

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



2014-13-08-01-P-1.362.-
PRIMER TESTIMONIO

SCRITURA DE CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA
ABIERTA Y COMPRAVENTA.-
OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA.-
A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y ESTA A FAVOR
DEL SEÑOR MILTON ZHUNIO SUIN.-

CUANTIA: INDETERMINADA Y USD. \$.132.463.00.-

NOTARIO

Ab. Jorge N. Guanoluisa G.

e-mail: abnelsonguanoluisa@hotmail.com.ar

57
VP
22/02/14

2014-13-08-01-P-1.362.-
PRIMER TESTIMONIO

ESCRITURA DE CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA
ABIERTA Y COMPRAVENTA.-
OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA.-
A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y ESTA A FAVOR
DEL SEÑOR MILTON ZHUNIO SUIN.-

CUANTIA: INDETERMINADA Y USD. \$.132.463.00.-
FECHA: 27 DE FEBRERO DEL 2014.-

22/02/14
02/03/14 ✓
02/03/14 ✓
03/20/14

2014-13-08-01-P01.362.-

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 DEL SEÑOR MILTON GERVACIO ZHUNIO SUIN.

CUANTIAS: INDETERMINADA Y USD\$ 132.463,00.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintisiete de febrero del año dos mil catorce, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero 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 Guimé Cafero, 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, el señor ejecutivo MILTON GERVACIO ZHUNIO SUIN, de estado civil casado con Maria Magdalena [illegible] por sus propios derechos, a quien se la podrá denominar como LA



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



PARTE COMPRADORA.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Manta, con excepción de los señores David Guime Calero que está domiciliado en la ciudad de Guayaquil y el señor Milton Zhunio Suin que está domiciliado en la ciudad de Quito, 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.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la Cancelación Parcial 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,

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y de cuantía indeterminada a 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos ocho por ciento (0,0208%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO QUINIENTOS TRES; que tiene un área neta de noventa y siete punto setenta y tres metros cuadrados; un área de terreno de cuarenta y nueve punto diez metros cuadrados; área común de cincuenta y cinco punto cero nueve metros cuadrados; y, un área total de ciento cincuenta y dos punto ochenta y dos metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cincuenta y dos por ciento (0,0052%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO QUINIENTOS TRES; que tiene un área neta de veinticuatro punto treinta y seis metros cuadrados; un área de terreno de doce punto veinticuatro metros cuadrados; área común de trece punto setenta y tres metros cuadrados; y, un área total de treinta y ocho punto cero nueve 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 alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos ocho por ciento (0,0208%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO QUINIENTOS TRES; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cincuenta y dos por ciento (0,0052%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO QUINIENTOS TRES, 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.**

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

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 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 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, el señor MILTON GERVACIO ZHUNIO SUIN, por sus propios derechos, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". El compareciente es u



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



ecuatoriano, de estado civil casado, empleado privado, domiciliado en la ciudad de Quito. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y**

DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- DOS.UNO.- El FIDEICOMISO, es único y exclusivo propietario del lote No. TRECE-QUINCE sobre el que se ha construido el Edificio La Cascada, formando parte de la Urbanización Ciudad del Mar, parroquia Manta, del cantón Manta, provincia de Manabí, con código catastral número uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cero cero, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: **FRENTE:** Treinta y dos punto setenta metros, vía trece. **ATRÁS:** Cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa de mar. **CÓSTADO DERECHO:** Sesenta punto cuarenta y siete metros, Lote trece guion trece. **COSTADO IZQUIERDO:** Sesenta y dos punto veinte metros, lote trece guion diecisiete. A este inmueble le corresponde un área total de: dos mil trescientos sesenta metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está signado con una ficha registral número dos dos cuatro tres seis (22436). **DOS.DOS.-** Mediante Escritura Pública celebrada el dos de marzo del dos mil doce, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Melgar, EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, adquirió el inmueble indicado en el numeral anterior por compraventa que a su favor le hiciera la compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta con fecha veintiuno de marzo de dos mil doce. **DOS.TRES.-** Sobre el solar antes identificado, el Fideicomiso promovió la construcción del Edificio La Cascada sometido al régimen de propiedad horizontal. **DOS.CUATRO.-** Mediante Resolución número 001-ALC-M-JEB-2013 de fecha ocho de Enero del dos mil trece se aprobó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio La Cascada, la cual fue protocoliza ante el Notario Tercero del cantón Manta, Ab. Raúl González Melgar, el veinte de Marzo del dos mil trece e inscrita en el Registro de la

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

Propiedad del Cantón Manta el veintiocho de Marzo del dos mil trece.
DOS.CINCO.- LA PARTE COMPRADORA se comprometió a adquirir los
siguientes inmuebles: Departamento Quinientos tres, Estacionamiento guion
Bodega Dpto. Quinientos tres 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**
QUINIENTOS TRES (NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y TRES METROS
CUADRADOS). Consta de una Planta, se encuentra planificada con los siguientes
ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso, dos dormitorios, dos
baños y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR
ARRIBA: Lindera con Departamento seiscientos tres y espacio aéreo en noventa
y siete punto setenta y tres metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con
departamento cuatrocientos tres, área comunal circulación y terreno del edificio en
noventa y siete punto setenta y tres metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera
con vacío hacia departamento cuatrocientos tres en siete punto cero cero metros.
POR EL SUR: Lindera con departamento quinientos cuatro y área comunal
circulación en siete punto cero cero metros. POR EL ESTE: Lindera con vacío
hacia área comunal circulación y área comunal circulación en trece punto noventa
y seis metros. POR EL OESTE: Lindera con departamento quinientos cuatro en
trece punto novecientos sesenta y cinco metros. **ÁREA: NOVENTA Y SIETE**
PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero
doscientos ocho por ciento. **ÁREA DE TERRENO:** Cuarenta y nueve punto diez
metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** Cincuenta y cinco punto cero nueve metros
cuadrados. **ÁREA TOTAL:** CIENTO CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y
DOS METROS CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:** Uno guion treinta y cuatro
guion dieciocho guion quince guion cero diecinueve. **ESTACIONAMIENTO GUION**



