conformidad con la Ley. Expresamente se aclara que la transferencia y entrega de
6 los inmuebles antes referidos, incluye la transferencia de la respectiva alícuota de
7 terreno y la entrega de sus respectivas construcciones desarrolladas en el mismo.
8 LA PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio de los inmuebles
9 materia de esta compraventa, por ser en seguridad de sus intereses, y declara que
10 recibe los mismos y sus construcciones, a su entera satisfacción y sin tener nada
11 que reclamar al FIDEICOMISO por tal motivo. **SEXTA: GASTOS.** – Todos los gastos
12 que demanden la celebración, otorgamiento e inscripción de la presente escritura
13 pública de compraventa, serán de cuenta de la "PARTE COMPRADORA", a
14 excepción del impuesto a la plusvalía, que en caso de establecerse será cancelado
15 por la "PARTE VENDEDORA". **SÉPTIMA: DECLARACIONES.** – **7.1.- CUERPO**
16 **CIERTO, GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.** - No obstante, de haberse
17 determinado superficie y linderos en esta compraventa de bienes inmuebles, se
18 establece que éstos se venden como CUERPOS CIERTOS. Conformes las partes
19 con el precio pactado, la "PARTE VENDEDORA" transfiere a favor de la "PARTE
20 COMPRADORA" el dominio y posesión de los inmuebles antes descritos, con todas
21 sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos anexos, sin
22 reserva de ninguna naturaleza, de manera que la "PARTE COMPRADORA" acepta
23 la venta y transferencia del dominio por estar hecha en seguridad de sus intereses.
24 La "PARTE VENDEDORA", **declara que sobre el inmueble no pesa gravamen.** Al
25 efecto se agrega el correspondiente certificado conferido por el señor Registrador de
26 la Propiedad. Sin perjuicio de lo señalado, la "PARTE VENDEDORA" se obliga al
27 saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. **7.2.- ORIGEN DE LOS**
28 **FONDOS.** – LA PARTE COMPRADORA declara que los recursos que se pagan y se
29 entregan por el precio pactado por la compra de los bienes materia del presente





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 contrato no provienen de ninguna actividad ilegal o ilícita relacionada o vinculada
2 con la producción, comercialización y/o tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o
3 estupefacientes. En tal sentido, exime a la "PARTE VENDEDORA", de toda
4 responsabilidad respecto de la veracidad de la información de la declaración que
5 efectúa, así como de cualquier responsabilidad que pudiere generarse en caso de
6 que la misma sea declarada falsa y produzca daños y perjuicios a terceros.
7 **OCTAVA: INSCRIPCIÓN.** – Cualquiera de las partes por sí o por interpuesta
8 persona quedan facultados para solicitar y obtener la inscripción de esta escritura en
9 el Registro de la Propiedad. **NOVENA: ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE**
10 **LA FIDUCIARIA.-** LA PARTE COMPRADORA declara su conformidad en cuanto al
11 estado y condición de los bienes materia del presente instrumento, por lo que desde
12 ya renuncia a realizar cualquier tipo de reclamación en contra del FIDEICOMISO.
13 Adicionalmente LA PARTE COMPRADORA declara mediante la suscripción del
14 presente instrumento acepta las condiciones del bien inmueble y sus respectivos
15 linderos. Las partes reconocen que la Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de
16 Fondos y Fideicomisos S.A., comparece al presente contrato a título de Fiduciaria
17 del FIDEICOMISO y en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias impartidas en el
18 contrato de constitución del FIDEICOMISO y las impartidas por los
19 constituyentes/beneficiarios. En virtud de lo señalado, las gestiones de la Fiduciaria
20 son de medio y no de resultado, llegando su responsabilidad al cumplimiento de las
21 instrucciones dadas por los constituyentes y/o la junta del Fideicomiso. LA PARTE
22 COMPRADORA declara conocer que el Constructor del Proyecto Inmobiliario es la
23 única responsable por el desarrollo en mención, aceptando no tener nada que
24 reclamar al Fideicomiso, su Fiduciaria, sus representantes legales o funcionarios por
25 este concepto. En consecuencia, LA PARTE COMPRADORA declara que conoce
26 que el constructor es responsable de las obligaciones civiles y pecuniarias que se
27 generen por concepto de construcción según lo estipulado el artículo mil novecientos
28 treinta y siete (1937) del Código Civil vigente, aceptando no tener nada que reclamar
29 al FIDEICOMISO, su Fiduciaria, sus representantes legales o funcionarios por este



