



Dr. Ramiro Gonzalo Borja Borja

Copia: PRIMERA

De: COMPRAVENTA

Otorgado por: EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU Y SUSANA

MARGARITA CORREA JARAMILLO

A Favor De: PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ

En: 28 DE AGOSTO DEL 2015

Parroquia: MANTA

Cuánta: US\$ 136.000,00

136.000,00

583



PRIMERA

COMPRAVENTA

EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU Y SUSANA

MARGARITA CORREA JARAMILLO

PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ

28 DE AGOSTO DEL 2015

MANTA

USD\$136,000.00



Factura: 001-001-000006979



20151701070P02763

NOTARIO(A) RAMIRO GONZALO BORJA BORJA

NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

EXTRACTO

Escritura N°:		20151701070P02763					
ACTO O CONTRATO							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		26 DE AGOSTO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	001350843	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	CORREA JARAMILLO SUSANA MARGARITA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	002090783	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SUASNAVAS BERMÚDEZ PABLO ROBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	008030934	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		JIPIJAPA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		138000.00					

NOTARIO(A) RAMIRO GONZALO BORJA BORJA

NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

OTORGADO POR: EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU Y SUSANA
MARGARITA CORREA JARAMILLO

A FAVOR DE: PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ

CUANTÍA: USD 136,000.00

DL 2 COPIAS

D.R.

FACTURA: 000006979

ESCRITURA No. 20151701070P02763

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, hoy VEINTE Y OCHO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, ante mi DOCTOR RAMIRO GONZALO BORJA BORJA, Notario Septuagésimo del Cantón Quito, Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de Compraventa; por una parte los cónyuges EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU y Doña SUSANA MARGARITA CORREA JARAMILLO, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes para efecto del presente contrato se les llamarán "LOS VENDEDORES"; y por otra parte comparece el señor PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ, de estado civil casado con la señora PAMELA MARISOL MORALES VELA, quien es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz para contratar y obligarse; a quien se le denominará como "EL COMPRADOR". Advertidos

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de la misma sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, a quienes ~~de conocer~~ doy fe y en virtud de haberme presentado sus documentos de identificación cuyas copias certificadas se agregan y me solicitan que ~~de~~ a escritura pública el contenido de la siguiente minuta que transcribo a continuación: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de COMPRAVENTA, que se contiene de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTES: Comparecen, otorgan y suscriben la presente Escritura de Compraventa, libre y voluntariamente, por una parte los cónyuges EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU y Doña SUSANA MARGARITA CORREA JARAMILLO, de estado civil casados entre sí a quienes para efecto del presente contrato se les llamarán "LOS VENEDORES"; y por otra parte comparece el señor PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ, de estado civil casado con la señora PAMELA MARISOL MORALES VELA; a quien se le denominará como "EL COMPRADOR" para suscribir el presente contrato de Compraventa. SEGUNDA: ANTECEDENTES. A).- Declaran LOS VENEDORES que son dueños y propietarios de los siguientes bienes: INMUEBLE UNO: DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) DEL EDIFICIO LA CASCADA, consta de una planta se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandera hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños terraza; se circunscribe dentro de las siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con departamento setecientos dos (702) y área comunal circulación en noventa punto noventa y un metros cuadrados (90.91 m2); POR ABAJO: Lindera con el departamento quinientos tres (503) y terreno del edificio en noventa punto noventa y un metros cuadrados (90.91 m2). POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

departamento quinientos tres (503) en siete punto cero cero metros (7.00 m); POR EL SUR: Lindera con el departamento seiscientos cuatro (604) y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en seis punto veintisiete metros (6.27 m); desde este punto gira hacia el Sur en tres punto sesenta y cinco metros (3.65 m); desde este punto gira hacia el Este en siete punto cincuenta metros (7.50 m); POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en doce punto cuarenta y un metros (12.41 m); y, POR EL OESTE: Lindera con Departamento seiscientos cuatro (604) en trece coma novecientos sesenta y cinco metros (13.965 m). ÁREA: Noventa punto noventa y un metros cuadrados (90.91 M2). ALÍCUOTAS: cero punto cero ciento noventa y tres por ciento (0.0193%). ÁREA DEL TERRENO: Cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados (45.67 m2). ÁREA COMÚN: Cincuenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados (51.24 m2). ÁREA TOTAL: Ciento cuarenta y dos punto quince metros cuadrados (142.15 m2). SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. INMUEBLE DOS: ESTACIONAMIENTO BODEGA DPTO (603) SEISCIENTOS TRES (20,04 m2). DEL EDIFICIO LA CASCADA: Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área comunal caseta control, jardinería y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guión Bodega Dpto. 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 guión Bodega Dpto. seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros; y, POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guión Bodega Dpto. seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros. ÁREA: Veinte punto cero cuatro metros