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



134181509

BODEGA DPTO. QUINIENTOS TRES (VEINTICUATRO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) Con las siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Linderos con área comunal jardinera y circulación en veinticuatro punto treinta y seis metros cuadrados. POR ABAJO: Linderos con Estacionamiento guion Bodega Dpto. trescientos tres en veinticuatro punto treinta y seis metros cuadrados. POR EL NORTE: Linderos con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Linderos con límite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. POR EL ESTE: Linderos con límite terreno en siete punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Linderos con estacionamiento guion bodega Dpto. quinientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros. ÁREA: VEINTICUATRO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: Cero punto cero cero cincuenta y dos por ciento. ÁREA DE TERRENO: Doce punto veinticuatro metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Trece punto setenta y tres metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TREINTA Y OCHO PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cuarenta y nueve. 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 TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$132.463,00), 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN



en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que 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.

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



FOUR SPECIAL

ORGANO P. 22

BANCO PROMERCA S.A.

A FAVOR DE:

SR. PAVEL REINALDO JACOME G'LER

CLAYTON:

INDETERMINADA

0130.

A.E.

[illegible]
$$\frac{2}{3} \frac{3}{0} \frac{3}{0} \frac{6}{0} \frac{6}{6} \frac{0}{6} \frac{2}{3} \frac{0}{3} \frac{2}{3} \frac{0}{6} \frac{2}{3} \frac{2}{6} \frac{6}{6}$$

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la Republica del Ecuador, el día Jueves tres (03) de Enero del año dos mil trece ante mí, DOCTOR FELIPE ITURRALDE DÁVALOS, NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO, comparece el señor JUAN MANUEL BORRERO VIVER, de estado civil casado, en su calidad de Vicepresidente - Gerente General y Representante Legal de BANCO PROMERICA S.A., conforme aparece de la copia del nombramiento que se adjunta como documento habilitante; a quien se conoce hoy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura como documento habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse que 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 sirvase 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



a) Emitir contratos o facilidades. b) Suscribir escrituras públicas o privadas, contratos públicos y privados que impliquen o requieran cualquier tipo de acto que implique el otorgamiento de garantías reales o personales que respalden obligaciones financieras o financieras a favor de Banco Promerica S.A. incluyendo pero no limitándose a hipotecas, prendas, fideicomisos mercantiles, cesión de derechos fiduciarios, cesión de certificados de depósito, cesión de certificados de almacenamientos, cesión de contratos de reserva de dominio, cesión de hipotecas y cesión de prendas, endoso o cesión y reclamo de pólizas de seguros a favor de Banco Promerica S.A., reformas, adendums, aclaratorias, terminación y liquidación, o cualquier tipo de acto que implique modificación alguna de los mismos. c) Suscribir cualquier documento público o privado se requiera para cancelar parcial o totalmente los gravámenes constituidos a favor de Banco Promerica S.A. d) Suscribir contratos de los servicios/productos que presta Banco Promerica S.A., tales como pero sin limitarse a, contratos de tarjetas de crédito, conjuntamente con certificaciones de sus estados de cuenta, cuentas corrientes y las certificaciones de sus estados de cuenta, cuentas de ahorro, inversiones, depósitos a la vista, depósitos a plazo, tarjetas de débito, tesorería, cash management, recaudación y servicios electrónicos. e) Retirar bienes y dinero depositado a nombre del poderdante en procesos judiciales que Banco Promerica S.A. haya planteado o plante, en asuntos relacionados con la actividad de la institución. f) Instar actas notariales de reconocimiento de firmas de actos y contratos relacionados con la actividad del Banco y facultades conferidas en el presente poder. g) Hacer, aceptar y contestar notificaciones de carácter administrativo, y de ser el caso requerimientos judiciales 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 rematos, 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 notarias, 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

