



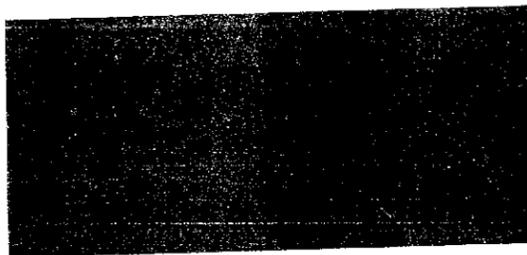
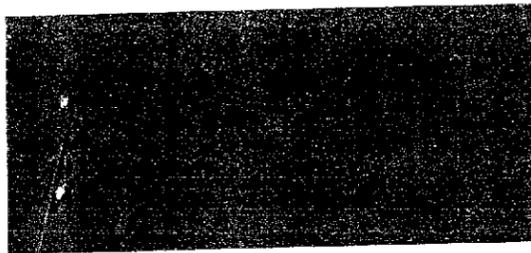
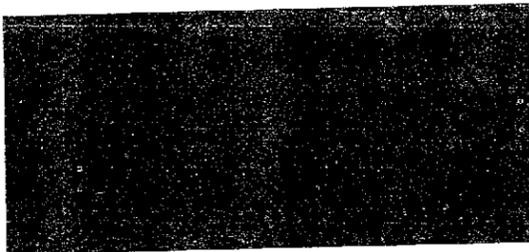
Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello  
1347.5035  
031

052  
05/19/13

Nº 2013-13-08-03-P3433

12/29/13



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE CANCELACION  
PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA.

OTORGANTES: ENTRE BANCO PROMERICA S.A. FIDEICOMISO  
LA CASCAIDA MANTA, JOSE BALBAO LA VIEJA LINO Y MARIA RUPERTI QUIZA.

CUANTÍA (S) MIL DÍSCUPLA Y USDO140.450.00  
MANTA, noviembre 21 del 2013

**COPIA**

**2013-13-08-03-P3.433.-**

**CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA: OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA.**

**COMPRAVENTA OTORGA: EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA A FAVOR DE LOS SEÑORES JORGE BILBAO LA VIEJA LINO Y MARIA TERESA RUPERTI RUIZ.**

**CUANTIAS: INDETERMINADA Y USD\$140.450,00.-**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintiuno de noviembre del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte el **BANCO PROMERICA S.A.**, Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Ingeniero Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante; a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** o **EL BANCO**. Por otra parte el **FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA**, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor ejecutivo, David Fernando Guíme Calero, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como **FIDEICOMISO** o **LA PARTE VENDEDORA**; y por último, los señores ejecutivo, **JORGE BILBAO LA VIEJA LINO** y señora ejecutiva, **MARIA TERESA RUPERTI RUIZ**, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION



formada entre ellos, a quienes se les podrá denominar como LA PARTE COMPRADORA.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, con excepción del señor JORGE BILBAO LA VIEJA LINO que es Boliviano, domiciliados en esta ciudad, con excepción del señor David Guime Calero que está domiciliado en la ciudad de Guayaquil, en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue:

**PRIMERA PARTE.- SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la cancelación de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y demás limitaciones, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas, declaraciones y estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante, a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS PUNTO UNO.-** Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón, el quince de junio del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de junio del dos mil doce, el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, para garantizar el cumplimiento de todas sus obligaciones, sea conjunta o separadamente, tenga o llegare a tener, constituyó primera hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y de cuantía indeterminada a

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

(200)

favor del BANCO PROMERICA S.A. sobre el inmueble identificado como el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE.- Con treinta y dos metros setenta centímetros y lindera con vía trece; POR ATRÁS.- Con cuarenta y cinco metros sesenta y seis centímetros y lindera con playa de mar; POR EL COSTADO DERECHO: Con sesenta metros cuadrados y siete centímetros y lindera con lote número trece-trece; POR EL COSTADO IZQUIERDO.- Con sesenta y dos metros veinte centímetros y lindera con lote número trece-dieciséis. Con un área total de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **DOS PUNTO DOS.-** Sobre el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE de la Urbanización "Ciudad del Mar se ha construido un edificio denominado "LA CASCADA", de varios departamentos, parqueos, bodegas y área social. **DOS PUNTO TRES.-** El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA sometió a la edificación al régimen de propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil trece ante el Notario Tercero de Manta, abogado Raúl González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada". **DOS PUNTO CUATRO.-** El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito adeudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial única y exclusiva de los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos setenta y siete por ciento (0,0277%) sobre el solar y bienes

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION



comunes, al que accede el DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO; que tiene un área neta de ciento veintinueve punto noventa y ocho metros cuadrados; un área de terreno de sesenta y cinco punto treinta metros cuadrados; área común de setenta y tres punto veintiséis metros cuadrados; y, un área total de doscientos tres punto veinticuatro metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. DOSCIENTOS UNO; que tiene un área neta de diecinueve punto noventa metros cuadrados; un área de terreno de diez punto cero cero metros cuadrados; área común de once punto veintidós metros cuadrados; y, un área total de treinta y uno punto doce metros cuadrados; **TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.**- Con base a los antecedentes expuestos, el BANCO PROMERICA S.A. declara, a través de su representante, que levanta en este acto y por esta declaración el gravamen real hipotecario y todas las limitaciones que han venido pesando sobre los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos setenta y siete por ciento (0,0277%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO DOSCIENTOS UNO, del Edificio "La Cascada", levantado sobre el lote NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, cuya linderación, medidas y superficie constan en la cláusula segunda precedente. **CUARTA: GASTOS.**- Todos los gastos e impuestos que genere el perfeccionamiento del presente instrumento serán de cargo del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA. **QUINTA: ANOTACIONES MARGINALES E INSCRIPCIÓN.**- La presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes y limitaciones

NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION



se anotará tanto al margen de la matriz notarial respectiva, como al margen de la inscripción registral correspondiente. **SEXTA: DECLARACIÓN.-** El Banco Promerica S.A. deja constancia que la presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes no altera la hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y demás limitaciones de los demás inmuebles del Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal denominado "LA CASCADA", y que no son objeto de la cancelación que consta en este instrumento público. Anteponga Usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento, y agregue como documento habilitante copia del poder del apoderado especial del Banco Promerica S.A. **SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste el siguiente contrato de compraventa de bien inmueble que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- UNO.UNO.-** Por una parte comparece el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA. El compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **UNO.DOS.-** Por otra parte, los señores JORGE BILBAO LA VIEJA LINO y señora MARIA TERESA RUPERTI RUIZ, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tiene formada entre ellos, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son boliviano y ecuatoriana respectivamente, de estado civil casados entre sí, ejecutivos, domiciliados en la ciudad de Manta. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD**



