

5.31.2014.600
C.23953
1341813093
4316720

1471 600
C.23954
1341813093
P58402

2014	13	08	01	P5.497
------	----	----	----	--------

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA:
OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DEL
FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y ESTE A FAVOR DEL SEÑOR
EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU.-

CUANTIA: INDETERMINADA & USD \$ 136,000.00.-

COPIA: PRIMERA

AGOSTO 08 DEL 2014.-

2014	13	08	01	P5.497
------	----	----	----	--------

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

COMPRAVENTA OTORGA: EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA A FAVOR DE LOS SEÑORES EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU.

CUANTIAS: INDETERMINADA Y USD\$ 136.000,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes ocho de agosto 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 Reinaido Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante; a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. Por otra parte el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor ejecutivo David Fernando Guíme Calero, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA; y por último, el señor ejecutivo EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU, de estado civil casado con Susana Margarita Correa Jaramillo, por sus propios derechos, a quien se lo podrá denominar como LA PARTE COMPRADORA.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Manta, con excepción de los señores David Guíme Calero que está domiciliado en la ciudad de Guayaquil y el señor Eduardo Dousdebés Rousseau 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.- Ben instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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: **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 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 cuarenta 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

edificación al régimen de propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil trece ante el Notario Tercero de Manta, abogado Raúl González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada".

DOS PUNTO CUATRO.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito adeudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial única y exclusiva de los siguientes inmuebles: (i) alicuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero ciento noventa y tres por ciento (0.0193%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES**; que tiene un área neta de noventa punto noventa y uno metros cuadrados; un área de terreno de cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados; área común de cincuenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados; y, un área total de ciento cuarenta y dos punto quince metros cuadrados; (ii) alicuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento (0.0043%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO SEISCIENTOS TRES**; que tiene un área neta de veinte punto cero cuatro metros cuadrados; un área de terreno de diez punto cero siete metros cuadrados; área común de once punto treinta metros cuadrados; y, un área total de treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados. **TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVAMENES.-** 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) alicuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero ciento noventa y tres por ciento (0.0193%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES**; (ii) alicuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento (0.0043%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el

NOTARIA PRIMERA DE MANTA

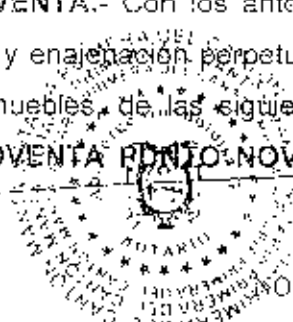
ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO SEISCIENTOS TRES, del Edificio "La Cascada", levantado sobre el lote **NÚMERO TRECE-QUINCE**, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuya linderación, medidas y superficie constan en la cláusula segunda precedente. **CUARTA: GASTOS.**- 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 Guirné 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, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **UNO.DOS.**- Por otra parte, el señor **EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU**, por sus propios derechos, parte a la que se la podrá denominar como **"LA PARTE COMPRADORA"**. El compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado con Susana Margarita Correa Jaramillo, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Quito. **CLÁUSULA SEGUNDA:**



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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. **COSTADO 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 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 Seiscientos tres, Estacionamiento guion Bodega guion Departamento Seiscientos 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 SEISCIENTOS TRES (NOVENTA PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS)** Consta de una



NOTARIO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

Planta, se encuentra planificado 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 dos y área comunal circulación en noventa punto noventa y un metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con departamento quinientos tres y terreno del edificio en noventa punto noventa y un metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento quinientos tres, en siete punto cero cero metros. POR EL SUR: Lindera con departamento seiscientos cuatro y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en seis punto veintisiete metros, desde este punto gira hacia el Sur en tres punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Este en siete punto cincuenta metros. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en doce punto cuarenta y un metros. POR EL OESTE: Lindera con departamento seiscientos cuatro, en trece punto novecientos sesenta y cinco metros. ÁREA: NOVENTA PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: Cero punto cero ciento noventa y tres por ciento. ÁREA DE TERRENO: Cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Cincuenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados. ÁREA TOTAL: CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero veintitrés. **ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS)** Dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal caseta control, jardinera y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento doscientos tres en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con límite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros. ÁREA: VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento. ÁREA DE TERRENO: Diez punto cero siete metros cuadrados. ÁREA COMÚN:



Once punto treinta metros cuadrados. ÁREA TOTAL TREINTA Y UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro

guion dieciocho guion quince guion cero cincuenta y tres. 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 total de la compraventa por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL, 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$136,000.00), 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: SUNECCIÓN**

AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.- LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del 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 comprometen 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 de 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 o inscripción que tengan por causa el presente contrato. **SIETE.TRES.-** LA PARTE



NOTARIA PRIMERA DE MANTE



COMPRADORA se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sea requerido. **SIETE.CUATRO.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.- LA PARTE COMPRADORA** declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que reclamar al **VENDEDOR**, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCION DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro, efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. d.-) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. e.-) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público. (F.) Abogado Mario Eduardo Gualpa Lucas, Matrícula 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle II