esta poder en transferir a título de compra venta bienes muebles y
inmuebles de Banco Promerica S.A. bajo las directrices de la
política interna de esta facultad el Apoderado deberá siempre
en el respectivo contrato en forma conjunta con el Supervisor Operativo de
la correspondiente Sucursal de Banco Promerica S.A.- Se deja expresa
constancia que el presente Poder Especial se refiere al giro del negocio
y actividades de Banco Promerica S.A.- Por este instrumento, el
Poderdante inviste al Apoderado Especial de las facultades establecidas
en este Poder Especial para que ejecute todos los actos que sean
antecedentes, nexos o consecuencia del fin propuesto, de modo de que
nadie, por ningún motivo pueda alegar falta o indeterminación de
poderes.- El Apoderado Especial tendrá todas las facultades para
realizar los actos enunciados, debiendo ceñirse en todos sus actos a las
disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de Banco Promerica
S.A. sus políticas internas y las decisiones de los órganos competentes
de la Institución. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de
Vicepresidente-Gerente General de la Institución, a quien deberá
informar del ejercicio del presente mandato cuando así le sea requerido.
El ejercicio del presente mandato se efectuará, para la Sucursal Maná y
las Agencias ubicadas en la Provincia de Manabí, como para aquellas
oficinas que se establecieron en el futuro en la circunscripción territorial
provincia indicada, con sujeción a las directrices que le imparta el
Vicepresidente - Gerente General y sujetándose siempre a las políticas,
manuales y procedimientos de la Institución.- Este instrumento no
suprime ni limita la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas a
favor de otros funcionarios de BANCO PROMERICA S.A. y de igual
forma el compareciente podrá en cualquier momento ejercer las
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 AQUÍ 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 mí
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 SR. JUAN MANUEL BORRERO VIVER.
19 VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE
20 BANCO PROMERICA S.A.

21 C.C. 170424938-0

22 P.V. 347 - 0012

23

24

25

26

27

28 FACTURA NRO. 000141916

Quito, 10 de octubre de 2011.

Señor
DR. JORGE IVÁN ALVARADO CARRERA
Código -

De mi consideración.

Complemo el comunicar a Usted que el Directorio de Banco Promerica S.A., en sesión ordinaria celebrada el 15 de septiembre de 2011, tuvo el acierto de elegirle a Usted para ejercer el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de "Banco Promerica S.A.", por un período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Quito, pudiendo ser reelegido indefinidamente y, al vencimiento del plazo, Usted tendrá funciones prorrogadas hasta que sea legalmente reemplazado.

En tal calidad, Usted tiene todas las atribuciones y deberes que constan determinados en los Estatutos Sociales de la Institución, debiendo ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco, conforme consta de la escritura pública de reforma integral a la codificación del estatuto social de Banco Promerica S.A., otorgada el 27 de junio de 2011, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. Felipe Jaramila Dávalos, debidamente aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución No. SBS-INF-2011-628 de 3 de agosto de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 11 de agosto de 2011, bajo el No. 2703, Tomo 142 y anotada en el repertorio con el No. 038449.

Este nombramiento sustituye al inscrito con fecha 7 de febrero de 2011, bajo el número 1899, Tomo No. 142 del Registro Mercantil del cantón Quito.

Sírvase expresar su aceptación firmando al pie de la presente.

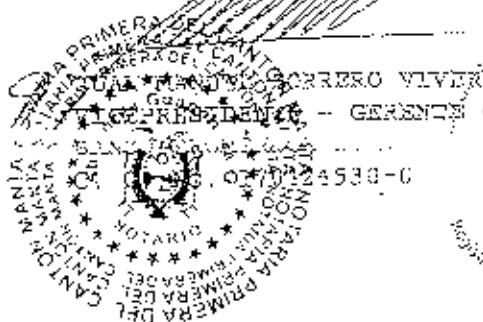
Atestamento,

Dr. Jorge Iván Alvarado Carrera
Secretario del Directorio
Banco Promerica S.A.
CC. 171054036-8

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la fección prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la ley 10.702, soy la Notaria Pública que
antecede es igual al documento presentado ante mí
en QUITO, a las 11:00 horas del día 10 de octubre de 2011.

Dr. Felipe Jaramila Dávalos
Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito

RAZÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de BANCO PROMERICA S.A., y prometo desempeñarlo fiel y legalmente.
Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo en No. 2703 del Registro Mercantil Tomo No. 142
Quito, 10 de octubre de 2011.



Dr. Rubén Enrique Aguirre López
REGISTRADOR MERCANTIL

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



REGISTRO UNICO: 1780477412501
RAZON SOCIAL: BANCO PROMERICA S.A.
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PROMERICA S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
AGENTE DE FISCALIA: BORRERO VIVER JUAN MANUEL RAJON
CONTADOR: ESTANCOURT RECALDE JORGE WASHINGTON

FECHA DE INSCRIPCION: 22/02/1997 **FECH. CONSTITUCION:** 22/02/1997
FECHA DE ACTUALIZACION: 10/02/2000

ACTIVIDADES ECONOMICAS PRINCIPAL

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA RAMA COMERCIAL

DIRECCION PRINCIPAL

Pichincha - Cantón: QUITO - Parroquia: SEÑALCAZAR Calle: AV. AMAZONAS Número: N25-28
 Intersección con COLON - Edificio: ESPAÑA - Oficina: 23 - Referencia: ubicada DIAGONAL AL BANCO DEL PICHINCHA
 Fax: 022541211 - Email: central@banco.com.ec - Internet: www.bancomer.com.ec - Alrededor: 17-21-2000 - Teléfono Trabajo: 022541211 - Teléfono Tránsito: 022541211

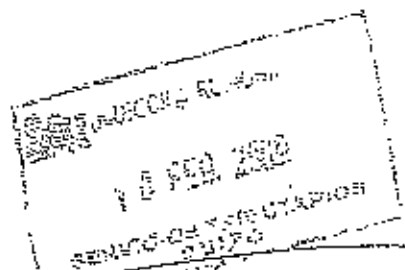
DECLARACIONES TRIBUTARIAS

- ☐ ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ☐ ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ☐ DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ☐ DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- ☐ DECLARACION MENSUAL DE IVA
- ☐ IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 01 a 004 **AGENTES:** 24
REGIONES: REGIONAL NORTE PICHINCHA **CONTRIBUYENTES:** 0

NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 del Art. 12 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que
 antecede es igual al documento presentado ante mí
 QUITO, 03 FEB 2000

DR. FELIPE IZURRUEZ GARCIA
 NOTARIO



FECHA DEL CONTRIBUYENTE

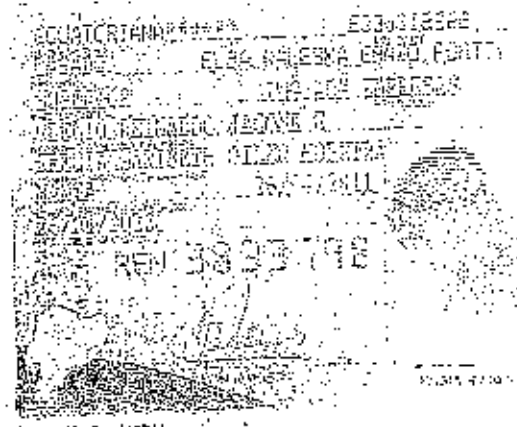
Lugar: QUITO
 Lugar de emisión: QUITO
 Fecha y Hora: 10/02/2000

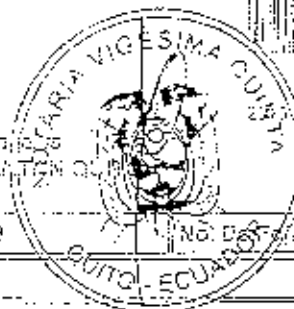


REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
NÚMERO 347-CC12
CÉDULA 1704249380
BORRERO VIVER CUYA MANUEL
RAMON
PARRA
PROVINCIA
SOLAZAN
PARRA



NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
Se adjunta con el presente el documento previsto en el artículo 18
del Art. 18 de la ley Notarial, del 10 de mayo de 1994, que
antecede es igual al documento presentado ante mí
Quito,
DR. FERRER (FERRER) (FERRER)
NOTARIO





EXTRACTO
NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

Acto N° 1

2013-01-01-025-P000033

Nº. 001/25

ACTO O CONTRATO

OTORGAR Y REVOCAR PODERES REPRESENTATIVOS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS CONTRATO DE MANDATO Y PROCURACIONES JUDICIALES

FECHA

2013-01-03 12:25:48

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que la representa
Persona Jurídica	BANCO PROMERICA S.A.	RUC	1790477142001	Ecuatoriana	Poderante/Mandante	JUAN MANUEL RAMON BARRERO VIVER

A FAVOR DE

Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que la representa
Persona Natural	PAVEL REINALDO JACOME GILLES	Cédula de Ciudadanía	1306920356	Ecuatoriana	Apoderado Especial - Mandatario	

OBJETO (Cosa cantidad o hecho materia del contrato)

PODER ESPECIAL

UBICACION

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	DIRECCION
PICHINCHA	QUITO	BENALCAZAR	

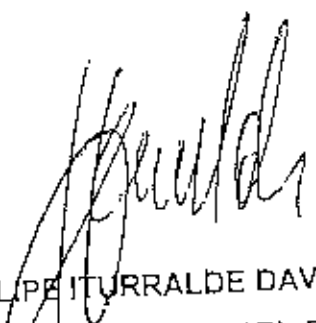
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO

INDETERMINADA

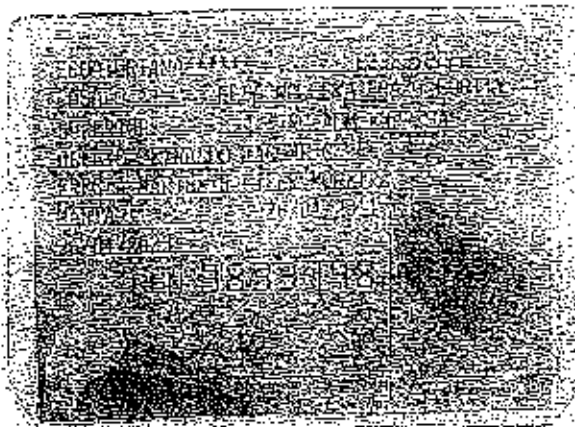
DOCTOR FELIPE ISIDRO JURRALDE LAVALOS
NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO



Se otorgó ante mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito y en fe de ello confiere esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA del PODER ESPECIAL otorgado por BANCO PROMERICA S.A., a favor de SR. PAVEL REINALDO JACOME GILER., debidamente sellada firmada y rubricada en Quito, ocho de enero del año dos mil trece.


DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO







Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

44829



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44829:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 19 de febrero de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastra/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 503 (97,73m2) EDIFICIO LA CASCADA, consta de una planta que encuentra planificada con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso dos dormitorios, dos baños y terraza se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 603 y espacio aéreo en 97,73m2 POR ABAJO: Lindera con departamento 403, área comunal circulación y terreno del edificio en 97,73m2 POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento 403 en 7,00m POR EL SUR: Lindera con departamento 504 y área comunal circulación en 7,00m POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en 13,96m POR EL OESTE: Lindera con departamento 504 en 13,965M2 área : 97,73 AREA NETA: 97,73 m2 ALICUOTA: 0,0208% AREA DE TERRENO: 49,10m2 AREA COMUN: 55,09m2 AREA TOTAL: 152,82m2 SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE
E N C U E N T R A H I P Ó 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 Horizontal	12 28/03/2013	831
Planos	Planos	16 28/03/2013	18

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

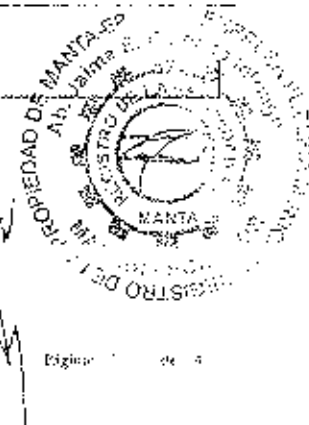
REGISTRO DE COMPRA VENTA



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 44829

Página 1 de 4



1 / 1 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	80-0000000006724	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:
Plazos	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



CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 22 de marzo de 2013

Tomo: 14 Folio Inicial: 14974 - Folio Final: 15001

Número de Inscripción: 834 Número de Repertorio: 2.572

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	80-000000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000059584	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 / 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	80-000000059584	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:

Observaciones:

EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO

Certificación impresa por: Mfya

Fecha Registral: 04-03-20

Página: 3 de 4



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: 11:04:42 del miércoles, 19 de febrero de 2014

A petición de:

Elaborado por : Mayra Dolores Salto Mendoza
131013711-0



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

335004

3796

ESCRITURA No. 2013-17-01-00-P

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

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

A FAVOR DE:

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Emperatriz Reclade Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hídalgo Revelo, David Fernando Guirino Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova

&8*JP &8

Dt: 7 copias

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE".

En fe, doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que elove a escritura pública el

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

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

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

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

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

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

adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE".

En fe, doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que elove a escritura pública el

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

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

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

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

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

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

adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE".

En fe, doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que elove a escritura pública el

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

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

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

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

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

1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castañeda
2 Yahirra Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy del
3 Angeles Saavedra Chavez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Madon Patricio Hidalgo Revelo, David Fomero
4 Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Sa
5 Ortega, María Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjun
6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción
7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en la
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 negoc
10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y cumplir
11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o p
12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargo
13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio
14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados p
15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, libre
16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí de
17 no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo
18 objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en nin
19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumen
20 (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete C.A.P. (P.S.)
21 ADJUNTA 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.Nº 1706773304
26
27 DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
28 NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012

Quito, 29 de marzo de 2012
 Señor
 Pedro Xavier Ortiz Reinoso
 Presidente

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 de 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.

Se 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 Salinas, 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 Salinas, 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.

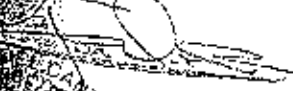
En otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

Atentamente,


 Enrique 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


 Pedro Xavier Ortiz Reinoso
 GERENTE GENERAL



Con esta fecha queda inscrito el presente documento

bajo el N° 4711 del Registro de

Nombramientos Tomo N° 1143

Quito, a 12 de abril de 2012

REGISTRO MERCANTIL

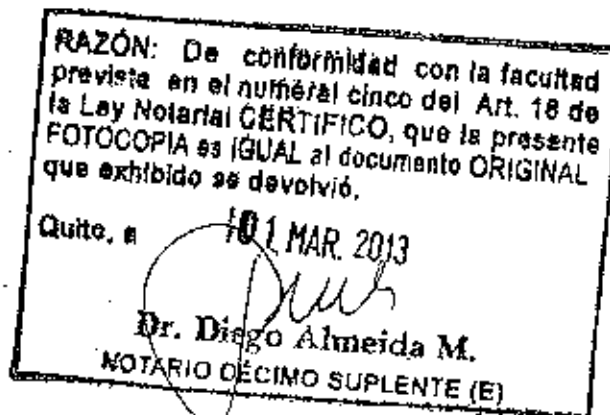
Dr. Ricardo Enrique Aguirre López
 REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

Carro Mediane e Silva publico celebrada el 20 Enero 2014 ante la Dra. Alicia Hualde y el Notario - (Notario) de Febrero 2014 - El Notario - (Notario) se reanuda el presente poder, Quito, 11 de Febrero 2014 - El Notario - (Notario)

Con esta fecha 12 de Abril del 2012, se halla inscrito el nombramiento de GERENTE GENERAL, otorgado por la COMPAÑIA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADOR 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.-



2. CERE
 STRA...
 ISO PED
 R...

1723771324

2020-10-28

CIRCONSCRIZIONE	3
CAPITALE	-
PROVINCIA	ZONA
CANTONE	

Se otorgó ante el DOCTOR JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO DEL CANTÓN QUITO, cuyo protocolo se encuentra actualmente a mi cargo; y, en fe de ello confiero esta **228** AVA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a **SEIS DE MARZO** DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE.

DR. ROMULO JOSE RITO PALLO QUISILEMA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO DE LA
NOTARIA DECIMA DEL CANTON QUITO



- - ZON: En la matriz de la escritura de **PODER ESPECIAL** que otorga la **COMPANÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** a favor de **EDGAR ROSENDO OSORIO VACA** celebrada el 1 de marzo del 2013 ante el Suscrito Notario Doctor Diego Almeida Montero, cuya copia antecede, existe una razón de revocatoria a favor del señor **MARLON PATRICIO HIDALGO REVELO**, celebrada el 9 de octubre del 2013 ante el Suscrito Doctor Diego Almeida, quedando los demás mandantes vigentes para hacer uso del mismo.- Quito, 6 de Marzo de 2014

factura No.