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

Q

se anotará tanto al margen de la matriz notarial respectiva, como al margen de la inscripción registral correspondiente. **SEXTA: DECLARACIÓN.-** El Banco Promerica S.A. deja constancia que la presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes no altera la hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y demás limitaciones de los demás inmuebles del Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal denominado "LA CASCADA", y que no son objeto de la cancelación que consta en este instrumento público. Anteponga Usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento, y agregue como documento habilitante copia del poder del apoderado especial del Banco Promerica S.A. **SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste el siguiente contrato de compraventa de bien inmueble que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- UNO.UNO.-** Por una parte comparece el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA. El compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **UNO.DOS.-** Por otra parte, los señores JORGE BILBAO LA VIEJA LINO y señora MARIA TERESA RUPERTI RUIZ, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tiene formada entre ellos, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son boliviano y ecuatoriana respectivamente, de estado civil casados entre sí, ejecutivos, domiciliados en la ciudad de Manta. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD**



NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

MANT

Uno del Edificio La Cascada. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LA PARTE VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA los siguientes bienes inmuebles, de las siguientes características: **DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (CIENTO VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)** Consta de una Planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso, tres dormitorios, dos baños y dos terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento trescientos uno y espacio aéreo en ciento veintinueve punto noventa y ocho metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con departamento ciento uno área comunal circulación y terreno del edificio en ciento veintinueve punto noventa y ocho metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento ciento uno partiendo desde el Oeste hacia el Este en siete punto cero cero metros, desde este punto gira hacia el sur en ocho punto doce metros, desde punto gira hacia el Este en tres punto cero dos metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación y limite de planta nivel mas diez punto cincuenta y cinco, partiendo desde el Oeste hacia el Este en tres punto cincuenta metros, desde este punto gira hacia el Sur en cero punto cero ocho metros, desde este punto gira hacia el Este en seis punto cincuenta y dos metros. **POR EL ESTE:** Lindera con limite de terreno en siete punto treinta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con Departamento Dos cientos Dos en quince punto trescientos noventa y cinco metros. **ÁREA:** CIENTO VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero doscientos setenta y siete por ciento. **ÁREA DE TERRENO:** Sesenta y cinco punto treinta metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** Setenta y tres punto veintiséis metros cuadrados. **ÁREA TOTAL:** DOSCIENTOS TRES PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:** uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cero cinco. **ESTACIONAMIENTO GUION**

NOTARIA TERCERA MANTA  
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
 ESFUERZO Y DEDICACION

Q



1505181451

**BODEGA DPTO DOSCIENTOS UNO (DIECINUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS)** Con las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento setecientos uno en diecinueve punto noventa metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en diecinueve punto noventa metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. **POR EL SUR:** Lindera con limite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento guion bodega departamento doscientos dos en siete punto sesenta metros. **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento guion bodega departamento ciento cuatro en siete punto sesenta metros. **ÁREA:** DIECINUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento. **ÁREA DE TERRENO:** Diez punto cero cero metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** Once punto veintidós metros cuadrados. **ÁREA TOTAL:** TREINTA Y UNO PUNTO DOCE METROS CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:** Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero treinta y uno. LA PARTE COMPRADORA acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración, ubicación, por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio de la compraventa por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, es la suma de CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$140.450,00), que la PARTE COMPRADORA ha cancelado a la PARTE VENDEDORA y que ésta declara haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. **CLÁUSULA QUINTA: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.-** LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION

Reglamento Interno de Copropiedad, así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Edificio La Cascada. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad.

**CLÁUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** LA PARTE VENDEDORA declara que sobre los bienes inmuebles materia del presente contrato no pesa hipoteca, prohibición de enajenar, anticresis, patrimonio familiar, embargo, ni gravamen de cualquier especie, sin embargo, se compromete al saneamiento en los términos de ley.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIONES.-** Las partes contratantes realizan las siguientes declaraciones: **SIETE.UNO.-** Las partes declaran y expresamente convienen que el pago del precio pactado es en dólares de los Estados Unidos de América y que es de exclusiva responsabilidad de LA PARTE COMPRADORA el origen de esos fondos; **SIETE.DOS.-** Correrá por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a partir de la suscripción del presente instrumento los tributos que graven los bienes inmuebles y asimismo corre por su cuenta todos los gastos que se realicen, para el perfeccionamiento de la presente compraventa, incluyendo el impuesto a la plusvalía. Las partes acuerdan que por el término gastos deberá entenderse todo egreso tributario, gastos notariales, honorarios, de registro e inscripción que tengan por causa el presente contrato. **SIETE.TRES.-** LA PARTE COMPRADORA se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sea requerido, a la vez que declara bajo juramento que al momento no se cobran expensas comunes de mantenimiento, toda vez que el Edificio ha sido recientemente edificado, por lo tanto exime al Notario Público correspondiente y al señor Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad por este concepto y de solicitar documentos relacionados con ello. **SIETE.CUATRO.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION



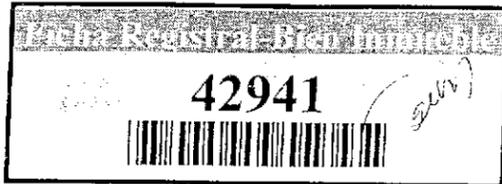
reclamar a la PARTE VENDEDORA, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCION DE CONFLICTOS.**- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. d.-) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. e.-) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público. (F.) Abogado Mario Eduardo Gualpa Lucas, Matricula número trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos

NOTARIA TERCERA MANTA  
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR  
ESFUERZO Y DEDICACION



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42941:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 30 de octubre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 201 (129,98m2) Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso, tres dormitorios, dos baños y dos terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 301 y espacio aéreo en 129,98m2 POR ABAJO. Lindera con departamento 101, área comunal circulación y terreno del edificio en 129,98m2 POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento 101, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,12m., desde este punto gira hacia el Este en 3,02m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación y limite de planta nivel + 10,55., partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,50m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,08m., desde este punto gira hacia el Este en 6,52m. POR EL ESTE: Lindera con limite de terreno en 7,35m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 202 en 15,395m. AREA: 129,98m2. ALICUOTA: 0,0277% AREA DE TERRENO: 65,30m2 AREA COMUN: 73,26m2 AREA TOTAL: 203,24 m2 SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