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 45/205

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 01 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 603 (90,91m²): DEL EDIFICIO LA CASCADA, consta de una planta se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y terraza; se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con departamento 702 y área común; circulación en 90,91m². POR ABAJO: Lindera con Departamento 503 y terreno del edificio en 90,91m². POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 503 en 7,00m. POR EL SUR: Lindera con Departamento 604 y área común; circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,27m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m., desde este punto gira hacia el Este en 7,50m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común; circulación y área común; circulación en 12,41m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 604 en 13,965m. AREA: 90,91M². El Departamento 603, tiene un AREA NETA: 90,91m². ALICUOTA: 0,0193%. AREA DE TERRENO: 45,67m². AREA COMUN: 51,24m². AREA TOTAL: 142,15 m². SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

H I P O T E C - dentro de los linderos y área común

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número	Fecha de Inscripción	Folio Inscripción
Compra Venta	Compraventa	606	02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	783	23/03/2012	15435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Agradecida	820	22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12	28/03/2013	834
Planes	Planes	16	28/03/2013	

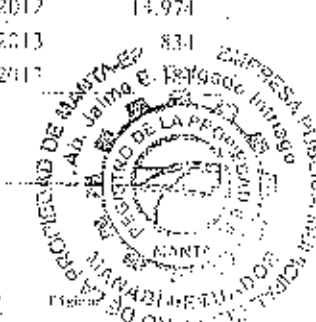
MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificado impreso con: 00000

Ficha Registral: 45/205

SECRETARIO
Manta-EP



2 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Ororganiento/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	80-0000000005724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2012
 Tomo: 31 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 Ororganiento/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 c 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

Certificación Impresa por: M.C.

Ficha Registral: 47205

Páginas: 2 de 4



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 14,974 - Folio Final: 15,061

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/Inicio/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	15445

4 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 4 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/Inicio/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	15061
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

5 / 1 Plano

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

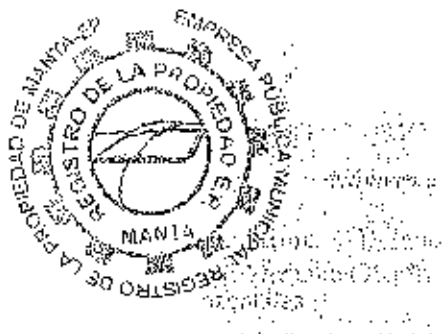
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013

Escritura/Inicio/Resolución:

Certificación impresa por: S.A.S.

Fecha Registrada: 4/7/2013

Página: 3 de 6



Fecha de Resolución: 28-mar-2013

a.- Observaciones: Sin Observaciones

PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Los movimientos Registrados 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: 11:27:57 del viernes, 01 de agosto de 2014

A petición de: Sr. Javier Cordero

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
330699882-2



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



4,200



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 472066

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 01 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 603 (20,04m²): DEL EDIFICIO LA CASCADA.

Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Linderos con área comunal caseta control, jardinera y circulación en 20,04m². POR ABAJO: Linderos con Estacionamiento - Bodega Dpto. 203 en 20,04m². POR EL NORTE: Linderos con área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR: Linderos con límite terreno en 2,54m. POR EL ESTE: Linderos con Estacionamiento - Bodega Dpto. 602 en 7,65m. POR EL OESTE: Linderos con Estacionamiento - Bodega Dpto. 604 en 7,65m. AREA: 20,04M². EL ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 603, tiene un AREA NETA: 20,04m² ALICUOTA: 0,0043% AREA DE TERRENO 16,07M². AREA COMUN: 11,30m² AREA TOTAL: 31,34m². SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA HIPOTECADO.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número	Fecha de Inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	606	02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	785	25/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820	20/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12	28/03/2013	834
Planos	Planos	16	28/03/2013	181

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: JMAPC

Ficha Registral: 472066

Fecha de Inscripción: 02/03/2012

Número: 606

Folio Inicial: 1

Acto: Compraventa

Fecha de Inscripción: 25/03/2012

Número: 785

Folio Inicial: 15.435

Acto: Compraventa

Fecha de Inscripción: 20/06/2012

Número: 820

Folio Inicial: 14.974

Acto: Hipoteca Abierta y Anticresis

Fecha de Inscripción: 28/03/2013

Número: 12

Folio Inicial: 834

Acto: Constitución de Propiedad Horizontal

Fecha de Inscripción: 28/03/2013

Número: 16

Folio Inicial: 181

Acto: Planos

1 / 2 Compraventa

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
Vendedor	80-0000000006724	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:
Planos	2	16-cnc-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 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 produciendo tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que
 por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingura automáticamente la obligación de
 a p g o 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:
Cámara Venta	606	02-mar-2012	1	1

Certificación impresa por: MARC...

Ficha Registrada: 47206

Página: 2 de 4



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



3.7.1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.001

Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000003484	Banco Pramerica Sociedad Anónima		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000059584	Videicomiso la Cascada Manta		Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

3.7.2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de marzo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA ... SE ENCUENTRA HIPOTECADO ...