1 concepto. **DÉCIMA. - DECLARACION JURAMENTADA:** LA PARTE
2 COMPRADORA declara conocer y someterse al régimen de propiedad horizontal, a
3 la ley de propiedad horizontal, a su reglamento y al reglamento interno de
4 copropietarios del EDIFICIO RIVA DI MARE y las resoluciones de la Asamblea de
5 Copropietarios. LA PARTE COMPRADORA declara bajo juramento que al ser
6 nuevos los inmuebles que adquieren y al ser la primera transferencia de los
7 inmuebles, asume cualquier pago por el concepto de gastos de presente o futuro,
8 eximiendo de cualquier responsabilidad al Notario y al Registro de la Propiedad del
9 Cantón respectivo. Sin perjuicio de lo antes indicado, las expensas que se generen
10 a futuro por concepto de los inmuebles materia de este instrumento serán asumidas
11 de manera absoluta y exclusiva por LA PARTE COMPRADORA, quienes
12 expresamente se obligan a cancelar los valores que correspondan por este concepto
13 de manera puntual y a su exclusiva responsabilidad. **DÉCIMA PRIMERA:**
14 **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Las partes
15 convienen libre y voluntariamente que, en caso de surgir divergencias entre ellas,
16 por razón o con ocasión de la celebración de este instrumento, someterán su
17 controversia ante la justicia ordinaria y juez competente de la ciudad de Manta.
18 **DÉCIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN.** - Las partes contratantes manifiestan que
19 aceptan el total contenido de las cláusulas que anteceden, por estar otorgadas en
20 seguridad de sus mutuos intereses. Usted señor Notario, se servirá agregar las
21 demás cláusulas de estilo para la plena validez de la presente escritura pública.
22 (Firmado) Abg. Jhonny Delgado Delgado, portador de la matrícula profesional
23 número trece guion dos mil once guion ciento cincuenta y cinco del Foro de
24 Abogados HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, acto mediante el
25 cual las partes libre y voluntariamente declaran conocerse entre sí, y que
26 queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el
27 otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno
28 de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los
29 comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se



N° 082022-072613

Manta, lunes 29 agosto 2022



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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO** con cédula de ciudadanía No. **1792569796001**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 29 septiembre 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



173364TMEDHVU

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



N° 082022-071561

Manta, lunes 15 agosto 2022

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-30-22-206 perteneciente a FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO . con C.C. 1792569796001 ubicada en EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 904/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-30-22-024 avaluo \$4.276,75 EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B24(S3) /SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES/, con clave catastral 1-16-30-22-060 avaluo \$4.729,57 EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E78 /SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$107,310.49 CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES 49/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$217,000.00 DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DÓLARES 00/100. LA SOLVENCIA ADJUNTA NO MUESTRA ACTO DE TRASPASO DE DOMINIO.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0
meses a partir de la fecha emitida.*

Fecha de expiración: miércoles 14 septiembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



172305RLXHSS5

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





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2022/088849
DE ALCABALAS**

Fecha: 08/11/2022

Por: 2,821.00

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

Vence: 11/08/2022

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

VE-692704

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

Identificación: 1792569796001

Teléfono:

Correo:



Adquiriente-Comprador: MORANTE CRESPO JHOSUE DESIDERIO

Identificación: 2400283269

Teléfono:

Correo: JhosueMoranteiii@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 01/01/1992

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-16-30-22-206 107,310.49 30.00 EDIFICIORIVADIMAREDEPARTAMENTO0904SITIOBARBASQUILLOLOTETRES

Precio de Venta

217,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2,170.00	0.00	0.00	2,170.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	651.00	0.00	0.00	651.00
Total=>		2,821.00	0.00	0.00	2,821.00

Saldo a Pagar





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

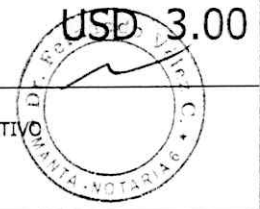
Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
110537	2022/08/29 15:27	29/08/2022 03:27:00p. m.	789500	2022/08/29

A FAVOR DE FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO . C.I.: 1792569796001

MANTA CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CERTIFICADO Nº 7833

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
DE SOLVENCIA	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/09/28 SUBTOTAL 1 3.00		USD 3.00 FORMA DE PAGO: EFECTIVO TITULO ORIGINAL
SUBTOTAL 2 3.00 MENÉNDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO		



Rep Ecuador B.P. OK
 10/08/2022 04:03:08 p. m.
 CONVENIO: 2950 B.C.E-6081ERRO PROVINCIA DE MANDI
 CONCEPTO: 06 RECADUACION VARIOS
 CIA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CIA CORRIENTE
 REFERENCIA: 1348396519
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCHIBALAS
 OFICINA: 76 MANTA (AG.) OP-Kpolit
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA SEXTA
 FORMA DE RECIBIDO: Efectivo

Efectivo: 3.00
 Comisión Efectivo: 0.51
 IVA: 0.06
 TOTAL: 3.57
 SUJETO A VERIFICACION

AGENCIA NOTARIAL
 NOTARIO
 10 AGO 2022
 REPUBLICA DEL ECUADOR

BanEcuador B.P.
 RUC: 1768185520001

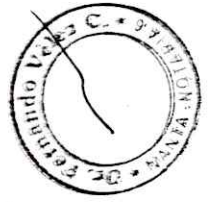
MANTA (AG.)
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
 No. Fac.: 056-527-000006777
 Fecha: 10/08/2022 04:09:44 P.A.