H I P O T E C A D O

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42941

Página: 1 de 4



1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012  
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1  
Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 de febrero de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	2	16-ene-2009	9	58

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2012  
Tomo: 34 Folio Inicial: 15.435 - Folio Final: 15.449  
Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 de marzo de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero. **CONDICION RESOLUTORIA.**- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrayo de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de a p g o d e l o s v a l o r e s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	606	02-mar-2012	1	1



3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el : viernes, 22 de junio de 2012  
Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.001  
Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 de junio de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS.- Sobre el inmueble identificado como Lote número Trece - Quince de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía a San Mateo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

4 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013  
Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892  
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15001
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

5 / 1 Pianos

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013  
Tomo: 1 Folio Inicial: 181 - Folio Final: 193  
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 2.571  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42941

Página: 3 de 4



Libro: Propiedades Horizontales No.Inscripción: 12 Fec. Inscripción: 28-mar-2013 Folio Inicial: 834 Folio final: 892

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 10:37:41 del miércoles, 30 de octubre de 2013

A petición de: *Ab. María Guadalupe Lucero*

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Chávez*  
130699882-2

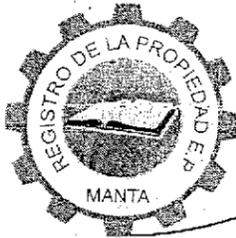


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42942:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 30 de octubre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO- 201 (19,90M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA,  
Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 701 en 19,90m2. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 19,90m2. POR EL NORTE. Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR: Lindera con limite terreno en 2,54m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 202 en 7,60m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 104 en 7,60m. AREA: 19,90M2 ALICUOTA: 0,0042% AREA DE TERRENO: 10,00m2 AREA COMUN. 11,22m2 AREA TOTAL: 31,12m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA  
H I P O T E C A D O

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: *viernes, 02 de marzo de 2012*  
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1  
Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 08 de febrero de 2012*  
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:  
a.- Observaciones:  
CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta



Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42942

Página: 1 de 4

Libro: Planos No.Inscripción: 2 Fec. Inscripción: 16-ene-2009 Folio Inicial: 9 Folio final: 58

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2012  
Tomo: 34 Folio Inicial: 15.435 - Folio Final: 15.449  
Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 de marzo de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero. CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extinguira automaticamente la obligacion de

a p g o d e l o s v a l o r e s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	606	02-mar-2012	1	1

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012  
Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.001  
Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 de junio de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS.- Sobre el inmueble identificado como Lote número Trece - Quince de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía a San Mateo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449



*[Handwritten signature]*

4 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013  
Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892  
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15001
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

5 / Planos

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013  
Tomo: 1 Folio Inicial: 181 - Folio Final: 193  
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 2.571  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	28-mar-2013	834	892



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 10:42:50 del miércoles, 30 de octubre de 2013

A petición de: *Dr. Mario Oyadpa*

Elaborado por: *Paola Cedeño*  
Maria Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



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

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



*Abg. Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

1 FACTURA No. 33504

2 ESCRITURA No. 2013-17-01-10-P

3

PODER ESPECIAL

4

QUE OTORGA:

5

LA COMPAÑÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

6

A FAVOR DE:

7

Edgár Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yhaira Emperatriz Reclade

8

Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra

9

Chávez, Inés del Carmen Barrónuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guíme

10

Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva

11

Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova

12

DI: 7 copias

13

&\*8\* JP &\*8

14

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO

15

DE DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado

16

de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-DNP, de fecha

17

treinta y uno de Agosto del dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición, comparece: la

18

compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada

19

por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o

20

el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente

21

capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía

22

que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento, y me piden que eleve a escritura pública el

23

contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar una de

24

poter especial al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura

25

pública, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES,

26

representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en

27

adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en

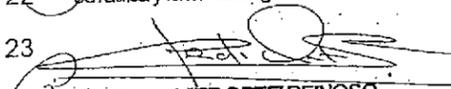
28

Quito. SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en



1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos,  
2 Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los  
3 Ángeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando  
4 Gujme Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva  
5 Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta  
6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de  
7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los  
8 cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que  
9 sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios  
10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y, cumplir las  
11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por  
12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos  
13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de  
14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por  
15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, limitar su  
16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí descritas  
17 no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo ser  
18 objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún  
19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento.

20 (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete C.A.P. (HASTA  
21 AQUÍ LA MINUTA).- El compareciente ratifica la minuta inserta, leída que le fue al compareciente por mí, el Notario,  
22 se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, incorporándose al protocolo de la Notaría, de todo lo que doy fe.-

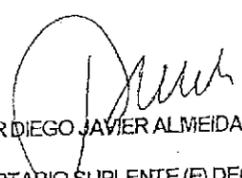
23   
24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C.N° 1706773304

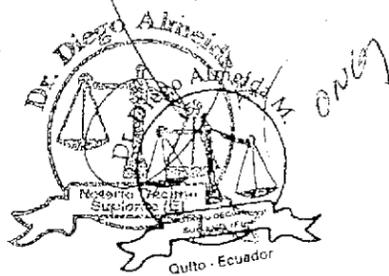
26

27

28

  
DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012



Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.-

De mi consideración:

Tengo el agrado de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su sesión del día de hoy, 29 de marzo de 2012, resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía, por el período estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

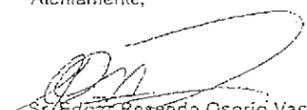
En su calidad de Gerente General y de conformidad con los Estatutos Sociales de la Compañía, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía de forma individual. Sus deberes y atribuciones se encuentran determinados en el artículo vigésimo tercero, vigésimo cuarto y vigésimo quinto de los Estatutos Sociales de la Compañía.

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del Registro de Nombramientos, Tomo 140 el día 15 de abril del 2009.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

Atentamente,

  
Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
PRESIDENTE

Acepto la designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía efectuada el 29 de marzo de 2012.

Quito, 29 de marzo de 2012



Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1706773394

Con esta fecha queda inscrito el presente documento

en el N° 3717 del Registro de

Nombramientos Tomo N° 143

Quito, a 12 de Abril del 2012

REGISTRO MERCANTIL

Dr. Rubén Enrique Aguirre López  
REGISTRADOR DEL REGISTRO MERCANTIL



Con esta fecha 12 de Abril del 2012, se halla inscrito el nombramiento de GERENTE GENERAL, otorgado por la COMPAÑÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, a favor de ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER.- Quito, a 16 de octubre del dos mil doce.- EL REGISTRADOR.-



DR. RUBEN ENRIQUE AGUIRRE LOPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO.-

RESP: cch.-

RAZÓN: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.