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

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

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

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

3.7.3 Planos

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 181 - Folio Final: 193

Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio:

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: 28-mar-2013

a.- Observaciones: Ninguna

PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 11:42:23 del viernes, 01 de agosto de 2014

A petición de: Sr. Jaime E. Delgado Intriago

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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



Sr. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Certificación impresa por: MARS

Ficha Registral: 47206

Página: 4 de 4



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992717785004
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: FIDUCIA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
CONTADOR:

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 07/07/2011 FEC. CONSTITUCION: 07/07/2011
FEC. INSCRIPCION: 19/07/2011 FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: FARDUL Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: SIN Manzana: 275
Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE A
BOSQUES DEL SALADO Teléfono Trabajo: 042135070

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 ABIERTOS: 1
JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SUR GUAYAS CERRADOS: 0



Isabel C. Correa Acebo
DELEGADO DEL R.U.C.
Sección de Rentas Internas
Litoral Sur

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JCCA-66502 Lugar de emisión: GUAYAQUIL, FRANCISCO Fecha y hora: 19/07/2011 15:29:24

Página: 1 de 1



SRI.gob.ec



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992717785001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 07/07/2011
NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
ACTIVIDADES FIDUCIARIAS:

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: SIN Referencia: FRENTE A
BOSQUES DEL BALADO Manzana: 275 Conjunto: PARQUE EMPREBARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1
Teléfono Trabajo: 042136070



Isabel C. Correa Acebo
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
Litoral Sur

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usatario: JFCA160608

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 19/07/2011 15:29:24

Página 2 de 2

SRI.gob.ec

FACTURA No. 33504

3796

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

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

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

A FAVOR DE:

Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yalaira Emperatriz Reclate Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra Chávez, Jesús del Carmen Bansonuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guimera Calero, Verónica Vanessa Navanete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, María Sofía Benavides Córdova

8:18 AM 8:18

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

veinti 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, legítimamente

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

que en fotocopia autorizada por mí, se agregan a este instrumento, y no piden que se levante escritura pública del

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

poter especial al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparemos 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 suizo, a quien en derecho se requiera, en

1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castro,
2 Yaira Imperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy
3 Angeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Ferrer
4 Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Omedo Tamayo, Verónica Patricia Sa
5 Ortega, Marta Sofia Bonavides Córdoba, 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 qu
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 encarg
13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el domini
14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados
15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, imple
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 ning
19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento.
20 (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos cincuenta CAP (HASTA
21 AQUÍ LA MINUTA).- El compareciente ratifica la minuta inserta, leída que lo 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 1706793304

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

Qui

Señ
Ped
Fre

De l

Ten
cor
sesi
corr
hes

En
cor
Sus
vigé

Su:
Reg

Fid
púb
de
don
alor
Soli
Cui
de
Pos
cui
Cui
me
car
Cui

Sim

Ata

Si
BR

Act
FO
Co

Qu

Se
CA

Quito, 29 de marzo de 2012

Señor
Pedro Xavier Ortiz Roldano
Presunto.

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 reelegir como GERENTE GENERAL de la compañía, por el período estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

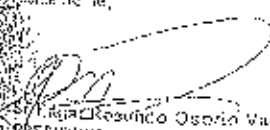
En su calidad de Gerente General y de conformidad con los Estatutos Sociales de la Compañía, le corresponde ejercer la representación legal judicial y extrajudicial de la Compañía en forma individual. Sus deberes y atribuciones se encuentran contemplados en el artículo vigésimo tercero, vigésimo cuarto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

La nominación anterior fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del Registro de Nominamientos, Torno 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 Morán de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Fiduciaria S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1988 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Morán de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecuentemente 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 Tigesimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mora, 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 Tigesimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mora, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

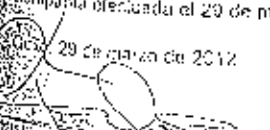
En otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle mis sentimientos de especial consideración.

Atentamente,


Pedro Xavier Ortiz Roldano
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 otorgada el 29 de marzo de 2012.

Quito, 29 de marzo de 2012


Pedro Xavier Ortiz Roldano
C.I. 1708773334

Una vez leída queda en su poder el presente documento

del N° de Registro de

Nominamientos Torno N° 194-3

Quito, 29 de marzo de 2012

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Dr. Enrique A. López

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

Notario Tigesimo Séptimo del cantón Quito

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

RAZÓN: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 18 de la Ley Notarial CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.
Quito, a 10 MAR. 2013
Dr. Diego Almeida M.
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

39682

REPUBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANÍA

170677330-4

e GER
STRADO
SO P
R.

CONCEPCION

1081-06-03

CIUDADANÍA

LOS TORRES

INTERVEN
SUPERIOR

PALESTINOS Y HUMANOS DE
ORTEZ EDUARDO A

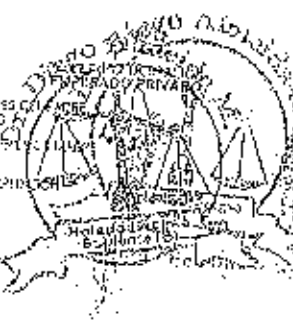
AMUROS Y REYES
REPOSADO NILON

UNAR Y POMA DE CONCH
QUITO

2013-10-20

FECHA DE EXPIRACION

2020-10-20



REPUBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANÍA

027

1706773304

027-0247

CIUDADANÍA

ORTEZ REINOSO PERRO XAVIER

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

CIUDADANÍA

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 COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada por
Quito, a 228 AVA DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE.

DR. ROMULO JOSE LITO PALLO QUISILEMA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO DE LA
NOTARIA DÉCIMA DEL CANTON QUITO



- - ZON: En la matriz de la escritura de PODER ESPECIAL que otorga la COMPAÑIA 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.

