2014	13	08	01	P-2.895

PRIMER TESTIMONIO.-

ESCRITURA DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA.-
OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y ESTE A FAVOR DEL SEÑOR JHON FERNANDO ALAVA BRAVO.-

CUANTIA: INDETERMINADA Y USD. $.146.200.40.-
FECHA: 06 DE MAYO DEL 2014.-

Sello

130-215012
038
05/23/14

COPIA

2014 13 08 01 P-2.895

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

COMPRAVENTA OTORGA: EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA A FAVOR DEL SEÑOR JHON FERNANDO ALAVA BRAVO.

CUANTIAS: INDETERMINADA Y USD $ 146.200,40.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón de mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes seis de mayo del año dos mil catorce, ante mí Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANLOLUISA, Notario Público Primero del Cantón. Comparecen, por una parte el BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Glier, cuyo poder se acompaña como documento habilitante; a quien en adelante se le podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. Por otra parte el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quién a su vez comparece representada por el señor ejecutivo, David Fernando Guime Calero, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA; y, por último, el señor ejecutivo JHON FERNANDO ALAVA BRAVO por sus propios y personales derechos a quien se le podrá denominar como LA PARTE COMPRADORA.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, con excepción de los señores David Guime Calero y Jhon Alava Bravo que están domiciliados en la ciudad de Guayaquil, en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus documentos. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

minuta para que sea elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: PRIMERA PARTE.- **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la cancelación parcial de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y demás limitaciones, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas, declaraciones y estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante, a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS PUNTO UNO.-** Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón, el quince de junio del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de junio del dos mil doce, el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, para garantizar el cumplimiento de todas sus obligaciones, sea conjunta o separadamente, tenga o llegare a tener, constituyó primera hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y de cuantía indeterminada a favor del BANCO PROMERICA S.A. sobre el inmueble identificado como el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE.- Con treinta y dos metros setenta centímetros y lindera con vía trece; POR ATRÁS.- Con cuarenta y cinco metros sesenta y seis centímetros y lindera con playa de mar; POR EL COSTADO DERECHO: Con sesenta metros cuarenta y siete centímetros y lindera con lote número trece-trece; POR EL COSTADO IZQUIERDO.- Con sesenta y dos metros veinte centímetros y lindera con lote número trece-diecisiete. Con un área total de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. **DOS PUNTO DOS.-** Sobre el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE de la Urbanización "Ciudad del Mar se ha construido un edificio denominado "LA CASCADA", de varios departamentos, parqueos, bodegas y

área total. DOS PUNTO TRES.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA sometió a la edificación al régimen de propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil trece ante el Notario Tercero de Manta, abogado Raúl González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada". DOS PUNTO CUATRO.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito adeudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial única y exclusiva de los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos treinta y seis por ciento (0,0236%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO TRESCIENTOS CUATRO; que tiene un área neta de ciento diez punto cuarenta y dos metros cuadrados; un área de terreno de cincuenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados; área común de sesenta dos punto cuarenta y seis metros cuadrados, y, un área total de ciento setenta y tres punto veintiocho metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y cinco por ciento (0,0045%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO TRESCIENTOS CUATRO; que tiene un área neta de veintiuno punto doce metros cuadrados; un área de terreno de diez punto sesenta y uno metros cuadrados; área común de once punto noventa nueve metros cuadrados; y, un área total de treinta y tres punto cero dos metros cuadrados; TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.- Con base a los antecedentes expuestos, el BANCO PROMERICA S.A. declara, a través de su representante, que levanta en este acto y por esta declaración el gravamen real hipotecario y todas las limitaciones que han venido pesando sobre los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero doscientos treinta y seis por ciento (0,0236%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