Quito, a 10 MAR. 2013

*[Signature]*  
Dr. Diego Almeida M.  
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y FAMILIACION

CÉDULA DE CIUDADANIA 176877330-4

APELLIDOS Y NOMBRES  
ORTIZ REINOSO  
PEDRO XAVIER

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
QUITO  
2010-10-23

FECHA DE EMISIÓN 17-06-03

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado

MONNE A  
CEVALLOS TORRES

INSTRUCCION SUPERIOR EMPLEADO PRIVADO V3333V2222

APPELLIDOS Y NOMBRES DE PADRE  
ORTIZ EDUARDO A

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
REINOSO HILDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
QUITO  
2010-10-23

FECHA DE EXPIRACION  
2020-10-23

Notario Suplente (E)

Diego Almeida M. P. C. /

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

027

027 - 0247 1706773304

NÚMERO DE CERTIFICADO: GÉDULA  
ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN 3

PROVINCIA CUMPLIDA

QUITO

CANTÓN PARROQUIA ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

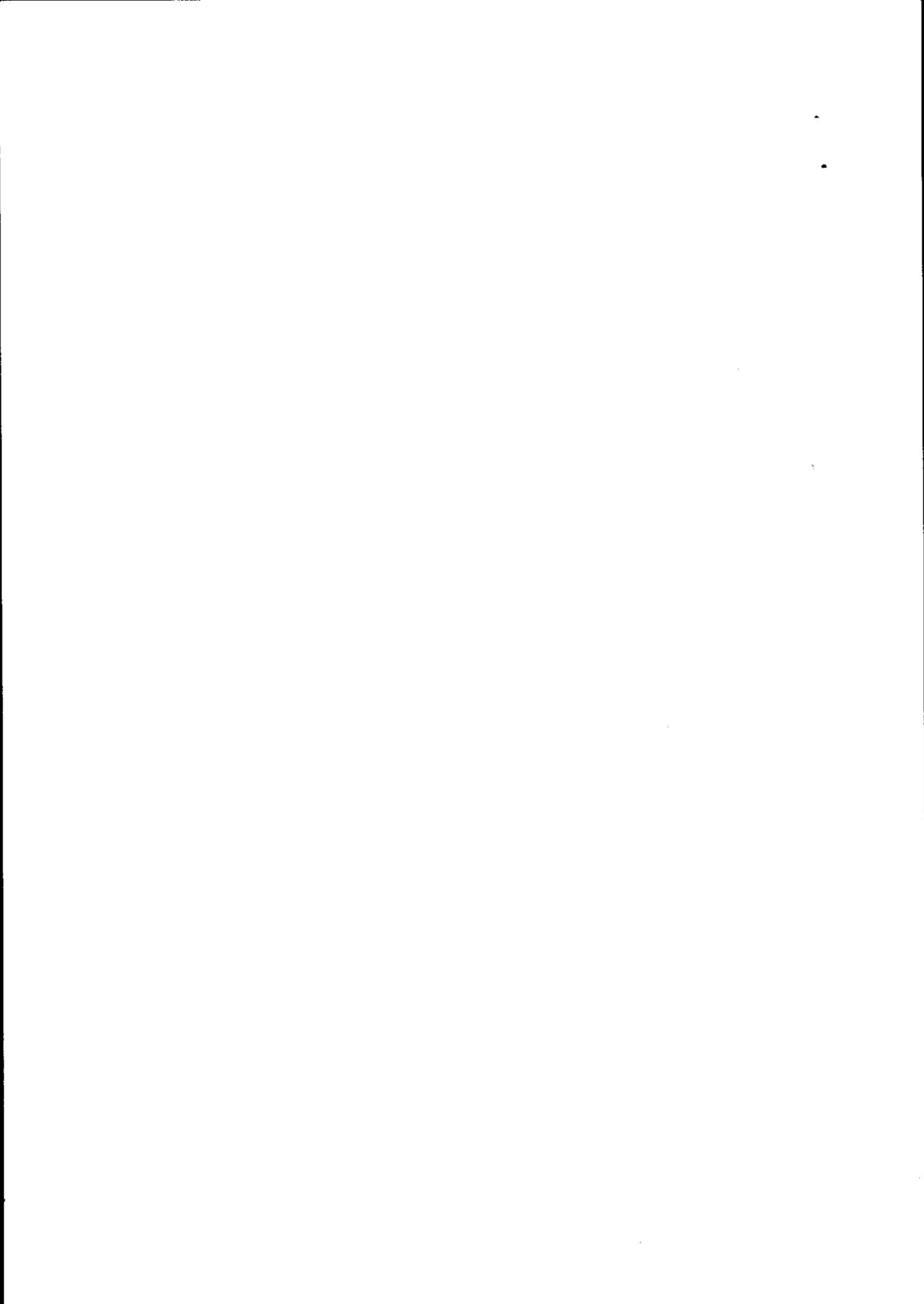
*Q*

Se otorgó ante el DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a SEIS (6) DE MARZO DEL DOS MIL TRECE.-



DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
NOTARIO SUPLENTE (E) DE LA NOTARIA DÉCIMA







GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0087684

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de EDIFICIO LA CASCADA MANTA

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 30 de Octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE

1341815005 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.201

1341815031 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 201

Manta, treinta de Octubre del dos mil trece

*[Firma manuscrita]*  
Subgerente General  
MANTA





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0060819

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_ URBANOS  
perteneiente a \_\_\_\_\_ SOLAR Y CONSTRUCCION  
ubicada \_\_\_\_\_ MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA  
cuyo \_\_\_\_\_ EDIF. LA CASCADA - DPTO. 201 + ESTAC. - BODEG-DPTO. 201  
de \_\_\_\_\_ COMERCIAL PTE. asciende a la cantidad  
de \_\_\_\_\_ \$140450.00 CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA 00/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

20 DE NOVIEMBRE 2013

MPARRAGA

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20



*[Firma manuscrita]*  
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0107654

No. Certificación: 107654

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 1 de noviembre de  
2013

No. Electrónico: 16411

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-005

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.201

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	129,98	M2
Área Comunal:	73,2600	M2
Área Terreno:	65,3000	M2

Perteneciente a:

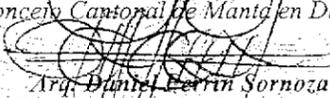
Documento Identidad	Propietario
0992717785901	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	16325,00
CONSTRUCCIÓN:	67069,20
	83394,20