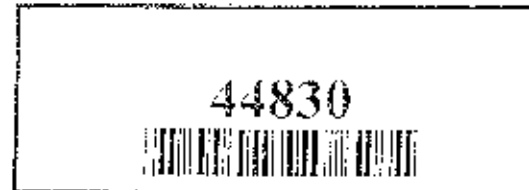

EL NOTARIO





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 44830:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 19 de febrero de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO- BODEGA DPTO 503 (24,36m²) EDIFICIO LA CASCADA, Con los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinería y circulación en 24,36m² POR ABAJO: Lindera con estacionamiento - Bodega dpto. 303 en 24,36m² 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 limite terreno en 7,65m POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento - Bodega dpto. 504 en 7,65m AREA: 24,36m² ALICUOTA: 0,0052 % AREA DE TERRENO: 12,24m² AREA COMUN: 13,73m² AREA TOTAL: 38,09m² SOLVENCIA. EL ESTACIONAMIENTO BODEGA DPTO 503 SE F N C U E N T R A _ _ 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 Horizontal	12 28/03/2013	834
Planes	Planes	16 28/03/2013	181

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomera del C... Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201
El presente documento se guarda el original: Notaría Tercera
Manta

Fecha de Inscripción: Provisión: miércoles, 08 de febrero de 2012

Escritura Pública de Registro:

Por M... B...

Por M... B...

Caso de TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

Certificación impresa por: Mags

Fecha Registro: 44830

Página: 1 de 4



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 / 1 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 condición Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a través 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 cláusula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condición, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtirá efecto alguno producida tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolverá de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingua automáticamente la obligación de

a p g o d e f 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

Nombre y/o Razón Social: **Financiera y Compañía de Seguros y Reaseguros de la República del Ecuador S.A.**
 Tipo de Bienes: **Bienes Inmuebles**
 Tipo de Inscripción: **Inscripción de Bienes Inmuebles**

Estado Civil: **Marido**
 Domicilio: **Manta**

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	782	21-mar-2012	15435	15449

1. Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: **jueves, 28 de marzo de 2013**

Tomo: **I** 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 Planos

Inscrito el: **jueves, 28 de marzo de 2013**

Tomo: **I** 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



Certificación impresa por Mapo

Fecha Registral: 14870

Página: 3 de 4



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Pianos	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: 11:07:15 del miércoles, 19 de febrero de 2014

A petición de:

Abg. Henry Gualpa.

Elaborado por : Mayra Dolores Saitos Mendoza
131013711-0



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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

SEPEE EVALUACIÓN

USE 1:25

Nº 0110702

No. Certificación: 110702

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19961

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: 1-34-18-15-019

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.503

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 97,73 M2

Área Comunal: 55,0900 M2

Área Terreno: 49,1000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

0992717785961 MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	12275,00
CONSTRUCCIÓN:	50430,60
	62705,60

Son: SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCO DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que fija el Bienio 2014 - 2015".

[Firma]
Ary Damián Espinoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 26/02/2014 16:36:56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0111072

No. Certificación: 111072

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 27 de febrero de 2014

No. Electrónico: 20097

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: 1-34-18-15-049

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 503

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	24,36	M2
Área Comunal:	13,7300	M2
Área Terreno:	12,2400	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3060,00
CONSTRUCCIÓN:	12569,70
	15629,70

Son: QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".



Arq. Daniel Carlos Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

M 0062176

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios no
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece a MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA
ubicada EDIFICIO LA CASCADA - DPTO. 503 Y ESTACIONAMIENTO Y BODEGA DEL DPTO. 503
AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
cuyo \$132463.00 CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES CON 00/100
DOLARES. asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA

Manta, 27 de FEBRERO del 2014



Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0090815

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN 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 FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 27 de febrero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1341815049 EDIFICIO LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 503
1341815019 EDIFICIO LA CASCADA DPTO.503
Manta, veinte y siete de febrero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



IDENTIFICACION
 NOMBRE: [illegible]
 N°: [illegible]
 FECHA: [illegible]
 LUGAR: [illegible]
 1945094



IDENTIFICACION
 NOMBRE: [illegible]
 N°: [illegible]
 FECHA: [illegible]
 LUGAR: [illegible]
 1945094




DISTRIBUCION
SUPERIOR

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUINE C SANTIAGO BENFON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CALERO DE GUINE GRECIA EDITH

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
**GUAYAGUIL
2013-09-04**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-09-04

CORP REG CIVIL DE COMPAÑIA

PROCESO
INGENIERO COMERCIAL

Firma del Director General

Firma del Gobierno Seccional

IDECU0909721714<<<<<<<<<<<<<<<<
710629M2S0904ECU<<<<<<<<<<<<<<<
GUINE<CALERO<<DAVID<FERNANDO<<

 REPÚBLICA DEL ECUADOR CONSEJO NACIONAL ELECTORAL			
CERTIFICADO DE VOTACIÓN ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014			
012 012 - 0118		0909721714 CÉDULA	
GUIME CALERO DAVID FERNANDO			
GUAYAS PROVINCIA GUAYAQUIL CANTÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN TARQUI PARROQUIA	3 6 ZONA	
() PRESIDENTE DE LA JUNTA			



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-AI-G-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 FIDELCOMISO 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,

Edgar Santos Cevallos

SECRETARÍA MUNICIPAL



EDIFICIO LA CASCADA

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO LA CASCADA

CONSIDERANDO

Que el Edificio "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" sito 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; en el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 16 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 el 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 misma Ley, resuelve. Exponer 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 regirá 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 de Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y el mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter obligatorio, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores decarcentales, 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".