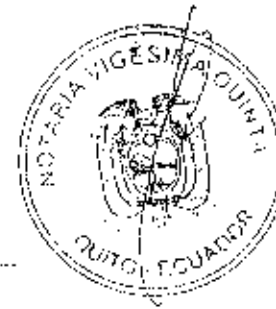



EL NOTARIO



DR. FELIPE FURRALE DÁVALOS

NOTARIO



ESCRITURA NRO 2012-17-01-025-P00033.

PODER ESPECIAL.

OTORGADO POR:

BANCO PROMERICA S.A.

A FAVOR DE:

SR. PAVEL REINALDO JACOME CELER.

CUANTIA:

INDETERMINADA.

DI 30

A.E.

%%%%%%%%%%

%%%%%%%%%%

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la Republica del Ecuador, el día hoy día jueves tres (03) de Enero del año dos mil once ante mí, DOCTOR FELIPE FURRALE DÁVALOS, NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO, comparece a señor SR. V. MANUEL BARRERO 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 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 lo hace en la forma antes indicada y advierto que fue por mí, mi



1 Notario del objeto y resultados de la presente escritura pública, así como
2 de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
3 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, de acuerdo con
4 la minuta que me entrega y que copiada textualmente es como sigue:
5 "SEÑOR NOTARIO: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo,
6 sírvase incorporar una de Poder Especial al tenor de las siguientes
7 cláusulas: PRIMERA.- COMPARECIENTE: Al otorgamiento del presente
8 acto comparece el señor Juan Manuel Borrero Viver, en su calidad de
9 Vicepresidente - Gerente General y Representante Legal de BANCO
10 PROMERICA S.A., según consta del nombramiento que como
11 habilitante se acompaña. El compareciente es de nacionalidad
12 ecuatoriana, casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito,
13 Distrito Metropolitano y legalmente capaz para contratar y obligarse.-
14 SEGUNDA.- OBJETO: Con estos antecedentes, el compareciente, en la
15 calidad invocada declara que es su voluntad otorgar PODER ESPECIAL,
16 amplio y suficiente, como en Derecho se requiere, a favor del señor
17 Pável Reinaldo Jácome Gilas, 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 derivan de



DR. FELIPE ITURRALDE MÁVALOS

NOTARIO



1 tales actos, contratos o facilidades b) Suscribir, autorizar, otorgar, ratificar,
2 además documentos, contratos públicos y privados que contengan
3 instrumenten, modifiquen o cualquier otro acto que requiera o
4 perfeccione garantías reales o personales que respalden obligaciones
5 directas o indirectas a favor de Banco Promerica S.A., incluyendo todo
6 sea Préstamos, hipotecas, prendas, fideicomisos mercantiles, cesión de
7 derechos sucesivos, cesión de certificados de depósito, cesión de
8 certificados de almacenamientos, cesión de certificados de reserva de crédito,
9 cesión de hipotecas y cesión de plazos, endoso o cesión y reclamo de
10 pólizas de seguros a favor de Banco Promerica S.A., reformas,
11 addendums, aclaratorias, terminación y liquidación, o cualquier tipo de
12 acto que implique modificación alguna de los mismos. c) Suscribir en su
13 documento público o privado se requiera para cancelar parcialmente
14 totalmente los gravámenes constituidos a favor de Banco Promerica S.A.,
15 d) Suscribir contratos de los servicios/prestaciones que presta Banco
16 Promerica S.A., tales como pero sin limitarse a, contratos de arrendamiento
17 crédito, conjuntamente con certificaciones de sus estados de cuenta,
18 cuentas corrientes y las certificaciones de sus estados de cuenta
19 cuentas de ahorro, inversiones, depósitos a la vista, depósitos a plazo
20 letras de crédito, tesorería, cash management, administración y servicios
21 electrónicos. e) Recibir dones y dinero depositado a nombre del
22 poderdante en procesos judiciales que Banco Promerica S.A. haya
23 planteado o plantee, en asuntos relacionados con la actividad de la
24 institución. f) Instar, actos notariales de reconocimiento de firmas de
25 actos y contratos relacionados con la actividad del Banco y sus filiales
26 conexas en el presente poder. g) Hacer aceptar y ratificar
27 notificaciones de carácter administrativo, y de ser el caso requiera intervención
28 notariales y/o judiciales, intervenir en calidad de actor o tercero, no



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



DR. MELIPÉ ITIERRALDE DÁVALOS

NOTARIO

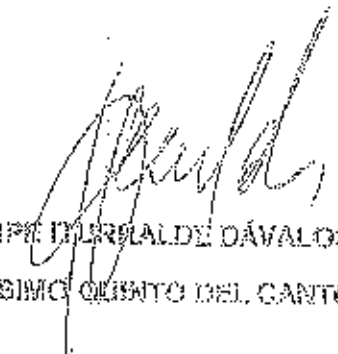


1 este poder. m) Transferir a título de compra-venta bienes muebles e inmuebles
2 propiedad de Banco Promerica S.A., bajo las directrices del Ministerio
3 Para el ejercicio de esta facultad el Apoderado deberá siempre acompañar
4 el respectivo contrato en forma conjunta con el Supervisor Operativo de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