Son: OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

  
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 01/11/2013 11:03:04



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0107651

No. Certificación: 107651

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Fecha: 1 de noviembre de 2013

No. Electrónico: 16416

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-031

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 201

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 19,90 M2

Área Comunal: 11,2200 M2

Área Terreno: 10,0000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
09937117785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2500,00
CONSTRUCCIÓN:	10269,60
	<u>12769,60</u>

Son: DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del sueto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

*[Firma]*  
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



11/21/2013 4:42

OBSERVACION	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1341815005	65,30	83394,20	106794	213301

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.201	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	46,53
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR	
1702790898	JORGE BILBAC LA VIEJA LINO	S/N	VALOR PAGADO	47,53
			SALDO	0,00

EMISION: 11/21/2013 4:42 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

**102**

**0028241**

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRUYENTE**

CI/RUC:   
NOMBRES : FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA  
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LA CASCADA-EST-BODEGA DPTO 201  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

N° PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L  
AJA: 05/11/2013 10:37:49  
ECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3,00
		3,00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: lunes, 03 de febrero de 2014

CERTIFICADO DE SOLENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



11/21/2013 4:44

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		13478-15-031	10,00	12769,60	106795	213303
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST. BODEGA DPTO 201	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		7,13	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		8,13	
1702790898	JORGE BILBAO LA VIEJA LINO	S/N	SALDO		0,00	

EMISION: 11/21/2013 4:44 - MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



11/21/2013 4:43

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA \$140450,00 DSCTO: 30% ULTIMA ESCRITURA C.V. 2012 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		13418-15-005	85,30	83394,20	106795	213302
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.201	Impuesto principal		883,15	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		294,95	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		1278,10	
1702790898	JORGE BILBAO LA VIEJA LINO	S/N	SALDO		0,00	

EMISION: 11/21/2013 4:43 - MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130119807-2

RUPERTI QUIJ MARIA TERESA  
 MENDI/ MENDI/ MANTA

27 SEPTIEMBRE 1950

SEX: FUL - 0000 00046 F

MANTO/ MANTA

1950



*Jose R. de Burgos*  
 DIRECTOR GENERAL

ECUATORIANO \*\*\*\*\* V139191221

EXCERDO JORGE BILBAO

IDENTIFICACION NACIONAL

EXCERDO RUPERTI

EXCERDO QUIJ

25/07/2012

DUP 0076367



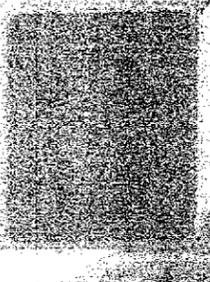
REPÚBLICA DE BOLIVIA

IDENTIFICACION NACIONAL

JORGE BILBAO LA VIEJA LINDO

LA VIEJA LINDO PAZ

ABRIL 18/2007



BOLIVIANA

IDENTIFICACION NACIONAL

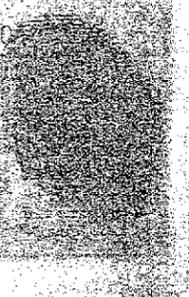
MARIA TERESA RUPERTI

EXCERDO RUPERTI MENDI/ MANTA

EXCERDO QUIJ

LA VIEJA LINDO PAZ

ABRIL 18/2007




REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 CIUDADANIA N. 0909721714  
 NOME CALERO DAVID FERNANDO  
 GUAYAS/GUAYAS/QUILIBRADO/SAGRARIO  
 27 JUNIO 1974  
 DIF. 017538529  
 GUAYAS/GUAYAS  
 PARRIS/CIUDAD LUNA



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 CIUDADANIA N. 0909721714  
 NOME CALERO DAVID FERNANDO  
 GUAYAS/GUAYAS/QUILIBRADO/SAGRARIO  
 27 JUNIO 1974  
 DIF. 017538529  
 GUAYAS/GUAYAS  
 PARRIS/CIUDAD LUNA



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 COMISION NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2014

**011**  
 011-0297      0909721714  
 NUMERO DE CERTIFICADO      DIF.

**DAVID FERNANDO CALERO CALERO**

GUAYAS	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	TARDE	
GUAYAS	CANTON	LOS CEIBOS
CANTON		ZONA

011-0297  
 (PREIDENTIFICACION DE LA JUNTA)

# EDIFICIO LA CASCADA

*Cuoreta (sita)*

el nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene un ascensor japonés marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y tomacorrientes de ciento diez voltios, cableados dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "LA CASCADA"

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

- a) Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente
- 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, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos o para actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o que afecten la seguridad del Edificio
- d) Instalar aparatos que causen ruido, 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) Realizar actos que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.



# EDIFICIO LA CASCADA

*acuerdo a plan*

## 6.0.- REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO LA CASCADA

### CONSIDERANDO

Que el Edificio denominado "LA CASCADA", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 13-15 de La Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "LA CASCADA", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve: Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES



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

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

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

Art. 4.- **VIGENCIA.** El Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "LA CASCADA".

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO LA CASCADA.**

El Edificio "LA CASCADA" está compuesto de departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en



# EDIFICIO LA CASCADA

## CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

*curat. v. ed. 13/10/17*

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio LA CASCADA", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará centro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "LA CASCADA".

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "LA CASCADA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "LA CASCADA", 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 está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



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

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

*causada y multa*

- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados\* por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) 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 a la vez pagados los valores facturados o liquidados.
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo, u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.



## CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de Lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas, u/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.



## EDIFICIO LA CASCADA

la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.**- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- **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. 36.- **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.

### CAPITULO VII: GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- **ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.**- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

Art. 39.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- **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 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 copropietarios del Edificio declarado en propiedad horizontal.

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

Art. 42.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 3% del total de votos del Edificio.

En caso de que el Presidente o el Administrador, no procedieran a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios podrán convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso de convocatoria.

## EDIFICIO LA CASCADA

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

### CAPÍTULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- 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, de su Reglamento General, y del reglamento interno 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, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- 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 Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes.
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de 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 presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

## EDIFICIO LA CASCADA

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

**Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.-** El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Art. 52.- 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. 53.- RENUNCIAS Y LICENCIAS.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten el funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán ser emitidas en el acto de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta la próxima reunión.