DEPARTAMENTO TRESCIENTOS CUATRO; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y cinco por ciento (0,0045%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO TRESCIENTOS CUATRO, del Edificio "La Cascada", levantado sobre el lote NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuya linderación, medidas y superficie constan en la cláusula segunda precedente. **CUARTA: GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que genere el perfeccionamiento del presente instrumento serán de cargo del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA. **QUINTA: ANOTACIONES MARGINALES E INSCRIPCIÓN.-** La presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes y limitaciones se anotará tanto al margen de la matriz notarial respectiva, como al margen de la inscripción registral correspondiente. **SEXTA: DECLARACIÓN.-** El Banco Promerica S.A. deja constancia que la presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes no altera la hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y demás limitaciones de los demás inmuebles del Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal denominado "LA CASCADA", y que no son objeto de la cancelación que consta en este instrumento público. Anteponga Usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento, y agregue como documento habilitante copia del poder del apoderado especial del Banco Promerica S.A. **SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste el siguiente contrato de compraventa de bien inmueble que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- UNO.UNO.-** Por una parte comparece el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA. El compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **UNO.DOS.-** Por otra parte, el señor JHON

FERNANDO ALAVA BRAVO por sus propios y personales derechos, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". El compareciente es ecuatoriano, de estado civil soltero, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- DOS.UNO.-** El FIDEICOMISO, es único y exclusivo propietario del lote No. TRECE-QUINCE sobre el que se ha construido el Edificio La Cascada, formando parte de la Urbanización Ciudad del Mar, parroquia Manta, del cantón Manta, provincia de Manabí, con código catastral número uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cero cero, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: FRENTE: Treinta y dos punto setenta metros, vía trece. ATRÁS: Cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa de mar. COSTADO DERECHO: Sesenta punto cuarenta y siete metros, Lote trece guion trece. COSTADO IZQUIERDO: Sesenta y dos punto veinte metros, lote trece guion diecisiete. A este inmueble le corresponde un área total de dos mil trescientos sesenta metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está avalado con una ficha registral número dos dos cuatro tres seis (22436). **DOS.DOS.-** Mediante Escritura Pública celebrada el dos de marzo del dos mil doce, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Melgar, EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, adquirió el inmueble indicado en el numeral anterior por compraventa que a su favor le hiciera la compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta con fecha veintiuno de marzo de dos mil doce. **DOS.TRES.-** Sobre el solar antes identificado, el Fideicomiso promovió la construcción del Edificio La Cascada sometido al régimen de propiedad horizontal. **DOS.CUATRO.-** Mediante Resolución número 001-ALC-M-JEB-2013 de fecha ocho de Enero del dos mil trece se aprobó la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio La Cascada, la cual fue protocolizada ante el Notario Tercero del cantón Manta, Ab. Raúl González Melgar, el veinte de Marzo del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiocho de Marzo del dos mil trece. **DOS.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA se comprometió a adquirir los siguientes inmuebles: Departamento Trescientos Cuatro, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Trescientos Cuatro del Edificio La Cascada. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-**

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

Con los antecedentes expuestos, LA PARTE VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA los siguientes bienes inmuebles, de las siguientes características: **DEPARTAMENTO TRESCIENTOS CUATRO (CIENTO DIEZ PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS)** Consta de una Planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes; sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y una terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con Departamento cuatrocientos cuatro y espacio aéreo en ciento diez punto ochenta y dos metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con departamento doscientos cuatro y terreno del edificio en ciento diez punto ochenta y dos metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento doscientos cuatro partiendo desde el Oeste hacia el Este en tres punto cero dos metros, desde este punto gira hacia el Norte en ocho punto doce metros, desde este punto gira hacia el este en siete punto cero cero metros. POR EL SUR: Lindera con limite planta nivel mas trece punto sesenta y cinco y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en seis punto veintisiete metros, desde este punto gira hacia el Sur en tres punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Este en cinco punto sesenta y ocho metros. POR EL ESTE: Lindera con Departamento trescientos tres y área comunal circulación, partiendo desde el Norte hacia el sur en trece punto novecientos sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el este en uno punto noventa y ocho metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto cincuenta y dos metros. POR EL OESTE: Lindera con limite terreno en tres punto setenta y cinco metros. AREA: CIENTO DIEZ PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: Cero punto cero doscientos treinta y seis por ciento. AREA DE TERRENO: Cincuenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados. AREA COMÚN: Sesenta y dos punto cuarenta y seis metros cuadrados. AREA TOTAL: CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero doce. **ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO TRESCIENTOS CUATRO (VEINTIUNO PUNTO DOCE METROS CUADRADOS)** Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento Ochocientos dos en