1 revocarlo.- TERCERA.- REVOCATORIA: El presente Poder a partir de
2 su otorgamiento, por voluntad de su Mandante reemplaza y revoca a
3 todos los instrumentos que hayan sido celebrados y otorgados con
4 anterioridad a favor del Mandatario en este mismo sentido, sean éstos
5 poderes generales o especiales.- Usted, Señor Notario, se servirá
6 agregar las demás frases de estilo para la plena validez y eficacia de
7 este instrumento".- HASTA AQUI LA MINUTA, copiada textualmente, la
8 misma que se encuentra firmada por el Doctor Jorge Iván Alvarado
9 Carrera, con matrícula profesional número cinco mil novecientos
10 cuarenta y nueve del Colegio de Abogados de Pichincha".- Para el
11 otorgamiento de esta escritura se observaron todos los preceptos
12 legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente por mi
13 el Notario, éste se afirma y ratifica en todo su contenido firmando para
14 constancia junto conmigo, en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-
15
16
17

18 
19 SR. JUAN MANUEL BORRERO VIVER.
20 VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE
21 BANCO PROMERICA S.A.
22 C.C. 170424938-0
23 P.V. 347 - 0012

24 
25 DR. FELIPE IBARRA DE ÁVALOS.
26 NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTON QUITO.
27
28 FACTURA NRG. 000141916

8955

Banco
Promerica

Quito D. T., 10 de Octubre de 2011

Señor Don
JUAN MANUEL BARRERA VIVER
Caudal...

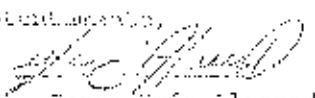
De la consideración:

Complace al comunicar a Usted que el Directorio de Promerica S.A., en sesión ordinaria celebrada el 11 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 periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Quito, padronado con diligencia indelible y, al fallecimiento del plazo, podrá tener funciones prorrogadas hasta que sea legalmente designado.

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 Aguilar de Jovel, legalmente aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución No. 075-1317-2011-003 de 3 de agosto de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 11 de agosto de 2011, bajo el No. 2965, Tomo 1 y aneada en el respectivo con el No. 015449.

Este nombramiento constituye al inscrito con fecha 7 de febrero de 2011, bajo el número 1539, Tomo 60, 162 de Registro Mercantil del cantón Quito.

Elvago expresar su aceptación firmando el presente en la forma:

Atentamente,

Dr. Jorge Iván Alvarado Carrera
Secretario del Directorio
Banco Promerica S.A.
C.C. 171354236-5





RAZÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de BANCO PROMERICA S.A. y prometo desempeñarlo legal y lealmente.
Quito, 10 de octubre de 2011.

JUAN MANUEL BARRERA VIVER
VICEPRESIDENTE GERENTE GENERAL
BANCO PROMERICA S.A.
C. C. No. 170421333-2

Quito a 10 de octubre de 2011
Firma de Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito

REGISTRO MERCANTIL

Dr. Felipe Aguilar de Jovel



SPV
...the Space Division of the...

FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	22/02/1997	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	22/02/1997
FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	03/03/1997	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	03/03/1997

ESTADÍSTICA DE INTERCAMBIO MONETARIO REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

مجلس شورای اسلامی

VERIFIED ACTION DEFENSE

INFORMAZIONE

SECRET - SECURITY INFORMATION - NO FORN DISSEM

GENERACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE

TECHNOLOGY ASSISTANCE DE IVA

INFORME A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

RECEIVED
 DEPT. OF AGRICULTURE
 WASHINGTON, D. C.
 MAY 10 1964
 FROM: REGIONAL OFFICE, PHOENIX
 TO: DIRECTOR, A-100
 SUBJECT: [illegible]
 RE: [illegible]

ASSERTIONS

பெரியகோட்டை

NOTARIA VIGESIMA QUINCE DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que
intercede es igual al documento presentado ante mí
Quito, a 02 de mayo del 2011.

03 ENR 2008

DR FELIPE JIMENEZ DE OYALDO

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

~~SECRET~~

Abstract

625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000

REPUBLICA DEL ECUADOR
 GOBIERNO NACIONAL
 MINISTERIO DE JUSTICIA
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO Y TITULACION
 QUITO - ECUADOR

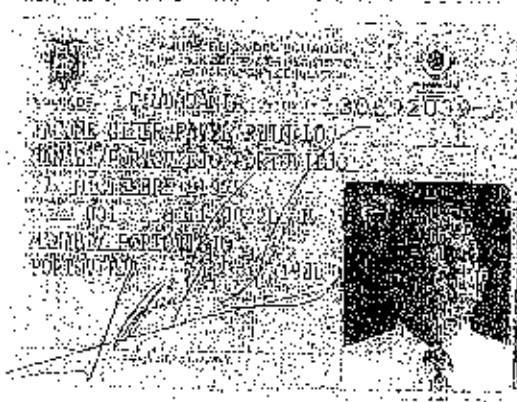


Cedula de Identificación
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 3310540
 NOMBRE: RAMON
 APELLIDOS: NORRERO VIVER

GOBIERNO NACIONAL
 MINISTERIO DE JUSTICIA
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO Y TITULACION
 QUITO - ECUADOR
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 3310540
 NOMBRE: RAMON
 APELLIDOS: NORRERO VIVER