**Art. 54.- CONVOCATORIAS Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

**Art. 55.- 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. 56.- 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

## EDIFICIO LA CASCADA

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 hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia 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. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las 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 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificarse 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. 45.- 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, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 47.- 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. 48.- 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. 49.- 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. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y renovar de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y renovar de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;

## EDIFICIO LA CASCADA

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62. DEL PRESIDENTE. El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63. ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE. 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, disminuir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64. DEL ADMINISTRADOR. La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo 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. 65. ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble, y la armonizada relación de los copropietarios;
- e) Recaudar los fondos 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, su Reglamento General y este reglamento interno;
- 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 Edificio, y la reposición de ellos a costa de copropietario, propietario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a

## EDIFICIO LA CASCADA

transcurrido el 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. 57.- 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 edificio.

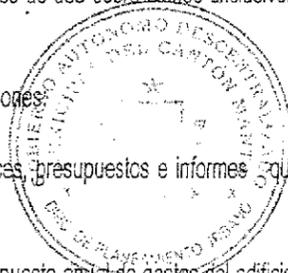
Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- 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. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son sus deberes y atribuciones:

- 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 pro forma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble 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 Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y, asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.



# EDIFICIO LA CASCADA

## CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

*Cacahuato*

## CAPÍTULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

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

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

## CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

  
Ard. JOSE LINO TUBAY



## EDIFICIO LA CASCADA

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) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- 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;
- 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 Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- 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;
- 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, 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 tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- 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 la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de irrimedible 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, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio LA CASCADA, la ejerce individualmente el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.





No. 035-SM-SMC  
Manta, 08 de enero de 2013

Ingeniero  
Edgar Santos Cevallos  
GERENTE DE PROYECTO LA CASCADA  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JEB, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA", de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño

SECRETARIA MUNICIPAL





1 FACTURA No. 33504

2 ESCRITURA No. 2013-17-01-10-P

3

PODER ESPECIAL

4

QUE OTORGA:

5

LA COMPAÑÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

6

A FAVOR DE:

7

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Reclade

8

Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra

9

Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hildaigo Revelo, David Fernando Guíme

10

Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva

11

Ortega, Marta Sofia Benavides Córdova

12

Di: 7 copias

13

&\*&\*JP &\*&

14

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO

15

DE DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado

16

de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-DNP, de fecha

17

treinta y uno de Agosto del dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición, comparece: la

18

compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada

19

por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o

20

el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente

21

capaz para obligarse y obligarse, a quien de conocerlo doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía

22

que es verdadera y autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que eleve a escritura pública el

23

contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar una de

24

podere especial. El tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura

25

publicada con la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES,

26

representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en

27

adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en

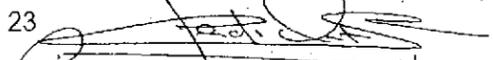
28

Quito. SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en



1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos,  
2 Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los  
3 Ángeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando  
4 Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva  
5 Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta  
6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de  
7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los  
8 cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que  
9 sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios  
10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y, cumplir las  
11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por  
12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos  
13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de  
14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por  
15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, limitar su  
16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí descritas  
17 no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo ser  
18 objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún  
19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento.

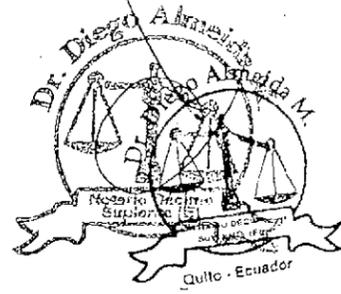
20 (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete C.A.P. (HASTA  
21 AQUÍ LA MINUTA).- El compareciente ratifica la minuta inserta, leída que le fue al compareciente por mí, el Notario,  
22 se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, incorporándose al protocolo de la Notaría, de todo lo que doy fe.-

23   
24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C.N° 1706773304

26   
27 DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
28 NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012



Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.

De mi consideración:

Tengo el agrado de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su sesión del día de hoy, 29 de marzo de 2012, resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía, por el periodo estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

En su calidad de Gerente General y de conformidad con los Estatutos Sociales de la Compañía, le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía de forma individual. Sus deberes y atribuciones se encuentran determinados en el artículo vigésimo tercero, vigésimo cuarto y vigésimo quinto de los Estatutos Sociales de la Compañía.

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del Registro de Nombramientos, Tomo 140 el día 15 de abril del 2009.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

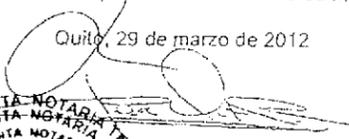
Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

Atentamente,

  
Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
PRESIDENTE

Acepto la designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la Compañía efectuada el 29 de marzo de 2012.

Quito, 29 de marzo de 2012

  
Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
RUBRICADO 7/3304



Con esta fecha queda inscrito el presente documento

en el N° 4777 del Registro de

Nombramientos Tomo N° 1143

Quito, a 12 de Abril del 2012

REGISTRO MERCANTIL

Dr. Rubén Enrique Aguilar López  
Notario Segundo del Cantón Quito

Con esta fecha 12 de Abril del 2012, se halla inscrito el nombramiento de GERENTE GENERAL, otorgado por la COMPAÑIA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, a favor de ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER.- Quito, a 16 de octubre del dos mil doce.- EL REGISTRADOR.-



DR. RUBEN ENRIQUE AGUIRRE LOPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON QUITO.-

RESP: cch.-

RAZÓN: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.

Quito, a 10 MAR 2013

*[Signature]*  
Dr. Diego Almeida M.  
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y SUPLENACION

CÉDULA DE CIUDADANIA 170677330-4

APELLIDOS Y NOMBRES  
 ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO  
 BUENA VISTA 1981-08-03

NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO: M

ESTADO CIVIL Casado  
 VONNE A  
 CEVALLOS TORRES

INSTRUCCION SUPERIOR  
 EMPLEADO PRIVADO Y3333V222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EMPLEADO  
 ORTIZ EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EMPLEADO  
 REINOSO HILDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 QUITO 2010-10-29

FECHA DE EXPIRACION  
 2020-10-29

Notario Suplente (E)

Diego Almeida M.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

027  
 027 - 0247 1706773304

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

FICHINCHA  
 PROVINIA CUNBAYA  
 QUITO

CANTON BARROCCUA ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

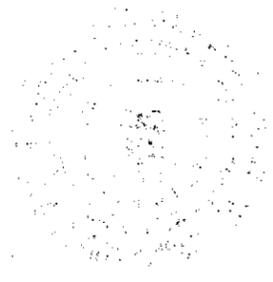
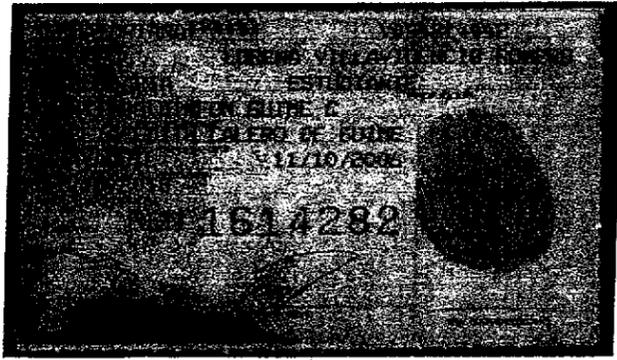


Se otorgó ante el DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO, en fe de ello confiero esta PRIMEIRA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a SEIS (6) DE MARZO DEL DOS MIL TRECE.-



DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
 NOTARIO SUPLENTE (E) DE LA NOTARIA DÉCIMA





f

NOTARIO



NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA QUITO



1

2

3 ESCRITURA NRO. 2013-17-01-025-P00033.

4

PODER ESPECIAL.