1301815012

1341815038

veintiuno punto doce metros cuadrados: POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en veintiuno punto doce metros cuadracos. POR EL NORTE: Lindera con límite planta nivel mas dieciséis punto cero cinco en dos punto noventa y cinco metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en dos punto ochenta y ocho metros. POR EL ESTE: Lindera con límite terreno en siete punto sesenta metros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. cuatrocientos uno en siete punto sesenta metros. ÁREA: VEINTIUNO PUNTO DOCE METROS CUADRADOS: ALÍCUOTA: Cero punto cero cero cuarenta y cinco por ciento. ÁREA DE TERRENO: Diez punto sesenta y uno metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Once punto noventa metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TREINTA Y TRES PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero treinta y ocho. LA PARTE COMPRADORA acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración, ubicación, por así convenir a sus intereses. CLÁUSULA CUARTA: **PRECIO.-** Por mútuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio de la compraventa por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, es la suma de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CON 40/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$146.200.40), que la PARTE COMPRADORA ha cancelado a la PARTE VENDEDORA y que ésta declara haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. CLÁUSULA QUINTA: **SUJECIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.-** LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad, así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Edificio La Cascada. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad. **CLÁUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** LA PARTE VENDEDORA declara que sobre los bienes inmuebles materia del presente contrato no pesa hipoteca, prohibición de enajenar, anticresis, patrimonio familiar, embargo, ni gravamen de cualquier especie, sin embargo, se compromete al saneamiento en los términos de ley. **CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIONES.-** Las partes

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

contratantes realizan las siguientes declaraciones: **SIETE.UNO.-** Las partes declaran y expresamente convienen que el pago del precio pactado es en dólares de los Estados Unidos de América y que es de exclusiva responsabilidad de LA PARTE COMPRADORA el origen de esos fondos; **SIETE.DOS.-** Correrá por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a partir de la suscripción del presente instrumento los tributos que graven los bienes inmuebles y asimismo corre por su cuenta todos los gastos que se realicen, para el perfeccionamiento de la presente compraventa, incluyendo el impuesto a la plusvalía. Las partes acuerdan que por el término gastos deberá entenderse todo egreso tributario, gastos notariales, honorarios, de registro e inscripción que tengan por causa el presente contrato. **SIETE.TRES.-** LA PARTE COMPRADORA se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sea requerido. **SIETE.CUATRO.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que reclamar a la PARTE VENDEDORA, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCION DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje

[illegible] LA CASCADA

[illegible] REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO [illegible] CASCADA

CONSIDERANDO

[illegible] LA CASCADA, está compuesto de un solar y la [illegible] edificación. Los edificios [illegible] se localizan en [illegible] Calle Salvador, Sitio Pozo Larga, Santa Tecla, Provincia de Alameda. Sobre el solar [illegible] edificio estructurado, entre los que se destacan: en el nivel +2,45 la planta baja de [illegible] Departamentos, en el nivel +3,65 la planta alta de 4 Departamentos, en el nivel +7,25 [illegible] en el nivel +10,85 la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +14,45 [illegible] 4 Departamentos, en el nivel +18,05 la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +21,65 [illegible] 4 Departamentos y Bodegas, en el nivel +28,15 los Departamentos y 13 Estacionamientos [illegible] Bodegas [illegible] Edificio cuyo fin es dicho Reglamento [illegible].

[illegible] Reglamento Interno de Copropietarios de LA CASCADA, con el fin de establecer [illegible] de las áreas comunes y el mantenimiento y conservación del edificio.

[illegible] Asamblea de Copropietarios de LA CASCADA, celebrada el día [illegible] y se encuentra inscrito como asociación en [illegible] en consonancia con el artículo [illegible] del Reglamento de la Ley [illegible].

[illegible] LA CASCADA

[illegible] DISPOSICIONES GENERALES

[illegible] ARTÍCULO [illegible]. El Reglamento Interno de Copropietarios de LA CASCADA, sujeto por lo determinado en la [illegible] Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza [illegible] Santa Tecla, Alameda, [illegible] y demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República de El Salvador.

[illegible] ARTÍCULO [illegible]. El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer las pautas y normas sobre administración, conservación, [illegible] que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección [illegible] administración de dichos copropietarios y todo lo que convenga a los intereses [illegible] del edificio.