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA
 QUITO - ECUADOR
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 3310540
 NOMBRE: RAMON
 APELLIDOS: NORRERO VIVER





REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

CS0-0042 1306920396
NUMERO CEDULA

JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI	MALE
PARQUITA	CANTON
PARQUITA	ZONA

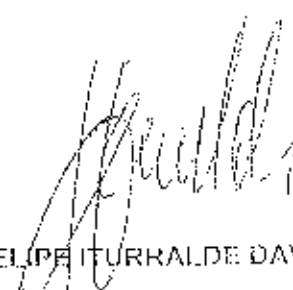
El Presidente de la Junta

NOTARIA VIGESIMA JUNTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que
antecede es igual al documento presentado ante mi
Quito, 03 ENERO 2011

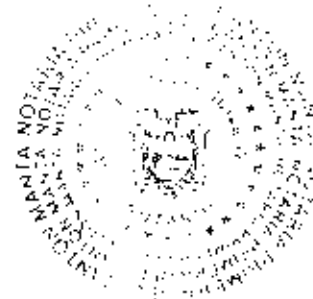
DR FELIX JUSALDO GARCIA
N O A T A R I O



Se otorgó ante mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito y en fe de ello confiero 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 vece.


DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS

NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO





Escritura No. 2013-17-01-025-P000033

ACTO O CONTRATO

OTORGAR Y REVOCAR PODERES RELACIONADOS CON SOCIEDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS, CONTRATOS DE MANDATO Y PROCURACIONES JUDICIALES

FECHA

2013-01-03 12:28:48

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	179817712001	Ecuatoriana	Poderante Mandante	JUAN MANUEL HAMON BORRERO 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 GILER	Cédula de Ciudadanía	1306920096	Ecuatoriana	Apoderado Especial - Mandante o	

OBJETO (Cosa, cantidad o hecho materia del contrato)

PODER ESPECIAL

UBICACION

PROVINCIA	CANTON	PARRQUIA	DIRECCION
PIGUA INCHA	QUITO	REINALCAZAR	

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO

INDETERMINADA

DOCTOR FELIPE ISIDRO ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

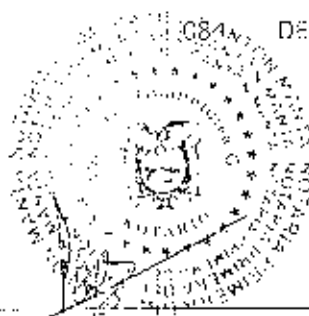
Nº 0066151

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
pertenece al _____
ubicada EDIFICIO LA CASCADA - DPTO. 603 / EDIFICIO LA CASCADA EST - BODEGA DPTO 603
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$136000.00 CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DÓLORES 00/100.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

WPICO

Manta, de de 20



DE AGOSTO 2014



Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

US\$ 1-25

Nº 0094416

LA TESORERÍA 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 FIDELCOMISO LA CASCADA MANTA

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

Manta, 5 de Agosto de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1341815023 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.603
1341815053 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 603
Manta, cinco de agosto del dos mil catorce



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115264

No. Certificación: 115264

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 6 de agosto de 2014

No. Electrónico: 23988

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

El Predio de la Clave: T-34-18-15-053

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST BODEGA DPTO 603

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 20,04 M2

Área Comunal: 11,3000 M2

Área Terreno: 11,3000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

0992717785001

MANTA FIDELICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2825,00
CONSTRUCCIÓN:	10342,20
	13167,20

Son: TRECE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTE 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"

Abg. David Cedeño Rugerth

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso en: MANTAS DE VENTAS CAGABE 2014 0.25 20

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115263

No. Certificación: 115263

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 6 de agosto de 2014

No. Electrónico: 2594

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-023

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO 603

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 90,91 M2

Área Comunal: 51,2400 M2

Área Terreno: 45,9700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

0992717785001

MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 11492,50

CONSTRUCCIÓN: 46909,50

58402,00

Son: CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DOS DÓLARES

"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."

Abg. David Eduardo Roperli

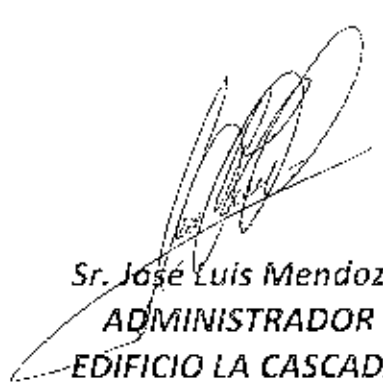
Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso por: MARIS REYES 06/08/2014 9:30:14

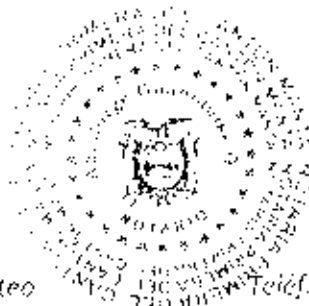
Manta, 28 de Septiembre del 2014

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio La Cascada, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de esta ciudad, certifica que revisado los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento 603 y del Estacionamiento-Bodega 603 del edificio mencionado NO mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de alcuotas.