No. Autorización:
 1008202201176818352000120565270000067772022160916

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

Description Recaudos
 Total 0.51
 Subtotal USD 0.51
 IVA 0.06
 TOTAL USD 0.57



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

Ficha Registral-Bien Inmueble

78255

Certificado de Solvencia



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024323
Certifico hasta el día 2022-06-04:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022206
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 904 Ubicado sobre el Nivel +28,80 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta.

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

Por arriba: lindera con Departamento 1004 en 116,91m2

Por abajo: lindera con Departamentos 801 A en 116,91m2

Por el Sur: lindera con área común circulación y Departamento 903, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,05m., desde este punto gira hacia el Este en 8,35m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común recreación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,40m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 11,20m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 1,60m.

Por el Oeste: lindera con área común ducto y ascensor y Departamento 901, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 5,90m.

Por el Este: lindera con vacío hacia losa inaccesible, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,05m., desde este punto gira hacia el Este en 1,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,00m.

Área: 116,91m2.

Departamento 904 AREA NETA (M2): 116,91 ALCUOTA%: 0,0100 AREA DE TERRENO (M2): 30,00 AREA COMUN (M2): 61,27 AREA TOTAL (M2): 178,18

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 2015	42041	42084
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO
(1 / 4) RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Inscripción el: miércoles, 02 marzo 2016

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015



Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 4] HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del 'EDIFICIO RIVA DI MARE', de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². 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 / 4] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido el 2022-08-04

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024323 certifico hasta el día 2022-08-04, la Ficha Registral Número: 78255.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 6 5 4 4 3 P O P P D E M



Ficha Registral-Bien Inmueble
78071



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024321
Certifico hasta el día 2022-08-03:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022024
Fecha de Apertura: miércoles, 06 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: Bodega
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: BODEGA B24 (S3) SUBSUELO 3, Ubicado sobre el Nivel -10,44 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común medidores y Bodega B3 (S2) en 7,07m2

Por abajo: lindera con terreno edificio en 7,07m2

Por el Sur: lindera con Estacionamiento E91 y Bodega B27 (S3), partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,60m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m.

Por el Norte: lindera con Estacionamiento E78 en 4,05m

Por el Oeste: lindera con arrea común circuiación en 2,15m.

Por el Este: lindera con Bodega B27 (S3) y Bodega B6 (S3), partiendo desde el Sur, hacia el Norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Este en 0,45m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,70m.

Area:7,07m2.

Bodega B24 (S3) AREA NETA (M2): 7,07 ALICUOTA%: 0,0006 AREA DE TERRENO (M2): 1,81 AREA COMUN (M2): 3,70 AREA TOTAL (M2):10,77

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 2016	42041	42064
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 06 octubre 2021	0	0
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

[1 / 4] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Inscrito el: miércoles, 02 marzo 2016

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA 71

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 diciembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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



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

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 4] HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². 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: 17.863,59 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 / 4] 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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido el 2022-06-03

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024321 certifico hasta el día 2022-08-03, la Ficha Registral Número: 78071.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 6 5 4 3 9 5 U C H Y T O



Ficha Registral-Bien Inmueble

78107



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024319
Certifico hasta el día 2022-08-03:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1163022060
Fecha de Apertura: miércoles, 06 octubre 2021
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO RIVA DI MARE

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: ESTACIONAMIENTO E78 Ubicado sobre el Nivel -10,44 Del Edificio RIVA DI MARE que se encuentra ubicado en el sitio Barbasquillo, lote 3, Parroquia Manta, Cantón Manta. Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común medidores y basura en 12,60m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,60m2
Por el Sur: lindera con área común circulación y Bodega B24 /S3) en 5,00m.
Por el Norte: lindera con área común en 5,00m.
Por el Oeste: lindera con área común circulación en 2,52m.
Por el Este: lindera con Bodegas B5 (S3) y B6 (S3) en 2,52m.
Área: 12,60m2.