ARTICULO PRIMERO 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; en el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 16 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 LA CASCADA

en el #22 los Departamentos y 16 Estacionamientos - bodegas; en el #32 y #35 los Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es de Residencia permanente o vacacional.

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente. Tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y espacios 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 aligerado 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 dedicados 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 parques 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 o cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodato, 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 destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio.

d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;

f) Realizar actos en general 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 motivos de protesta de los vecinos.



EDIFICIO LA CASCADA

ARTÍCULO 13. DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio indivisible e inalienable para cada uno de los copropietarios del Edificio "LA CASCADA", las áreas de propiedad exterior: refectorio, oficina del administrador, ascensores, ascensores, cuartos de equipos técnicos, cocina, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de azos in para dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal de "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 comunes.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodataro, 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 de "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 tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar 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 presenta 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 rigen 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 ejercen derecho de uso sobre bienes exclusivos del Edificio "LA CASCADA" respecto de los bienes comunes:

- a) Colocar, modificar o quitar en forma segura, ni a título de mejora, los bienes comunes.
- b) Hacer uso indebido de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los mismos.
- c) Dejar en los bienes comunes las cosas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes.
- d) Colocar objetos tales como ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Construir las áreas comunes que sirven de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o estorben la libre circulación o el uso de las mismas, o cuando facultado el Presidente y/o el Administrador para el mejoramiento de las áreas comunes, la disposición de senderos se la realizara en un comunicado con los usuarios según la Ley de Protección al Usuario de los Servicios Públicos y el presente reglamento interno;

Accounting (month)

- se sancionado de conformidad con la Ley de las reparaciones e indemnizaciones.

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. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parques 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 guardaespalda, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parques, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parques.

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.

Artículo 10.º DE NO MASCOTAS.— En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la

Art. 24.- OTRAS.- En el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Si un copropietario o usuario no pagara las expensas establecidas, pasados los plazos 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, amparado 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 delatadas, 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 de presente Reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPÍTULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 25.- 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 de 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 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 a cargo de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Pagar las expensas ordinarias y extraordinarias, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticompetencia con respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete a las disposiciones del presente Reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar al Administrador cualquier contrato que se indique 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 en materia de pago de expensas ordinarias o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a otorgar conste la cláusula en referencia;

i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento del Edificio;

j) Ser responsable de las obligaciones que por cualquier causa debe hacerlo el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de las obligaciones, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

EDIFICIO LA CASCADA

g) Exonerar bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales administrativas y demás que sean necesarias.

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

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

Art. 28.- OBLIGACIÓN ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en

EDIFICIO LA CASCADA

Art. 34.- **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.** Gastos extraordinarios son los que fije la Asamblea de Copropietarios para obras que excedan el presupuesto anual del Edificio y se destinan para cubrir esas mismas obras.

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

CAPÍTULO VI. 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 corresponde 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 inmediatamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio 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 y las extraordinarias una o más veces los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para cualquier otro efecto, en la convocatoria.

Art. 42.- **CONVOCATORIA.** Las convocatorias a Asambleas para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, o por el representante o el delegado de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen el 25% de los votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios podrán convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.

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 justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 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, comodatarario 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.

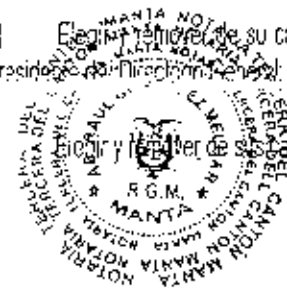
Art. 48.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

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 remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General.

b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;



EDIFICIO LA CASCADA

h) Expedir y reformar los estatutos, reglamentos y recursos que se presenten al Directorio General y Asamblea de Copropietarios.

i) Exigir a los propietarios, con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes para desarrollo, mantenimiento y seguros obligatorios.

j) 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;

k) Expedir y reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;

l) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;

m) 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 rendir esa garantía y el monto de la misma;

n) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;

o) Autorizar al Presidente o al Administrador la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;

p) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le presenten 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 SECRETARÍA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuara como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando el interesado lo solicite con anterioridad a la reunión regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones serán consignadas en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta el término de su mandato.

Art. 54.- CONVOCATORIAS Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones 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 concurran los miembros originarios, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen la mayoría absoluta de los propietarios. Si no concurren, se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan

EDIFICIO LA CASCADA

C. M. C. C. C. C.

transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se suspenderá 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.

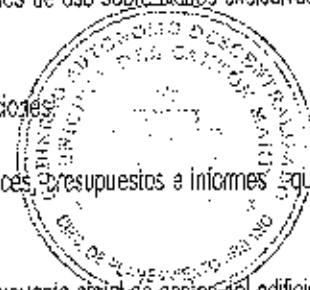
Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General 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 controle 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 controversia inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.