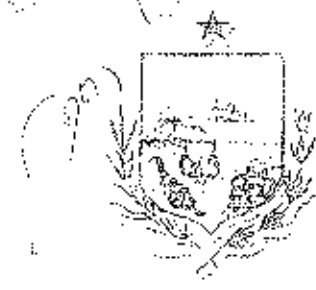


Sr. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR
EDIFICIO LA CASCADA



Ciudad del Mar- Vía San Mateo

Teléf. 0991775528



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

Ingeniero
Eduardo Santos Cevallos
GERENTE DE PROYECTO LA CASCADA
Ciudad

De mi consideración,

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JEB, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Benilla, 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 FIDECOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Lebanon
Trámite No. 10403



- Original de la Resolución No. 001-ALC-M-JEB, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Benilla, 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 FIDECOMISO 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.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN PERSONAL

CEDULA: 130692039-6

JACOME GILER PAVEL REINALDO
MANABI/PORTOVIJILLA/PORTOVIJILLA
27 DE DICIEMBRE DE 1977
MANTO 001 0011/0020-1
MANABI/PORTOVIJILLA
PORTOVIJILLA 1980



ECUADORIANA****

ALBA NALESKA CHACO PORTY
SUPERIOR 130692039-6

JACOME REINALDO JACOME C
MANABI/PORTOVIJILLA/PORTOVIJILLA
25/04/2011
25/04/2023
REN 3833798



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

047 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

047-0227 1306920396
NUMERO DE CERTIFICADO Cedula
JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 1
MANTA MANTA
CANTON PARROQUIA 1 ZONA

[Signature]
EL PRESIDENTE DE LA MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN

REGISTRO DE CIUDADANÍA N° 170135084-9

DOUSSEBES ROUSSEAU EDUARDO
 PICHINCHA/QUITO/CONZALEZ SUAREZ

FECHA DE EMISIÓN: 15/02/2006
 VENCIMIENTO: 15/02/2011

REN: 1775585




SENATORIALE ***** V333003222

GASADO SUSANA CORDERA
 SUPERIOR EJECUTIVO

NIQUEL ANGEL DOUSSEBES
 PLANO: ROUSSEAU

QUITO 15/02/2006
 15/02/2011

REN: 1775585




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

014

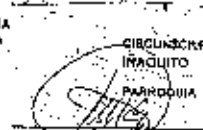
014 - 0024 1701350843

NÚMERO DE CERTIFICADO: DOUSSEBES ROUSSEAU EDUARDO

PICHINCHA
 PROVINCIA
 QUITO
 CANTÓN

DISTRITO: 1
 PARROQUIA: 1
 ZONA: 2004

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



EDIFICIO LA CASCADA

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

CONSIDERANDO

Que el Edificio denominado "LA CASCADA", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Marta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se encuentran 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 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 18 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio tipo B es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios de "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 anterior Ley, resolver: Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.** El Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", se rige por lo establecido en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento y la Ordenanza Municipal del cantón Marta 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 convenga a los intereses de los copropietarios y a 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 estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, 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 Marta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal de "LA CASCADA".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO LA CASCADA.

El Edificio "LA CASCADA" está compuesto de Departamentos, distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se encuentran 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 18 Estacionamientos y Bodegas, en

EDIFICIO LA CASCADA

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

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene un ascensor japonés marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y tomacorrientes de ciento diez voltios, cableados 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 parque de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cede a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatarío, 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.

e) 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.

e) 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;

e) 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.

e) 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) Realzar 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 motivo de protesta de los vecinos.



EDIFICIO LA CASCADA

CAPÍTULO II. DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio indiviso e indivisible para cada uno de los copropietarios del Edificio LA CASCADA, las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobby, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, lavapas de autos o áreas dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentren delimitados en los planes que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del LA CASCADA.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales a la participación en la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará sujeta a la respectiva cuota sobre aquéllos.

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

Los bienes comunes del LA CASCADA, no podrán ser apropiados ni alivianados, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indiviso, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural o obstaculizar de algún modo el legítimo derecho de uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como ropa, sillas, muebles o similares en la fachada del edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirven de locomoción, o de salida de emergencia, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará en un congreso con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal.

EDIFICIO LA CASCADA

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

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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



EDIFICIO LA CASCADA

incurrido

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

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o arcuero otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán como inquilinamiento y deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento establecido 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 las normas reglamentarias internas y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

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

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

a) Ejercer su derecho de propiedad 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 imponidas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento y de este Reglamento Interno;

c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de pedir y en general hacer uso de las demás atribuciones que a la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

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

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

f) Permitir a la persona que encabeza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

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

h) Introducir cláusula especial, en los contratos de compraventa, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o alquileres que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de dichos bienes y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de acatar las resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar, exista la cláusula en referencia;

i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias a la administración, reparador, renovación, mejora y mantenimiento de sus bienes comunes;

j) Señalar dentro de los 3 días siguientes a la notificación que por cualquier causa debe hacerse al Administrador del Edificio, en caso de incumplimiento de sus obligaciones, las notificaciones se harán en su bien exclusivo.

EDIFICIO LA CASCADA

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

l) 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 ocurrido 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 de 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

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

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

Art. 35.- **REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.**- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva de 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 e 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 a 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 Director General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- **DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La Asamblea de Copropietarios es la máxima instancia 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.