Estacionamiento E78 AREA NETA (M2): 12,60 ALICUOTA%: 0,0011 AREA DE TERRENO (M2): 3,23 AREA COMUN (M2): 6,60 AREA TOTAL (M2): 19,20

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
PLANOS	PLANOS	29 miércoles, 06 octubre 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : FIDEICOMISO

1. / 4] RESTITUCION, APORTE Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDEICOMISO

Escrito 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:

Observaciones:

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

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 111

Número de Repertorio: 1429

Folio Final : 145



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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[2 / 4] HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 28 septiembre 2018

Número de Inscripción : 1339

Folio Inicial: 42041

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6552

Folio Final : 42084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 septiembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 4] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 06 octubre 2021

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5017

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA VIGESIMO CUARTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 octubre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REGLAMENTO INTERNO: Resolución Ejecutiva No. MTA-2021-ALC-121 de fecha 01 de Julio del 2021 expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta donde se resuelve: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Riva Di Mare Uno, ubicado en El Sitio Barbasquillo, Lote 3, Parroquia y Cantón Manta con clave catastral 1-16-30-22-000 que posee un área de 3.010,64m². 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 / 4] 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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido el 2022-08-03

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE UNO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22024319 certifico hasta el día 2022-05-03, la Ficha Registral Número: 78107.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 6 5 4 3 7 0 K I U Q D J



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

N° 082022-071274

N° ELECTRÓNICO : 220801

Fecha: 2022-08-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-024

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE BODEGA B24(S3) /SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 7.07 m²
Área Comunal: 3.7 m²
Área Terreno: 1.81 m²

PROPIETARIOS

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 492.32
CONSTRUCCIÓN: 3,784.43
AVALÚO TOTAL: 4,276.75
SON: CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES 75/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



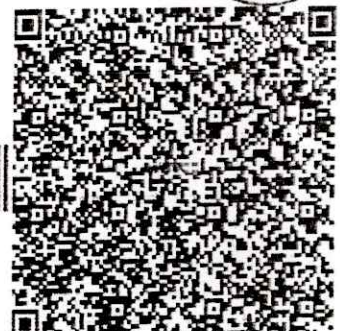
Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



172018AJPFU1

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



Fecha de generación de documento: 2022-08-10 12:47:30

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 082022-071268

N° ELECTRÓNICO : 220799

Fecha: 2022-08-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-060

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE ESTACIONAMIENTO E78 /SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 12.6 m²
Área Comunal: 6.6 m²
Área Terreno: 3.23 m²

PROPIETARIOS

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 878.56
CONSTRUCCIÓN: 3,851.01
AVALÚO TOTAL: 4,729.57
SON: CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES 57/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



172012POV3ZBS

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



Fecha de generación de documento: 2022-08-10 12:47:50

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

N° 082022-071273

N° ELECTRÓNICO : 220800

Fecha: 2022-08-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-30-22-206

Ubicado en: EDIFICIO RIVA DI MARE DEPARTAMENTO 904/ SITIO BARBASQUILLO - LOTE TRES

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 116.91 m²
Área Comunal: 61.27 m²
Área Terreno: 30 m²

PROPIETARIOS

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 8,160.00
CONSTRUCCIÓN: 99,150.49
AVALÚO TOTAL: 107,310.49

SON: CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES 49/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



172017W2FCB06

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

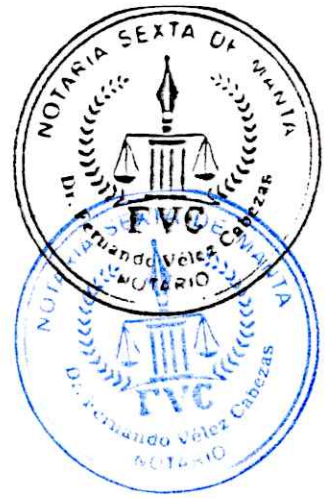


Fecha de generación de documento: 2022-08-10 12:48:09



Banco del Pacífico

Guayaquil, 12 de Noviembre de 2021

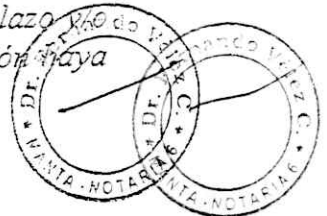


Señora Doctora
JENNIFER BALDWIN MOLINA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

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

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



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

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

Atentamente,




ECON. ROBERTO GONZÁLEZ MÜLLER
PRESIDENTE EJECUTIVO


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



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



JENNIFER BALDWIN MOLINA
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
CEDULA DE IDENTIDAD: 1307451953
DIRECCION: CALLE 13 AVENIDA 2

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en 07 fojas útiles, anverso y reversos son iguales a sus originales

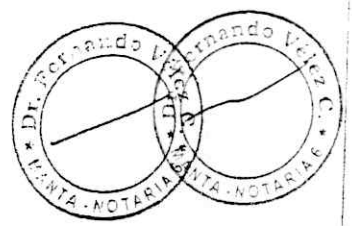
Manta. 06 JUN 2022 

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en 11 fojas útiles, anverso y reversos son iguales a sus originales

Manta. - 1 SEP 2022 

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



TRÁMITE NÚMERO: 6174

2961187LUATEBP

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.....