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

cuadrados. ALÍCUOTAS: 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. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRATAMEN. Los bienes antes descritos fueron adquiridos por LOS VENDEDORES mediante contrato de compraventa y entrega de obra otorgado por el Fideicomiso LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A. Administradoras de Fondos y Fiducias Mercantiles, quien a su vez comparece representada por David Fernando Guíme Calero, en su calidad apoderado especial, según escritura pública celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el ocho de agosto del año dos mil catorce, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, de fecha veinte y siete de octubre del año dos mil catorce, bajo el número cuatro tres uno ocho y en el Repertorio Número siete siete nueve tres. Los propietarios de estos bienes expresan ser los únicos y legítimos dueños y que sobre dichos bienes no pesan gravámenes ni limitaciones de ninguna naturaleza, como se acredita con los documentos que se incorporan a esta escritura. B).- Inmuebles que se encuentran construido en el Lote número TRECE GUIÓN QUINCE sobre el que se a 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 GUIÓN TREINTA Y CUATRO GUIÓN DIEZ Y OCHO GUIÓN QUINCE GUIÓN CERO CERO CERO, cuyos linderos y superficies son los siguientes: FRENTE: treinta y dos punto setenta metros, vía trece; ATRÁS: cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa del mar; COSTADO DERECHO: sesenta punto cuarenta y siete metros, LOTE TRECE GUIÓN TRECE; COSTADO IZQUIERDO: sesenta y dos punto veinte metros, LOTE TRECE GUIÓN DIEZ Y SIETE. A este inmueble le corresponde un área

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

total de dos mil trescientos metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está signado con la ficha registral número dos dos cuatro tres seis. C).- Sobre el solar antes identificado, el fideicomiso promovió la construcción del edificio LA CASCADA sometido al régimen de propiedad horizontal. Mediante resolución número 001-ALC-M-JEB-2013 de fecha ocho de enero de dos mil trece se aprobó la incorporación al régimen de propiedad horizontal del edificio LA CASCADA, la cual fue protocolizada ante el Notario tercero del Cantón Manta, Abogado Raul Gonzalez Melgar, el veinte de marzo de dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veinte y ocho de marzo de dos mil trece. TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente instrumento, LOS VENDEDORES señor EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU y Doña SUSANA MARGARITA CORREA JARAMILLO, tienen a bien dar en venta real y perpetua enajenación, la totalidad de los bienes inmuebles descrito en la cláusula segunda, a favor de EL COMPRADOR, señor PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ, quien compra, acepta y recibe para sí, los bienes descritos e individualizados en la Cláusula de los Antecedentes. CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de la presente compraventa convenido por las partes contratantes es de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, (USD. 136.000,00) dinero que EL COMPRADOR entrega en este acto a LOS VENDEDORES quienes expresan haberlo recibido en dinero efectivo y de legal circulación, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, por lo tanto, LOS VENDEDORES transfieren a el adquirente el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bienes propio de los enajenantes le correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta quedan

NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

comprendidos todo cuanto se encuentra bajo los linderos y medidas declaradas; Así mismo, El comprador acepta el traspaso de dominio de los bienes inmuebles hechos a su favor, por así convenir a sus intereses.

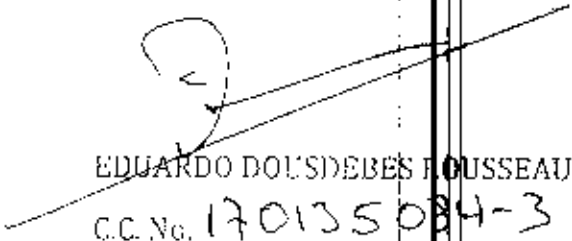
QUINTA: DEL JUSTO PRECIO.- Las partes declaran que el precio pactado de la presente compraventa es el justo y por lo tanto renuncian expresamente a la acción por LESIÓN ENORME, contemplada en el Código Civil Ecuatoriano.