[illegible] ARTÍCULO [illegible]. Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter obligatorias, y deberán ser cumplidas [illegible] por los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios a cualquier título, sean o no personas naturales o jurídicas [illegible] a los trabajadores domésticos, funcionarios o administradores [illegible] o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

[illegible] Reglamento Interno de Copropietarios de LA CASCADA, entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro [illegible] Mueble, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal de LA CASCADA.

[illegible] DE LOS BIENES PROPIOS [illegible]

[illegible] LA CASCADA [illegible] consta de [illegible] bienes distribuidos en una construcción [illegible] edificio está [illegible] Departamentos, en el nivel +7,25 [illegible] 4 Departamentos, en el nivel +10,85 [illegible] 4 Departamentos, en el nivel +14,45 [illegible] 4 Departamentos, en el nivel +18,05 la planta única de [illegible] 4 Departamentos, en el nivel +21,65 [illegible] 28,15 los Departamentos y 13 Estacionamientos y Bodegas [illegible]

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

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

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario le cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, 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, licoreras, 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 contravinieren lo dispuestos 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, interferan o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;

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

f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos;

h) Los niveles de música no podrán ser motivos de protesta de los vecinos.

[illegible] LA CONDOMINIO

[illegible] BIENES COMUNES

[illegible] VIII.- Los bienes comunes [illegible] como indivisibles e inalienables para cada uno de los condóminos de la [illegible] LA CASCADA, [illegible] estacionamientos, [illegible] de condominios, [illegible] ascensores, cuartos de máquinas, [illegible] o áreas de uso común [illegible] en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal de "LA CASCADA".

[illegible] IX.- [illegible] y gozar [illegible] de los bienes comunes [illegible] de la [illegible] de "LA CASCADA" [illegible] al Régimen de Propiedad Horizontal.

[illegible] X.- [illegible] propietario, usuario, ocupante o tenedor [illegible] de los bienes comunes de "LA CASCADA" y [illegible] al Régimen de Propiedad Horizontal.

[illegible] XI.- [illegible] de los bienes comunes [illegible] y [illegible] de los bienes comunes.

[illegible] XII.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación de los bienes comunes [illegible] que el Administrador, [illegible] su valor de reparaciones necesarias y urgentes por [illegible] de los [illegible] de la Asamblea de Copropietarios.

[illegible] XIII.- [illegible] COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o [illegible] por el Administrador, el Director General, el Administrador, el Presidente, el [illegible] y [illegible] de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, el Director de Mantenimiento [illegible] del Edificio CASCADA, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal [illegible].

[illegible] XIV.- [illegible] PROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los propietarios, arrendatarios y en general, [illegible] sobre bienes exclusivos de "Edificio LA CASCADA" respecto de los bienes comunes o [illegible]:

- [illegible] a título de mejora, los bienes comunes;
- [illegible] a su destino natural o [illegible] el legítimo derecho de uso de [illegible];
- [illegible] fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- [illegible] de la fachada del Edificio;
- [illegible] con muchas de los que impiden [illegible] el Administrador como el inmediato [illegible] con la estatuto según la Ley [illegible] presente [illegible].

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

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

k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;

l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;

m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean ésos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y a la vez pagados los valores facturados o liquidados.

n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;

o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo, o los fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