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

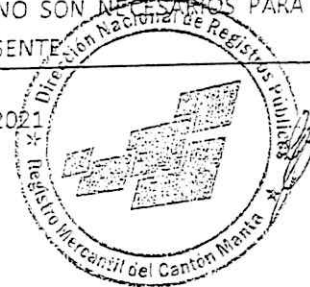
FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 20 DÍA(S) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021



HORACIO
ORDÓÑEZ
FERNÁNDEZ

HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



Razón Social
BANCO DEL PACIFICO S.A.

Número RUC
099000573700

Representante legal
• GONZALEZ MULLER ROBERTO

Estado **Régimen**
ACTIVO REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades **Reinicio de actividades** **Cese de actividades**
19/01/1972 No registra No registra

Fecha de constitución
19/01/1972

Jurisdicción **Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL SI

Tipo **Agente de retención**
SOCIEDADES SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** CARBO (CONCEPCION)

Dirección

Calle: FRANCISCO DE PAULA ICAZA **Número:** 200 **Intersección:** CALLE PICHINCHA
Referencia: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Actividades económicas

- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.
- K64190102 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

Establecimientos

Abiertos

126

Cerrados

37
COPIAS FOTOSTÁTICAS EN
REVERSO SON IGUALES A SUS ORIGINALES

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Manta, 06 JUN 2009

Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON
- ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4590 - IMPUESTO A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR

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: CATRCR2021001951418
Fecha y hora de emisión: 11 de agosto de 2021 10:28
Dirección IP: 181.199.40.63

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.

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



Quito, 7 de julio de 2020

Señor

Juan Francisco Andrade Dueñas

Presente.-

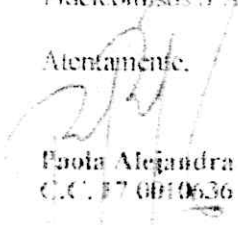
Me es grato comunicar a usted que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. celebrada el día de hoy, resolvió ratificar a usted, para que continúe desempeñándose como Gerente General de la compañía,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

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

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

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


Atentamente,


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.

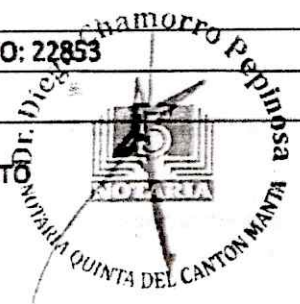
Quito, 7 de julio de 2020.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
C.C. 1710632751





TRÁMITE NÚMERO: 22853
8925815GCKA17X



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

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

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

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

2. DATOS ADICIONALES:

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

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

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

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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

Factura: 001-004-000028861



20211308005C05266



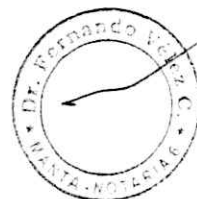
FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20211308005C05266

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(es) que corresponde(n) a NOMBRAMIENTO DEL GERENTE GENERAL DEL FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLÁN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. 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).

Dr. Diego Chamorro Pepinoso
NOTARIA(D) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2021-ALC-121**

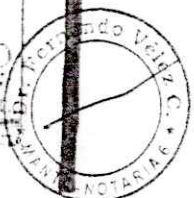
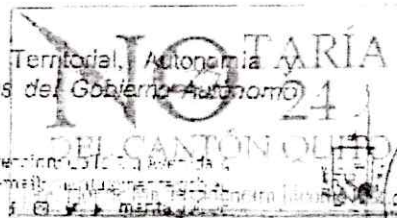
**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**



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

ILICIA
RAZMIN
GUTIERREZ
2
FERNANDO
VÉLEZ
CASTRO



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

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

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

Que el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que 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 Manta, prevé: "REQUISITOS.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de

EL ANKUAJIM V
GUTIERREZ
TORO MORENO

Dirección de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo
Teléfono: 011 4 937 0000 ext. 3001, 3002, 3003
E-mail: urbanismo@manta.gub.ec



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA



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

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

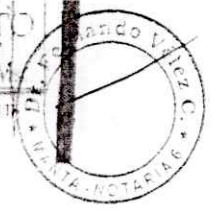
Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "i) 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 Atántida Fidullán Administradora de Fondos y Fideicomisos, indica lo siguiente: "... Solicitamos la obtención de la Declaratoria de Propiedad Horizontal ...".

Que mediante Certificado de Solvencia No.53714, de fecha 04 de junio del 2021, en el movimiento octavo (8), se evidencia que, de fecha 11 de diciembre del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de marzo del 2016, las Compañías CROPIL ETTO S.A.(Constituyente), Corporación Inmobiliaria de la Costa CORPCOSTA S.A. (Constituyente), Fideicomiso Mercantil de Administración

SECRETARIA
NO 24
DEL CANTÓN QUITO

Dirección: ...
Teléfonos: ...