SEXTA: SANEAMIENTO.- No obstante de estar determinadas sus medidas y linderos, la venta de estos bienes inmuebles se hacen como cuerpos ciertos y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todo sus derechos, usos, costumbre, servidumbres activas y pasivas, y que los mismos se encuentran libres de todo gravamen y prohibiciones judiciales de ninguna naturaleza y sin ninguna limitación de dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la adquirente quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra; no obstante, de aquello el vendedor, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SÉPTIMA: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.- La parte compradora declarada que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal deben 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 la privacidad del edificio LA CASCADA, se incorpora como documento habilitante el reglamento interno de copropiedad. Y además expresamente la parte compradora señala que se somete a dicho reglamento en todas sus partes. OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.- El Comprador queda autorizado para inscribir ante el señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, la presente Escritura de Compraventa. NOVENA: GASTOS.- Los gastos que demande la elaboración de la presente compraventa, serán de cuenta de El Comprador. DÉCIMA:

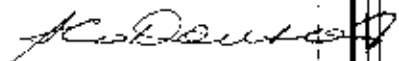
NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

ACEPTACIÓN.- Porvenir a los intereses de las partes contratantes, aceptan el contenido de esta Escritura en todas sus partes. DECIMA

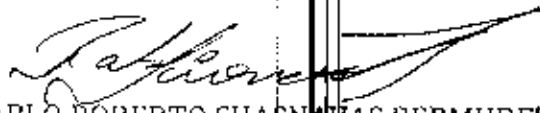
PRIMERA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Quito, para los efectos legales que se deriven del presente contrato. DECIMA SEGUNDA: LA DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas para la completa validez de este instrumento público. HASTA AQUÍ LA MINUTA, La misma que se encuentra firmada por el Doctor Hernán W. Borja Borja, profesional con matrícula número uno siete guión dos cero cero siete guión tres cuatro uno del Foro de Abogados de Pichincha. Y leída que les fue íntegramente por mí el Notario a los comparecientes, aquellos para constancia se ratifican en el contenido de la misma; quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, y, firman con el suscrito Notario, en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.