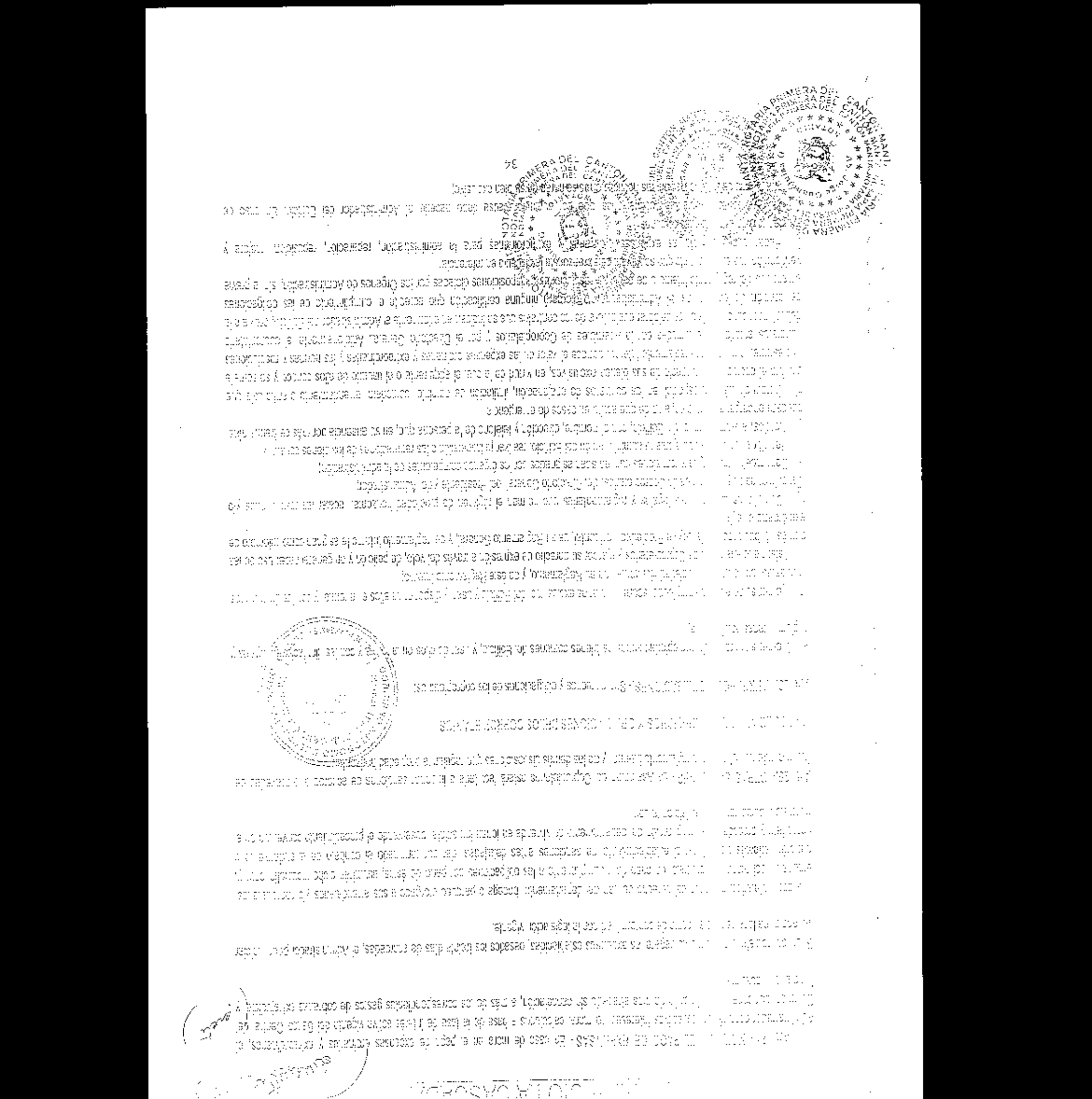
Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido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

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

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

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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas, ya sean 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.



k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales administrativas y demás que fuere 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 DEADMINISTRACION 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 amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

[illegible] cuotas y en fijar las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios [illegible]

[illegible] **PROPIETARIOS.-** Las sesiones extraordinarias son las que fija la Asamblea de Copropietarios para conocer [illegible] y por su deliberación para cubrir expensas ordinarias.

[illegible] **PROPIETARIOS POR MORA.-** Los gastos de recuperación o reposición que se originen en razón de [illegible] de cuenta exclusiva de propietario y no de la copropiedad en forma [illegible]

[illegible] **ESTABLECIMIENTO DE RESERVA.-** Se establece la obligación de crear un fondo Común de Reserva para reponer cosas de [illegible] o imprevistos por Leyes vigentes como indicativo y formulado [illegible] vida útil de maquinaria y elementos como la piscina [illegible] Este fondo se financiará por un porcentaje de recargo de mantenimiento [illegible] intereses y por otros valores [illegible]

[illegible] **ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO.-**

[illegible] **ADMINISTRADOR.-** La administración y control del Edificio estará a cargo de una persona de libre designación [illegible] Propiedad Horizontal [illegible] y su remuneración.