EDIFICIO LA CASCADA

El presente Reglamento de Copropietarios, Administrador y Directorio General, se redacta de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el Reglamento Interno del Edificio, 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, se elegirá por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, emitir la votación ejerciendo el mismo;
- 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;
- Previo autorización de la Asamblea General, controlará 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,
- Cumplir las funciones que le encomiende la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas 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 ejerce la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuera 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:

- 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;
- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración en la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y 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;
- Responder dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuentas de las copropietarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si no obtiene el pago, demandará judicialmente 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;
- En sus funciones, devolver los fondos y bienes que le viere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- Garantizar la conservación de los bienes comunes del Edificio y la reparación de ellos a costa del copropietario o copropietaria causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños causados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir perjuicios a los bienes comunes.

EDIFICIO LA CASCADA

producción manifestada a la propiedad de los otros condominios. 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, a 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 hipotecarios 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 inminente peligro de ruina de 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.



EDIFICIO LA CASCADA

ARTICULO 62.- SEGUROS

Construcción

ARTICULO 63.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El edificio tendrá sistema de seguridad que se detallará en el Plan de seguridad, el cual será aprobado por el Comité de Copropietarios y cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO X.- DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

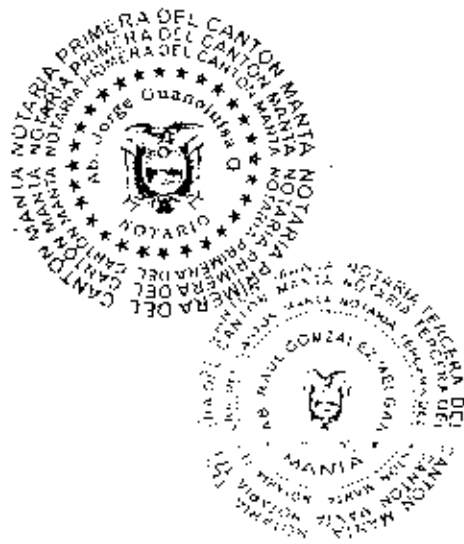
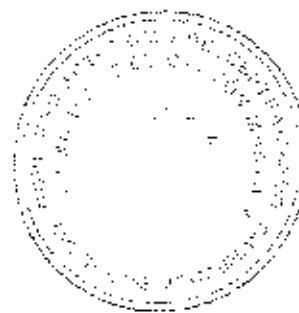
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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

CAPITULO X.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

[Firma]
Ab. JOSÉ LUIS SÁNCHEZ

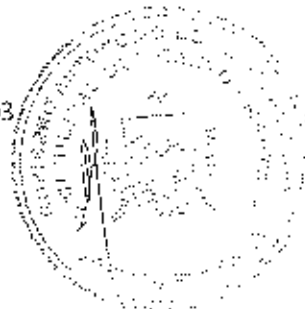


VENDEDOR			ESTIMADOS	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
000000000	COMUNIDAD INDÍGENA MANTA	EST. BODEGA DPTO. 503	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00
			Impuesto Predial Corporal-Venta	2.00
ACQUIRANTE			TOTAL A PAGAR	3.00
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	0.00
705323095	ZUÑO SUY MILTON	NO	SALDO	0.00

EMISIÓN: 2/27/2014 4:04 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

UBICACIÓN: EDIF. LA CASCADA EST- BODEGA DPTO 503
NOTA: LO CORREGIDO ES VALIDO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

102

0046612

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRATO

C/RUC:

NOMBRES

RAZÓN SOCIAL: COMUNIDAD INDÍGENA MANTA

DIRECCIÓN: EST. BODEGA DPTO. 503/ EST- BODEGA DPTO. 503

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

VALOR DEL PREDIO:

Nº PAGOS: 1
CAJA: 1
FECHA DE PAGO: 2014 16:29:50

REGISTRO DE PAGO

NOTARIO: ALVARADO PAMELA

FECHA DE PAGO: 2014 16:29:50

ASELLADO



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: 20 de mayo de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL EN ENTREGA

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR DE SINIESTRO REGISTRADO

2/27/2014 4:03

OBSERVACIÓN			CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION en MANTA de la parroquia MANTA			1-34-18-15-010	12,24	18858,70	24462	245958
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
0992717785001	HIDECOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST-DPTO 503	Impuesto principal			1052,70	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil			317,91	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			1370,61	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			1377,51	
1705525065	ZHUNIO SUIN MILTON	NO	SALDO			0,00	

EMISION: 2/27/2014 4:03 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

UBICACIÓN: EDIF. LA CASCADA EST-BÓDEG DPTO 503
NOTA: LO CORREGIDO ES VALIDO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELAO

Fecha: _____ Hora: _____
Sra. Maritza Parraga



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón Manta
Rue: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611479 / 2611477

TITULO DE CREDITO No. 000245958

2/27/2014 4:05

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-010	49,10	62705,80	124464	245958
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717785001	HIDECOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO. 503	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		32,81	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		33,81	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		33,81	
1705525065	ZHUNIO SUIN MILTON	NO	SALDO		0,00	

EMISION: 2/27/2014 4:04 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Fecha: _____ Hora: _____
Sra. Maritza Parraga

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 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 GUIME CALERO.-
C.C. No. 090972171-4

MILTON GERVACIO ZHUNIO SUIN
C.C. No. 170552508-5

EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y 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.- (32 FOJAS). ESC. No.2014-13-08-01-P-1362.-



M. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primera
Manta, Ecuador
TRABAJANDO CON DEDICACION