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

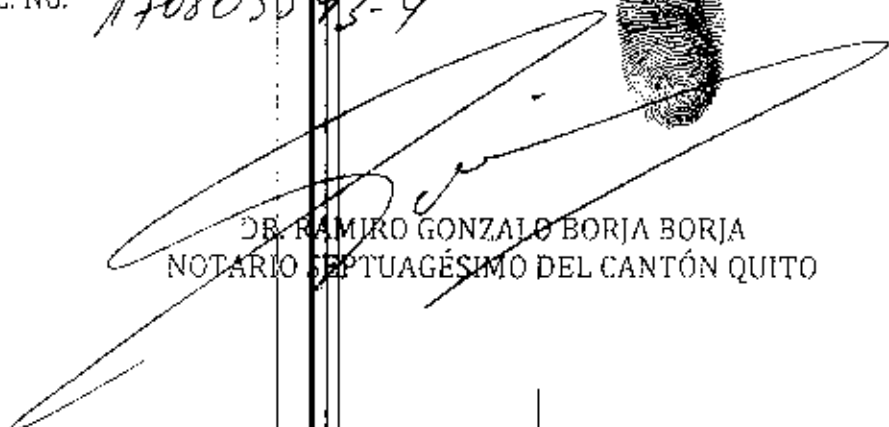


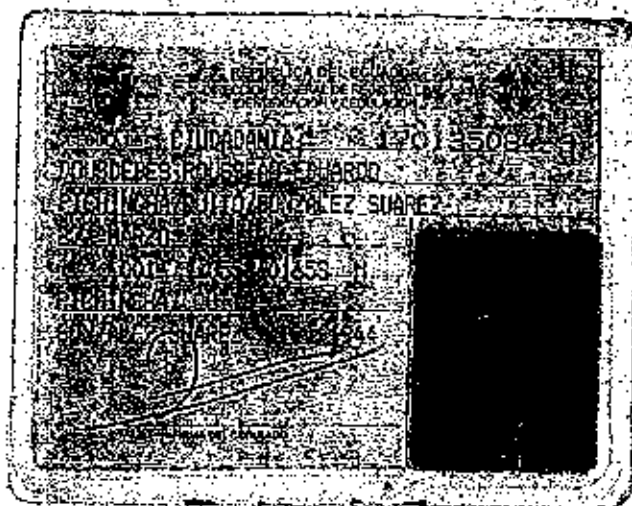

SUSANA MARGARITA CORREA JARAMILLO
C.C. No. 1702095793




PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ
C.C. No. 170803593-4




DR. RAMIRO GONZALO BORJA BORJA
NOTARIO SEPTUAGÉSIMO DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA SEPTUAGESIMA DEL CANTON QUITO
DILIGENCIA: 2015-11-01-20-D.
FACTURA N° 6976
De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley
Notarial, doy fe y CERTIFICO que el presente documento
es FIEL COPIA DE ORIGINAL, y que obra de... (firmado)
antes test. que me fue presentado ante este oficio y que acto
seguido devolvi al interesado.
Quito, a ... 28-10-2015 ...
Dr. Ramiro Gonzalo Borja Borja
NOTARIO SEPTUAGESIMO DEL CANTON QUITO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CIUDADANIA

CEDELA DE CIUDADANIA

170209578-3

APELLIDOS Y NOMBRES
CORREA JARAMILLO
SUSANA MARGARITA

LUGAR DE NACIMIENTO
QUITO

FECHA DE NACIMIENTO
1988-11-15

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

SEXO
F

ESTADO CIVIL
Casada

EDUARDO
DOUSDES

INSTRUCCION
BACILLERATO

PROFESION / OCUPACION
SECRETARIA

V63304222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CORREA JORGE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
JARAMILLO CARMELINA ESPINOSA

LUGAR Y FECHA DE EMISSION
QUITO
2011-08-08

FECHA DE EXPIRACION
2021-08-08

[Signature]
CASA DE CIUDADANIA

[Signature]
CASA DE CIUDADANIA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES REGIONALES 23-FEB-2014

013

013 - 0140

NUMERO DE CERTIFICADO
CORREA JARAMILLO SUSANA MARGARITA

1702095783

CEDELA

PROVINCIA
QUITO

CANTON

CIRCUNSCRIPCION
BAGUO

PARROQUIA
ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Signature]



NOTARIA SEPTUAGESIMA DEL CANTON QUITO
EXIGENCIA 2015-17-01-20-5
FACTURA N° 6412

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 1 de la Ley
Nacional No. 16, CERTIFICO que el presente documento
es FIEL COPIA DE ORIGINAL, emitido por el Notario
Jorge J. Quiroga, quien me lo presento para este efecto y que esto
se hizo de conformidad con el protocolo.

Quito, 2015-17-01-20-5

[Signature]

Dr. Ramiro Gonzalo Bona Bona
NOTARIO SEPTUAGESIMO DEL CANTON QUITO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MORALES VELA
PAMELA MARISOL
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1988-09-30
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
PABLO ROBERTO
SUASNAVAS B

170788000-9



INSTRUMENTO
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MORALES FAUSTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VELA ANA
LUGAR Y FECHA DE EMISSION
QUITO
2015-03-25
FECHA DE EXPIRACION
2025-03-25

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
SECRETARIO GENERAL

V33331222

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

016

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
SECCIONES SECCIONALES CONVENCION

016-0230

1707880009

NÚMERO DE CERTIFICADO
MORALES VELA PAMELA MARISOL

PICHINCHA
PROVINCIA
QUITO
CANTÓN
ORGANIZACIÓN
HUMPAÑA
PAISANOVA
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO
DILIGENCIA: 2015.17.03.15

FACTURA N°
De conformidad con el artículo 18 de la Ley
Notarial, doy fe y certifico que el presente documento es FIEL COPIA DE
lo que me ha sido presentado para que conste en el registro
según lo devengo.

Dr. Ramón González Barja Barja,
NOTARIO PÚBLICO DEL CANTÓN QUITO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47206

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 01 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1341815053



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 603 (20.04m2): DEL EDIFICIO LA CASCADA. - Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **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 Dpto. doscientos tres en veinte punto cero cuatro metros cuadrados **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación en dos punto sesenta metros **POR EL SUR:** Lindera con límite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros **POR EL ESTE:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros, **AREA:** veinte punto cero cuatro metros cuadrados, **Alicuotas** Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento, **ALICUOTA:** cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento, **AREA DE TERRENO:** diez punto cero siete metros cuadrados, **Área comun** once punto treinta metros cuadrados. **Área total** treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados. **SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE **ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.**

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta	1.504 27/10/2014	1
Compra Venta	Compraventa	4.318 27/10/2014	85.094