(Fideicomiso), Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE UNO (Fideicomiso), Compañía ANEPI 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 3.010,84 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° AJO-2021-S/N-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 FIDUAMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** quien a su vez es representada por su Gerente General el señor **JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS**, para que realice todos los trámites tendientes a la inscripción de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble de su propiedad que se encuentra hipotecado a favor del **BANCO DEL PACÍFICO S.A.**, manteniéndose vigentes e inalterables las cláusulas del contrato de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar... (...)"

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

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

ILIANA
JAZMIN
GUILERMO
EZ
TOROMORENO
RENO

Dirección: ...
Teléfono: ...
E-mail: ...





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

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

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO RIVA DI MARE", de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario RIVA DI MARE, representada legalmente por la Fiduciaria Atlántida Fiduciaria 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.

ILIANA JAZMIN
GUTIERREZ
TORDOMORENO

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.

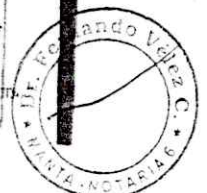
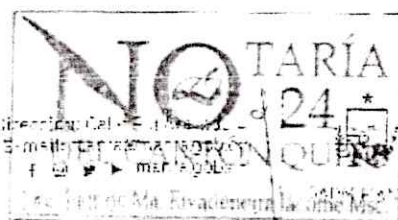
Cumplase y Notifíquese. -

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

**EMILIO
RONNIE
MACIAS LOOR**

Firmado digitalmente por EMILIO
RONNIE MACIAS LOOR
Miembro de responsabilidad limitada
CREDIC-SECURITY DATA S.A.S.
CORPORACIÓN DE CERTIFICACION
DE INFORMACION
SE INFORMARON LOS DATOS
DE EMILIO RONNIE MACIAS
LOOR

**Ing. Emilio Ronnie Macias Loor
COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE 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**

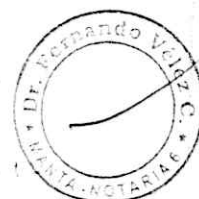
**CAPÍTULO V
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

**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;

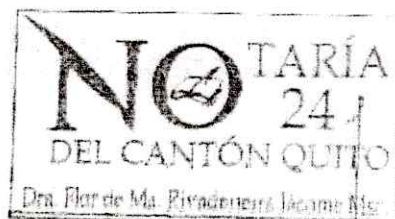
Que el último inciso del artículo 11 del Reglamento contradice los artículos 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal porque establece otra vía para demandar a los copropietarios morosos;

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:

2





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.- Ámbito 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 anticréticos, 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



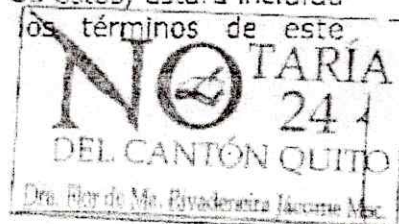
responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

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, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas 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 alícuotas 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 aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden 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 alícuotas 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.

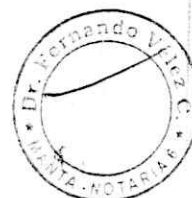
Art. 12.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal,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

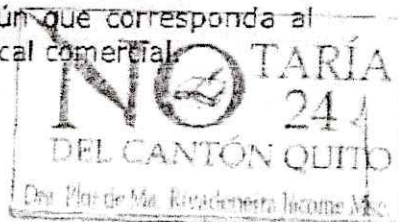
m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

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 correspondan 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;

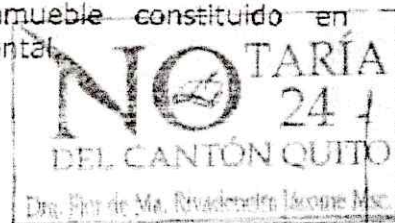
c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

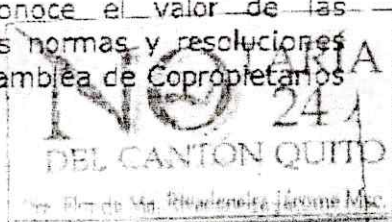
Art. 10.- Sanciones.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere 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 conformen 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 la 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.

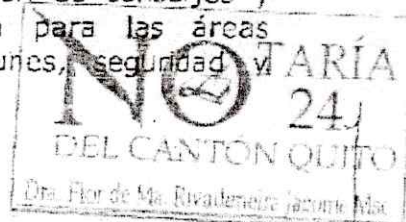
Art. 23.- Representación.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

**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 las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y





vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro. Es obligación de todos los copropietarios del 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. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 27.- 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.- 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.- 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.