5 OTORGADO POR:

6

BANCO PROMERICA S.A.

7 A FAVOR DE:

8

SR. PAVEL REINALDO JÁCOME GILER.

9 CUANTIA:

10

INDETERMINADA.

11 DI 3 C.

12 A.E.

13

%%%%%%%%%

14

%%%%%%%%%

15 En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del  
16 Ecuador, el de hoy día Jueves tres (03) de Enero del año dos mil trece  
17 ante mí, DOCTOR FELIPE ITURRALDE DÁVALOS, NOTARIO  
18 VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO, comparece el señor JUAN  
19 MANUEL BORRERO VIVER, de estado civil casado, en su calidad de  
20 Vicepresidente - Gerente General y Representante Legal de BANCO  
21 PROMERICA S.A., conforme aparece de la copia del nombramiento que  
22 se adjunta como documento habilitante; a quien de conocer doy fe en  
23 virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia  
24 fotostática debidamente certificada por mi agregó a esta escritura como  
25 documento habilitante... El compareciente es de nacionalidad  
26 ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito,  
27 Distrito Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse  
la ejerce en la forma antes indicada; y, advertido que fue por mí, el



1 Notario del objeto y resultados de la presente escritura pública, así como  
2 de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
3 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, de acuerdo con  
4 la minuta que me entrega y que copiada textualmente es como sigue:  
5 "SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo,  
6 sírvase incorporar una de Poder Especial al tenor de las siguientes  
7 cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIENTE: Al otorgamiento del presente  
8 acto comparece el señor Juan Manuel Borrero Viver, en su calidad de  
9 Vicepresidente – Gerente General y Representante Legal de BANCO  
10 PROMERICA S.A., según consta del nombramiento que como  
11 habilitante se acompaña. El compareciente es de nacionalidad  
12 ecuatoriana, casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito,  
13 Distrito Metropolitano y legalmente capaz para contratar y obligarse.-  
14 SEGUNDA.- OBJETO: Con estos antecedentes, el compareciente, en la  
15 calidad invocada declara que es su voluntad otorgar PODER ESPECIAL,  
16 amplio y suficiente, como en Derecho se requiere, a favor del señor  
17 Pavel Reinaldo Jácome Giler, funcionario de la Institución para que a  
18 nombre y en representación del Poderdante, pueda realizar los  
19 siguientes actos relacionados con el giro ordinario del negocio del Banco  
20 Promerica S.A., y ejercer las atribuciones que se mencionan a  
21 continuación: a) Suscribir a nombre del Poderdante y teniendo a Banco  
22 Promerica S.A. como Acreedor, contratos de mutuo y demás  
23 documentos mediante los cuales Banco Promerica S.A. concede  
24 préstamos, operaciones contingentes, garantías, avales o cualquier otra  
25 facilidad crediticia, incluyendo pero no limitando a contratos, operaciones  
26 de crédito, aceptación de operaciones de comercio exterior, garantías  
27 bancarias, cartas de crédito domésticas o internacionales, operaciones  
28 de arrendamiento mercantil y aquellos instrumentos que se deriven de

NOTARIO



1 tales actos, contratos o facilidades. b) Suscribir escrituras públicas  
2 demás documentos, contratos públicos y privados que contengan,  
3 instrumentan, modifiquen o cualquier otro acto que constituya o  
4 perfeccione garantías reales o personales que respalden obligaciones  
5 directas o indirectas a favor de Banco Promerica S.A., incluyendo pero  
6 sin limitar a hipotecas, prendas, fideicomisos mercantiles, cesión de  
7 derechos fiduciarios, cesión de certificados de depósito, cesión de  
8 certificados de almaceneras, cesión de contratos de reserva de dominio,  
9 cesión de hipotecas y cesión de prendas, endoso o cesión y reclamo de  
10 pólizas de seguros a favor de Banco Promerica S.A., reformas,  
11 adéndums, aclaratorias, terminación y liquidación, o cualquier tipo de  
12 acto que implique modificación alguna de los mismos. c) Suscribir cuanto  
13 documento público o privado se requiera para cancelar parcial o  
14 totalmente los gravámenes constituidos a favor de Banco Promerica S.A.  
15 d) Suscribir contratos de los servicios/productos que presta Banco  
16 Promerica S.A., tales como pero sin limitarse a, contratos de tarjetas de  
17 crédito, conjuntamente con certificaciones de sus estados de cuenta,  
18 cuentas corrientes y las certificaciones de sus estados de cuenta,  
19 cuentas de ahorro, inversiones, depósitos a la vista, depósitos a plazo,  
20 tarjetas de débito, tesorería, cash management, recaudación y servicios  
21 electrónicos. e) Retirar bienes y dinero depositado a nombre del  
22 poderdante en procesos judiciales que Banco Promerica S.A. haya  
23 planteado o plantee, en asuntos relacionados con la actividad de la  
24 Institución. f) Instar actas notariales de reconocimiento de firmas de  
25 actos y contratos relacionados con la actividad del Banco y facultades  
26 conferidas en el presente poder. g) Hacer, aceptar y contestar  
27 notificaciones de carácter administrativo, y de ser el caso requerimientos  
28 notariales y/o judiciales, intervenir en calidad de actor o tercerista, sea