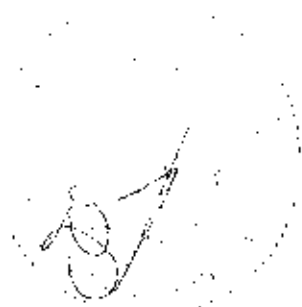
Certificación impresa por: CIES

Ficha Registral:



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

25 AGO 2015



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 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:

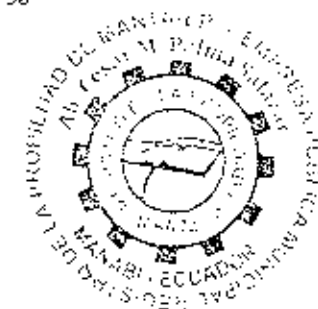
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-917814686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Imofut		Manta
Vendedor	80-0000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2 / 3 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 Caiero.

CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extinguira automaticamente la obligacion de

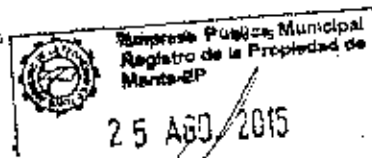
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-00000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-917814686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Imofut		Manta

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

Certificación impresa por: CteS

Ficha Registral: 47206



25 AGO 2015



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



Libro:
Compra Venta

No. Inscripción: 606
Fec. Inscripción: 02 mar 2012

Folio Inicial: 1
Folio final: 1

3 / 2 **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 identificada 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	2 - mar 2012	15435	15449

4 / 1 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 835

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.370

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

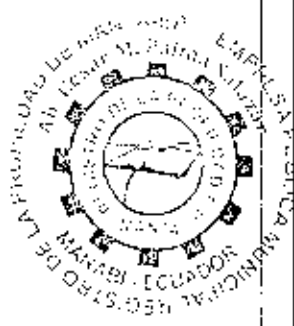
PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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



5 / 1 Planos

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

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

6 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el : lunes, 27 de octubre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 1.504 Número de Repertorio: 7.792
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

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	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15001

7 / 3 Compraventa

Inscrito el : lunes, 27 de octubre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 85.094 - Folio Final: 85.126
 Número de Inscripción: 4.318 Número de Repertorio: 7.793
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

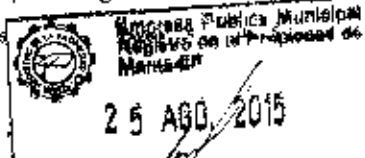
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA INDETERMINADA Y UDS \$ 136.000,00 El siguientes bienes





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Inmuebles de la siguientes características Departamento seiscientos tres (noventa y un metros cuadrados) y Estacionamiento guion Bodega departamento seiscientos tres veinte punto cero cuatro metros cuadrados) del Edificio LA CASCADA de la urbanización Ciudad de Manta ubicada en la Vía a San Matco de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-01350843	Dousdebès Rousseau Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000059584	Fideicomiso La Cascada Manta		Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	3		
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: 15:32:50 del martes, 25 de agosto de 2015

A petición de: Sr. Eduardo Dousdebès

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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

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



Gésar Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

Certificación impresa por: C&S

Ficha Registrada



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

25 ABO 2015



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

47205



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certificado hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47205:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 01 de agosto de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1341815023

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 comunal 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 comunal 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 comunal circulación y área comunal circulación en 12,41m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 604 en 13,965m. AREA: 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 LIBRE DE

G R A V A M E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compra venta	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compra venta	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abi	1.504 27/10/2014	1
Compra Venta	Compra venta	4.318 27/10/2014	85.094

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación Ingresada por: CIES

Ficha Registral: 47205



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

25 ABO. 2015



1 / 3 Compraventa

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio:

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:
Pianos	2	16-ene-2009	9	58

2 / 3 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:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 de marzo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar.

El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A. administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero.

CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingue automaticamente la obligacion de

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

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

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

Certificación impresa por: CIES

Fecha Registral: 4/2015



Empresa Publica Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

25 ABO 2015





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



3 / 2 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

Tomor: 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 zona 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	80-0000000034341	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000059524	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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

4 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059524	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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

5 / 1 Planos

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 181 - Folio Final: 193
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 2.571
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	28-mar-2013	894	892

6 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el: lunes, 27 de octubre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 1.504 Número de Repertorio: 7.92

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

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

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

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15001

7 / 3 Compraventa

Inscrito el: lunes, 27 de octubre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 85.094 - Folio Final: 85.126

Número de Inscripción: 4.318 Número de Repertorio: 7.93

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA INDETERMINADA Y UDS\$ 136.000,00 El siguientes bienes

Inmuebles de la siguientes características Departamento seiscientos tres (noventa y un metros cuadrados) y

Estacionamiento guion Bodega departamento seiscientos tres (veinte punto cero cuatro metros cuadrados.) del

Edificio LA CASCADA de la urbanizacion Ciudad de Mar ubicado en la Vía a San Mateo de la Parroquia y

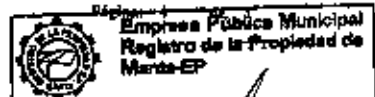
C a n t o n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-01350843	Doussdeb Rousseau Eduardo	Casado	Manta

Certificación impresa por: CIES

Fecha Registrada: 4/2015



25 ABO 2015



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Manta

Vendedor

80-0000000059384 Fideicomiso la Cascada Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	3		
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: 15:26:45 del martes, 25 de agosto de 2015

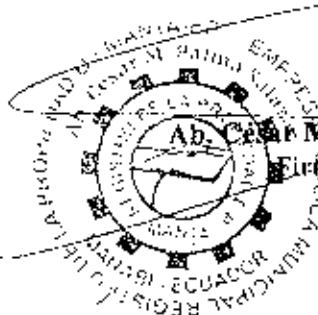
A petición de: Sr. Eduardo Dussan

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suárez Delgado
130596459-3



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

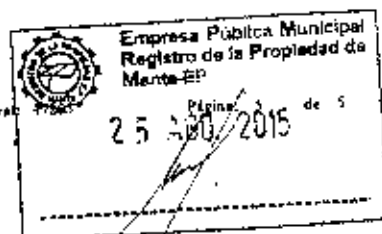
El interesado debe comunicar cualquier error
en este Documento al Registrador de la
Propiedad.



Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

Certificación impresa por: CIES

Ficha Registrada





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telf: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000411115

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVANZO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO 603 Y BODEGA-ESTACIONAMIENTO CON LA CUANTIA \$136000.00 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-34-18-15-023	45,07	58327,00	184602	411115
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1704350843	DOUSDEBES ROUSSEAU EQUARDO	EDIFICIO LA CASCADA -OPTO.603	Impuesto principal		1380,00		
ADQUIRIENTE			Justa de Beneficencia de Guayaquil		408,00		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1788,00		
1708035934	SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	SN	VALOR PAGADO		1788,00		
			SALDO		0,00		

EMISION: 8/27/2015 4:34 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 074165

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANA

A petición verbal de parte interesada, **CERTIFICA:** Que revisado el Catastro de Predios **SOLAR Y CONSTRUCCION**
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
perteneciente a
ubicada .. DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO
cuyo .. EDIFICIO LA CASCADA - DPTO 603/EST-BODEGA -
de .. AVALUO COMERCIAL PRESENTE .. asciende a la cantidad
\$136000.00 CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOLARES 00/100
**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES POR
ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TENER E AVALUO MAYOR AL ACTUAL**

ME



Manta, .. de 27 DE AGOSTO DE 2015 del 20

[Firma]
Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 103100



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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

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

Manta, 27 de Agosto de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE

1341815023 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.603

1341815053 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 603

Manta, veinte y siete de agosto del dos mil quince.



[Firma manuscrita]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 126380

Nº 126380

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 34538

Fecha: 27 de agosto de 2015

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: 9-34-18-15-053

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: 10,0700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

1701350843

Propietario

EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2517,50
CONSTRUCCIÓN:	10342,20
	12859,70

Son: DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Fernando Navarrete Zambrano

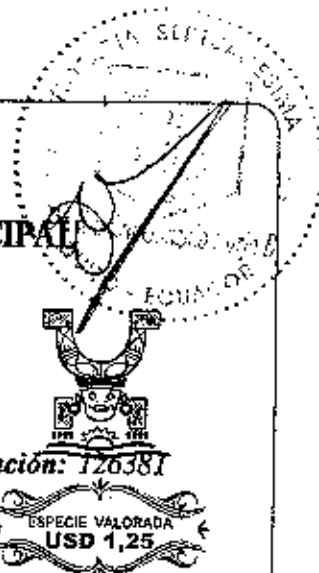
Director de Avalúos, Catastro y Registro (S)

Impreso por: MARIS REYES 27/08/2015 11:57:36



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 126381

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 126381

No. Electrónico: 34539

Fecha: 27 de agosto de 2015

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

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

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DP10-603

Area total del predio según escritura:

Área Neta: 90,91 M2

Área Comunal: 51,2400 M2

Área Terreno: 45,6700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1701350843	EDUARDO DOUSSELES ROUSSEAU

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 11417,50
CONSTRUCCIÓN: 46909,50
58327,00

Son: CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DOLARES

"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".