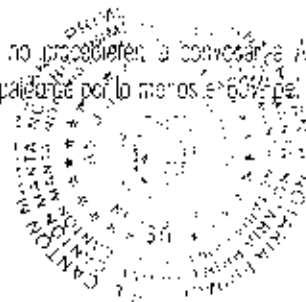
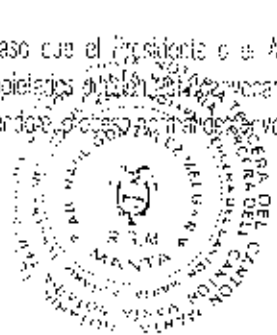
Art. 39.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la fracción de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso, siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- **DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.**- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Director 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 periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio ubicado en propiedad horizontal.

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

Art. 42.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de 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 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal siguiendo el proceso de la convocatoria.



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 alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentran 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 alcuotas.

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, comodatarío 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:

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

EDIFICIO LA CASCADA

- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir e reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando o asumo necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el bien y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio, y acordar los que le plazcan 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 la falta, temporaria de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, en un turno solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y concordar las acciones solidarias por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intencionales. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

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

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse, sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran al menos los miembros principales, en cuyo caso se habrá obtenido quórum universal.

Art. 56.- QUÓRUM.- Para que las reuniones del Directorio General, actúen, necesitarán la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad del total. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, a que podrá iniciarse una vez que hayan

EDIFICIO LA CASCADA

transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 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 de: 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 presente 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 rescisión 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 cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

EDIFICIO LA CASCADA

Adicionalmente, podrá ejercer las demás labores y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal y Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

- a).- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b).- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c).- En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisoriamente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d).- Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones, el o los seguros correspondientes, en su favor de los copropietarios y;
- e).- Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y acuélias 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 de inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. Son atribuciones y deberes de la persona que ejerce la Administración:

- a).- Administrar los bienes comunes del Edificio con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b).- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c).- Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d).- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y con 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;
- e).- Recordar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f).- Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g).- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio y, la reposición de ellos a costa de quien causó el daño, cuando el usuario causante o responsable de tales daños, así mismo ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes privados o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños produzcan o puedan generar

EDIFICIO LA CASCADA

producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

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

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

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

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer las demás labores 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. 56.- 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

CAPITULO VII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el edificio, serán asumidos a partes iguales por cada propietario y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX 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 sencillo, 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 de 4 de septiembre de 1997, salvo disposición en contrario.

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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


José María Cordero



OBSERVACIÓN		CONCEPTO CATASTRAL	AREA	VALOR UO	CONTROL	TOTAL O.T.
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANIA de la parroquia MANIA		1.34.15-15-051	1,10	3157,70	142597	235561
VENDEDOR						
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES			
0692/19785001	PRODIGIO S.O.L.A. CASCADA MANIA	EDIFICIO LA CASCADA # 57, BOVEDA # PTO 601	CONCEPTO	VALOR		
			SANOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
			Impuesto Predial - Compra Venta	7,50		
ACQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			
750130043	EDUARDO DO. SORRES ROUSSEAU	SA	SALDO			

EMISSION: HIR/2014 2 44 MARIA JOSE ZAMORA VERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO
DE LA REGIÓN DE ICA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Sra. María José Zúñiga
RECAUDACIÓN

OBSERVACION			CODIGO CATASTRAL	AREA	AVAILUO	CONTROL	TIPO DE
Una estructura siltica de COMPRO VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia MANITA			104-19-15-023	41.87	\$6403.00	142615	000000
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR		
09901173000	EDIFICIOS LA CASCADA MANITA	EDIFICIO LA CASCADA COMPO 603	GASTOS ADMINISTRATIVOS		100		
ADQUIRENTE			nuevos Pólizas Compra-Venta				
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR		31.70		
170130045	EDUARDO DOMINGUEZ ROSARIO	SN	VALOR PAGADO		31.70		
			SALDO		0.00		

EPISODE: 019/2016 2.63 MAR.A JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DE GUAYMAS
MUNICIPALIDAD DE GUAYMAS
GUAYMAS
Sra. María José Zamora
RECADACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

0018250

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRATO

CIRUC:

NOMBRES:

FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA

RAZÓN SOCIAL:

EDIFICIO LA CASCADA DPTO 603 / EST.

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

BODEGA/ESTABLECIMIENTO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA:

05/08/2014 11:35:14

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VÁLIDO HASTA: lunes, 03 de noviembre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4to. y Calle 9 - Tel: 2611-400 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000295559

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION EDIFICIO LA CASCADA - DPTO 603, EDIFICIO LA CASCADA - EST-BODEGA DPTO 603, 136000.02 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-18-023	45.97	58402.00	142865	295559
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0952717795001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.603	Impuesto principal		1088.00	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		326.40	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1414.40	
1701362643	EDUARDO DOUSSEBES ROUSSEAU	SN	VALOR PAGADO		1414.40	
			SALDO		0.00	

EMISION: 08/2014 2:42 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Sra. Maria José Zamora
RECAUDACIÓN

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

EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU
C.C. No. 170135084-3

EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (32 FOJAS).-

Jorge Guarcuña
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

NOTARIA PRIMERA DE MANTA