1 en procesos administrativos o judiciales, civiles, laborales, penales o de  
2 cualquier naturaleza presentando demandas o contestándolas,  
3 interponiendo recursos, interviniendo en remates, prelación de créditos y  
4 concurso de acreedores. h) Comparecer ante oficinas, dependencias del  
5 Estado, Gobiernos Seccionales, Tribunales, Fiscalías, sindicatos,  
6 delegaciones, comités, juntas, comisiones u otros centros u organismos  
7 civiles, penales, administrativos, contencioso administrativos,  
8 gubernativos, laborales y eclesiásticos de todos los grados,  
9 jurisdicciones e instancias, con el propósito de dar contestación a  
10 solicitudes y peticiones que se planteen por parte de las mencionadas  
11 dependencias o ingresar y gestionar trámites ante tales dependencias. i)  
12 Realizar gestiones de cobranza de las acreencias de BANCO  
13 PROMERICA S.A. Para el efecto queda autorizado a otorgar  
14 Procuraciones Judiciales a Abogados, bajo las directrices del Banco  
15 Promerica S.A. y las políticas de éste último. j) Suscribir cualquier tipo de  
16 formularios de declaración de tasas, contribuciones, multas y  
17 retenciones ante cualquier oficina o dependencia de la administración  
18 tributaria seccional respectiva. k) Suscribir contratos de trabajo,  
19 contratos de pasantías, suscribir los avisos de entrada y salida del  
20 personal, suscribir las respectivas actas de finiquito, suscribir todas las  
21 solicitudes que el personal de empleados realice ante el Instituto  
22 Ecuatoriano de Bienestar Social, queda igualmente facultado para  
23 comparecer ante las autoridades administrativas competentes. l) Elevar  
24 peticiones y consultas en cualquier trámite o instancia en defensa de los  
25 intereses de Banco Promerica S.A., así como a comparecer a nombre  
26 del poderdante, ante notarías, juzgados, registradurías de la propiedad y  
27 mercantil, y demás dependencias o públicas o privadas por el giro de los  
28 negocios del poderdante, conforme las facultades otorgadas mediante

NOTARIO



*[Handwritten signature]*

1 este poder. m) Transferir a título de compra venta bienes muebles de  
 2 propiedad de Banco Promérica S.A., bajo las directrices del Mandante.  
 3 Para el ejercicio de esta facultad el Apoderado deberá siempre  
 4 el respectivo contrato en forma conjunta con el Supervisor Operativo de  
 5 la correspondiente Sucursal de Banco Promerica S.A.- Se deja expresa  
 6 constancia que el presente Poder Especial se refiere al giro del negocio  
 7 y actividades de Banco Promerica S.A.- Por este instrumento, el  
 8 Poderdante inviste al Apoderado Especial de las facultades establecidas  
 9 en este Poder Especial para que ejecute todos los actos que sean  
 10 antecedentes, nexos o consecuencia del fin propuesto, de modo de que  
 11 nadie, por ningún motivo pueda alegar falta o indeterminación de  
 12 poderes.- El Apoderado Especial tendrá todas las facultades para  
 13 realizar los actos enunciados, debiendo ceñirse en todos sus actos a las  
 14 disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de Banco Promerica  
 15 S.A., sus políticas internas y las decisiones de los órganos competentes  
 16 de la Institución. En especial deberá ceñirse a las instrucciones del  
 17 Vicepresidente-Gerente General de la institución, a quien deberá  
 18 informar del ejercicio del presente mandato cuando así le sea requerido.  
 19 El ejercicio del presente mandato se efectuará, para la Sucursal Manta y  
 20 las Agencias ubicadas en la Provincia de Manabí, como para aquellas  
 21 oficinas que se establecieren en el futuro en la circunscripción territorial  
 22 provincial indicada, con sujeción a las directrices que le imparta el  
 23 Vicepresidente - Gerente General y sujetándose siempre a las políticas,  
 24 manuales y procedimientos de la Institución.- Este instrumento no  
 25 suprime ni limita la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas a  
 26 favor de otros funcionarios de BANCO PROMERICA S.A., y de igual  
 27 forma el compareciente podrá en cualquier momento ejercer las  
 28 facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que



1 revocarlo.- TERCERA.- REVOCATORIA: El presente Poder a partir de  
2 su otorgamiento, por voluntad de su Mandante reemplaza y revoca a  
3 todos los instrumentos que hayan sido celebrados y otorgados con  
4 anterioridad a favor del Mandatario en este mismo sentido, sean éstos  
5 poderes generales o especiales.- Usted, Señor Notario, se servirá  
6 agregar las demás frases de estilo para la plena validez y eficacia de  
7 este instrumento".- HASTA AQUI LA MINUTA, copiada textualmente, la  
8 misma que se encuentra firmada por el Doctor Jorge Iván Alvarado  
9 Carrera, con matrícula profesional número cinco mil novecientos  
10 cuarenta y nueve del Colegio de Abogados de Pichincha".- Para el  
11 otorgamiento de esta escritura se observaron todos los preceptos  
12 legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente por mi  
13 el Notario, éste se afirma y ratifica en todo su contenido firmando para  
14 constancia junto conmigo, en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-  
15

16  
17  
18

19 SR. JUAN MANUEL BORRERO VIVER.  
20 VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE  
21 BANCO PROMERICA S.A.

22 C.C. 170424938-0  
23 P.V. 347-0012

24  
25

26 DR. FELIPE IRRALDE DÁVALOS.  
27 NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTON QUITO.

28 FACTURA NRO. 000141916





REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 17/05/2011

050-0042      1306920396  
 NÚMERO      CÉDULA

JACOME GILER PAVEL REINALDO

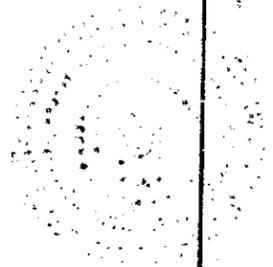
MARABI	MANTA
PROVINCIA	CANTÓN
MANTA	ZONA
PARROQUIA	

(E) PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA

NOTARIA VICESIMA CUARTA DEL CANTON QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
 del Art. 18 de la ley Notarial, doy fe que la COPIA que  
 antecede es igual al documento presentado ante mi  
 Suilto.

*[Signature]*

DR FELIPE HERNANDEZ EXVALO  
 N O



habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido, y firman junto conmigo, el Notario en unidad de acto, DOY FE.-

ING. PAVEL R. JACOME GILER  
C.C. No. 130692039-6  
BANCO PROMERICA S.A.

DAVID FERNANDO GUME CALERO.-  
C.C. No. 090972171-4

JORGE BILBAO LA VIEJA LINO  
C.I. No. 170279089-8

MARIA TERESA RUPERTI RUIZ  
C.C. No 130119802-2

EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (21, FOJAS)-



Abg. Pablo García Morales  
NOT.