Fernando Navarrete Zambrano

Director de Avalúos, Catastros y Registro (S)



Handwritten notes in the left margin:
6.000
15300,00
1530,00
46909,50
16839,50



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Cafe 9 • Telf: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000411075

8/27/2015 11:17

CÓDIGO CATASTRAL	Área	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
1-34-10-15-093	1° 30'	\$ 13 167,20	EDIFICIO CASCADA - EST BODEGA DPTO 603	2015	201565	4° 1075
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJOS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
DOUSTREDES ROUSSEAU EDUARDO		1701350843	Costa Judicial			
			IMPUESTO PREDIAL	\$ 3,85	\$ 0,25	\$ 4,21
			Inscripción por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 1,28		\$ 1,28
			MEJORAS 2012	\$ 1,12		\$ 1,12
			MEJORAS 2013	\$ 1,85		\$ 1,85
			MEJORAS 2014	\$ 1,96		\$ 1,96
			MEJORAS HASTA 2012	\$ 4,22		\$ 4,22
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 1,98		\$ 1,98
			TOTAL A PAGAR			\$ 16,53
			VALOR PAGADO			\$ 15,87
			SALDO			\$ 0,66

8/27/2015 12:00 ALCIVAR MACIAS XAVIER

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 8 • Telf: 2511-478 / 2511-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000411074

CÓDIGO CATASTRAL			Área			AVALUO COMERCIAL			DIRECCIÓN			AÑO			CONTROL			TÍTULO N°		
1-24-18-15-023			45,87			\$ 58.402,00			EDIFICIO LA CASCADA -OPTO.603			2015			201584			411074		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			C.C. / R.U.C.			IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			CONCEPTO			VALOR PARCIAL			REBAJAS(-) RECARGOS(+)			VALOR A PAGAR		
DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO			1701350843			Costa Inicial														
						IMPUESTO PREDIAL						\$ 23,38			\$ 1,58			\$ 24,92		
						MEJORAS 2011						\$ 5,70						\$ 5,70		
						MEJORAS 2012						\$ 4,97						\$ 4,97		
						MEJORAS 2013						\$ 6,22						\$ 6,22		
						MEJORAS 2014						\$ 8,88						\$ 8,88		
						MEJORAS HASA 2010						\$ 38,22						\$ 38,22		
						TASA DE SEGURIDAD						\$ 17,52						\$ 17,52		
						TOTAL A PAGAR												\$ 108,23		
						VALOR PAGADO												\$ 108,23		
						SALDO												\$ 0,00		

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000072637

CONTRIBUCION PREDIAL - 2015

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1701355843
NOMBRES: DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LA CASCADA DPTO 603
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

C134181502-3000000
CLAVE CATASTRAL: \$ 58,402.00
AVALÚO PROPIEDAD: EDIFICIO LA CASCADA - DPTO
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 384566
CAJA: MARGARITA ANCHONDA L
FECHA DE PAGO: 27/08/2015 12:15:37

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

IMPUETO PREDIAL	8.76
INTERESES	0.00
DESCUENTO	0.00
EMISION	0.00

TOTAL A PAGAR \$ 8.76

ESTE COMPROBANTE NO TIENDE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL EN PAGO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 1
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2621747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000072636

CONTRIBUCION PREDIAL - 2015

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1701350045
NOMBRES: DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LA CASCADA EST., BODEGA, OPTO
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: 0134181505-3000000
VALÚO PROPIEDAD: \$ 13,167.20
DIRECCIÓN PREDIO: EDIFICIO LA CASCADA -EST-1

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 384667
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L.
FECHA DE PAGO: 27/08/2015 12:58:35



DESCRIPCIÓN	VALOR
IMPUESTO PREDIAL	1.98
INTERESES	0.00
DESCUENTO	0.00
EMISION	0.00
TOTAL A PAGAR	\$ 1.98

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

000072635

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1701350843

CIRUC: DOUSDEZES ROUSSEAU EDUARDO

NOMBRES

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

EDIFICIO LA CASCADA EST., BODEGA

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALLÓ PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

DPTO. 403.