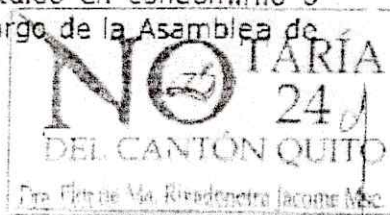
Art. 31.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo 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.- Órganos 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 Órganos 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 del 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.

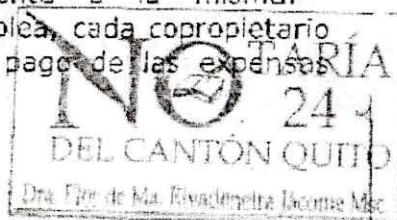
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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, comodatario 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.

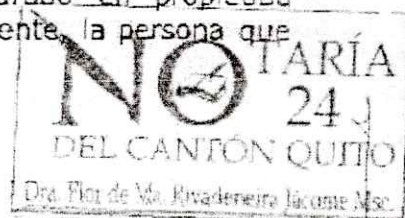
Art. 45.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

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.



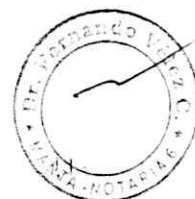


Art. 46.- Del Directorio General.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos 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 secretaria.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 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.

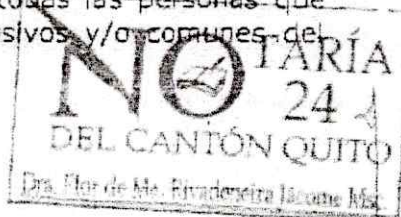
Art. 51.- Quórum.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos 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, comodatarios, 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 aquéllas 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 ejerza 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.

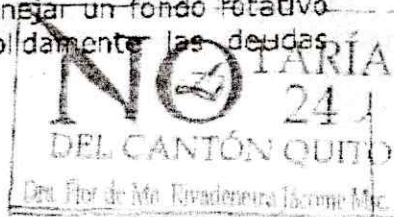
h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas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

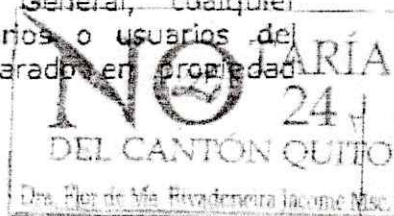
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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.

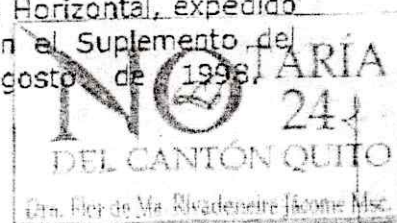
TERCERA.- (Reformada por el Art. 1 del D.E. 1759, R.O. 396, 23-VIII-2001).- El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente reglamento general, única y exclusivamente en todo lo relativo al ámbito de sus funciones, contempladas en los decretos ejecutivos 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 VIGÉSIMA CUARTA DE QUITO
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y revuelto a interesado en 6 fojas útiles.

Quito, a 01 OCT 2021

Dra. Flor de María Rivadeneira Jácome MSc. 
Notaria Vigésima Cuarta de Quito

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 6 fojas útiles con reversos son iguales a sus originales

Manta, - 1 SEP 2022


Dr. Fernanda Velez
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador







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



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



INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN DOCTORADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE BALDWIN RAFAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MOLINA NELLY
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN QUAYAQUIL 2015-01-12
FECHA DE EXPIRACIÓN 2025-01-12

V2362V4442



23122015

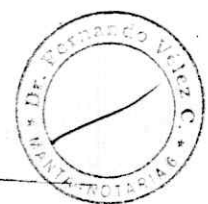
[Signature]
DIRECCIÓN GENERAL

[Signature]
FERNANDO VELEZ

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas útiles envueltas, reversos son iguales a sus originales

Manta, - 1 SEP 2022 *[Signature]*

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307451953

Nombres del ciudadano: BALDWIN JENNIFER

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 12 DE MARZO DE 1975

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DOCTORADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: BALDWIN RAFAEL

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Datos de la Madre: MOLINA NELLY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 229-756-43625



229-756-43625

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





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



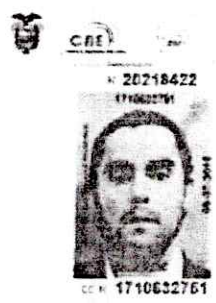
INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN - OCUPACIÓN ABOGADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE ANDRADE RAUL ABELARDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE DUEÑAS MARIA DEL CARMEN
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN QUITO - DUPLICADO
2016-07-06
FECHA DE EXPIRACIÓN 2026-07-06



[Signature]
[Signature]

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA PICHINCHA
CIRCONDSCRIPCION 3
CANTON QUITO
PARROQUIA GONOCOTO
ZONA 1
JUANTA No. 0004 MASCULINO



ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO

CIUDADANÍA:
ESTE DOCUMENTO...
[Signature]
PRESIDENTE DE LA JPV

DOY FE: Que las precedentes
ccpias fotostaticas en
..... fojas útiles...
reversos son iguales a sus originales

Manta. - 1 SEP 2022 *[Signature]*

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1710632751

Nombres del ciudadano: ANDRADE DUEÑAS JUAN FRANCISCO

Condición del cedulado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 24 DE FEBRERO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ROMAN AGUINAGA MARIA DANIELA

Fecha de Matrimonio: 24 DE FEBRERO DE 2007

Datos del Padre: ANDRADE RAUL ABELARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DUEÑAS MARIA DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE JULIO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 229-756-43507



229-756-43507

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



CEDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACION Y CEDULACION

APELLIDOS MORANTE CRESPO

NOMBRES JHOSUE DESIDERIO

NACIONALIDAD ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO 28 ABR 1999

LUGAR DE NACIMIENTO LOS RIOS QUEVEDO

FECHA DE VENCIMIENTO 01 JUN 2002

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

Nº DOCUMENTO

027037146

FECHA DE VENCIMIENTO

01 JUN 2002

NACIONALIDAD

710764



NUI.2400283269

Jhosue M.

APELLIDOS + NOMBRES DEL PADRE MORANTE HERRERA LUIS ENRIQUE
APELLIDOS + NOMBRES DE LA MADRE CRESPO ACOSTA GLORIA
ESTADO CIVIL SOLTERO

CODIGO DACTILAR V2100V11022 TIPO SANGRE

LUGAR Y FECHA DE EMISION PAJAN 01 JUN 2002



I<ECU0270371464<<<<<2400283269
9904282M3206010EUCU<NOS DONANTE 1
MORANTE<CRESPO<<JHOSUE<DESIDER

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACION, DUPLICADO,
EXENCION O PAGO DE MULTA

Procesos Generales 2021 Segunda Turno

2400283269 75556180

MORANTE CRESPO JHOSUE DESIDERIO

LOS RIOS QUEVEDO
QUEVEDO QUEVEDO

USD 0

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 00000848

7353847

IMP. IGM. 06-10-00

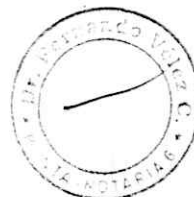
Jhosue M.



DOY FE: Que las procedentes
copias fotostaticas en
... fojas utiles conve...
reversos son iguales a sus originales

Manta. - 1 SEP 2022

Fernando Velez
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 2400283269

Nombres del ciudadano: MORANTE CRESPO JHOSUE DESIDERIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/LOS RIOS/QUEVEDO/QUEVEDO

Fecha de nacimiento: 28 DE ABRIL DE 1999

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BACHILLER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORANTE HERRERA LUIS ENRIQUE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CRESPO ACOSTA GLORIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE JUNIO DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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



N° de certificado: 223-756-43685



223-756-43685

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto
2 conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

3

4

5

6

Jennifer Baldwin
f) BANCO DEL PACÍFICO S.A.

7

RUC: 0990005737001

8

Sra. JENNIFER BALDWIN

9

C.C.N°-1307451953

10

11

12

Juan Francisco Andrade Dueñas
A) FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO RIVA DI MARE

13

RUC: 1792569796001

14

FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y

15

FIDEICOMISOS S.A.

16

Sr. JUAN FRANCISCO ANDRADE DUEÑAS

17

Representante Legal

18

C.C.N°-1710632751

19

20

21

Jhosue Morante Crespo
f) JHOSUE DESIDERIO MORANTE CRESPO

23

C.C. N° 2400283269

24

25

26

27

28

Dr. Fernando Vélez Cabezas
DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello
sigo y firmo.

Manta, a

- 1 SEP. 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIA SEXTA



LA TARIJA

orden y el pago de los intereses de los préstamos que se otorgan en virtud de las leyes de fomento y desarrollo de la industria y el comercio.



BANCO DEL COMERCIO S.A.
RUC: 092993270
C.O.M. 1201451985

[Handwritten signature]

FIDUCIARIA ALBERT DA FIDUCIARIA ADRIANA S.A. - ADORA EL COMERCIO

RUC: 1732247280

FIDUCIARIA ALBERT DA FIDUCIARIA ADRIANA S.A. - ADORA EL COMERCIO

FIDUCIARIOS S.A.

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

Representante Legal

C.O.M. 1201451985

[Handwritten signature]

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

C.O.M. 1201451985

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

ALIANZA FINANCIERA ANDRADE BUELL

Dr. Fernando Velazquez
NOTARIA PUBLICA