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 384668

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA I

FECHA DE PAGO: 27/08/2015 12:59:51



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: miércoles, 25 de noviembre de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



Manta, 25 de Agosto 2015

CERTIFICACIÓN

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



Sr. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR
EDIFICIO LA CASCADA

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 Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 18 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

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

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO LA CASCADA.

El Edificio "LA CASCADA" está compuesto de Departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

EDIFICIO LA CASCADA

El nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; 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 bloques alivianados 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.

CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

- a) Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.



EDIFICIO LA CASCADA

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

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

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

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor enfiteutico, 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 individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, ni 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 ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio LA CASCADA", respecto de los bienes comunes o 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 u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la entrada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirven de locomoción o circulación, o cubrirlos con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afectar la estética, higiene, presentación y limpieza del edificio, cuando no lo fueren el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos y la imposición de sanciones a la persona que los colocó, en un conjuento con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal de su respectivo del presente reglamento.

EDIFICIO LA CASCADA

Acuerdos y multas

- 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 peligrosa tenencia;
- k) Pinar 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 de los mismos se formularán 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 ofendan 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 vehículos 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, y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.



EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento interno;
- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- 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;
- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- 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;
- Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar se haga de la cláusula en referencia;
- Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- Señalar domicilio para las notificaciones que se deban hacer al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación las notificaciones se harán en el bien del mismo.

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 decurrido sin cancelación.

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

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

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

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

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

Es obligación de todos los copropietarios del 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 amparen el 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 requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

Art. 35.- REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originan en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el abono de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VII. GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

Art. 40.- DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietarios del Edificio declarado en propiedad horizontal.

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

Art. 42.- CONVOCAATORIA.- La convocatoria a Asambleas 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 acatieren a convocar a Asamblea General conforme a lo antes anterior, los copropietarios podrán en su caso convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de 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 en 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 encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas 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:

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

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

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

Art. 52.- **DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

Art. 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 todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión Universal.

Art. 56.- **QUÓRUM.-** El quórum para las reuniones del Directorio General, estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen la mayoría de la propiedad, si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que haya

EDIFICIO LA CASCADA

C. Naud y otros

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 el Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

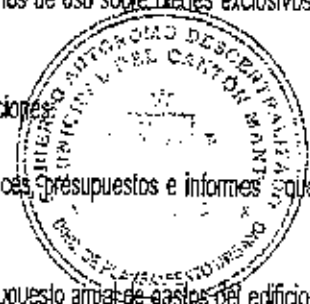
Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

Art. 59.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

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

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

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



EDIFICIO LA CASCADA

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

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período 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,

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- Prevía 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, cada de sus oportunas renovaciones. En los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración, no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración fallare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

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

- Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración 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;
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio y la reposición de ellos a costa de copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Asimismo ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando tales daños produzcan o puedan llegar a

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, anticuarios 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 de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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



EDIFICIO LA CASCADA

CAPÍTULO VII DE LA SEGURIDAD

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

CAPÍTULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

CAPÍTULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

[Firma manuscrita]
Art. 105.- JASQUEAN



NOTARIA SEPTUAGÉSIMA DEL CANTON QUITO

DILIGENCIA: 2015-17-01-70-D

FACTURA N° 2979

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe y CERTIFICO que el presente documento es FIEL COPIA DE LA COPIA CERTIFICADA, y que obra de foras(s) útiles(es), que me fue presentado para este efecto y que acto seguido devolvi al interesado Quito, a 28 de 11 de 2015

Dr. Ramiro Gonzalo Borja Borja

NOTARIO SEPTUAGÉSIMO DEL CANTON QUITO



NOTARÍA SEPTUAGESIMA DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta PRIMERA copia certificada firmada y sellada, de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, otorgado por el señor EDUARDO DOUSDEBES ROUSSEAU y la señora SUSANA MARGARITA CORREA JARAMILLO. A favor del señor PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ. Quito, veinte y ocho de agosto de año dos mil quince.



DR. RAMIRO GONZALO BORJA BORJA
NOTARIO SEPTUAGESIMO DEL CANTON QUITO