[illegible] **DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-** La Asamblea de Copropietarios en la medida [illegible] en sus propiedades o mediante convenios con terceros, [illegible] respectivo Reglamento.

[illegible] **ADMINISTRADOR.-** La Asamblea de Copropietarios en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma unipersonal [illegible] su representante legal, según sea el caso, [illegible] al día en sus cuotas.

[illegible] **PRESIDENTE.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General [illegible] Administrador y del Director General [illegible] Asamblea de Copropietarios [illegible] Presidente será elegido por la asamblea para un período de un año y podrá ser reelegido [illegible] Presidente podrá presidir la Asamblea de Copropietarios designado para el efecto [illegible] Copropietarios del Edificio designado [illegible]

[illegible] **SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán [illegible] Las sesiones extraordinarias se convocarán [illegible] convocatoria.

[illegible] **NOTIFICACIÓN.-** Para la convocatoria a las sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente [illegible] del Administrador o de copropietario que [illegible]

[illegible] **ACTA.-** La Asamblea de Copropietarios [illegible] conforme al orden del día, [illegible]

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 47.- VOTACIÓN.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

[illegible] y presupuestos que le presentará el Directorio General, el Presidente y/o [illegible]

[illegible] Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas [illegible] seguros obligatorios.

[illegible] resoluciones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador que sean contrarias a la Ley [illegible]

[illegible] Interno del Inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria.

[illegible] la recaudación de las cuentas y caja de la Administración.

[illegible] garantía para que [illegible] directo de la misma.

[illegible] administración de los bienes comunes del Edificio [illegible]

[illegible] seguro obligatorio [illegible] la Ley de Propiedad Horizontal [illegible] Reglamento General.

[illegible] administración del Edificio, y aquellos que le [illegible] el Presidente [illegible]

[illegible] El Directorio General estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la [illegible] de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Reglamento General [illegible] en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

[illegible] El Directorio General estará presidido por el Presidente elegido por la Asamblea [illegible] el Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios [illegible]

[illegible] y conocer las [illegible] por sus miembros [illegible] que las [illegible] no fueren dolosas o intencionales. Los [illegible] resolución favorable, el miembro respectivo deberá [illegible]

ART. [illegible] CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las [illegible] ordinarias [illegible] durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias durante los [illegible] del año.

ART. [illegible] REUNIONES.- El Directorio General [illegible] convocatoria en [illegible]

[illegible] por la concurrencia de un número de miembros [illegible] segunda convocatoria, la que podrá [illegible]

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

Art. 57.- REPRESENTACIÓN.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

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

Art. 59.- APROBACIÓN DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas 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.

[illegible] O LA CASCADA

[illegible] Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento [illegible] y demás reglamentos internos.

[illegible] Convocar a la Asamblea de Copropietarios, con anterioridad a la fecha de la Asamblea General para el pago de las cuotas de administración y demás servicios [illegible] y demás [illegible] de la Copropiedad.

[illegible] ARTÍCULO DÉCIMO - Sus atribuciones y deberes son Presidenciales:

[illegible] Convocar a reuniones de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda [illegible] a Asamblea General y a las del Directorio General y cuando sea de rigor [illegible]

[illegible] Administrar. Ejecutar [illegible] las decisiones de la Asamblea General, contratar una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según [illegible] de sus ocupantes (propietarios). En los seguros [illegible] a [illegible]

[illegible] Cumplir con las Copropiedades, el Directorio General y equipos establecidos en la Ley de [illegible] y demás reglamentos internos.

[illegible] ARTÍCULO DÉCIMO [illegible] cual ejerce la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de [illegible] un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser [illegible] la Asamblea General, la cual [illegible] la administración [illegible] temporalmente [illegible] Asamblea General.

[illegible] ARTÍCULO DÉCIMO [illegible] DEL ADMINISTRADOR: Son atribuciones y deberes del Administrador [illegible] siguiente información:

[illegible] Velar por el mayor celo, eficacia y decoro en los trabajos calificados de [illegible] y de [illegible] y en todo lo que atañe al Edificio;

[illegible] Informar a la Asamblea General y al Directorio General de las faltas del Edificio y proponer las medidas [illegible]

[illegible] Presentar el Directorio General para su aprobación, en la Asamblea General, para su consideración de la Asamblea de [illegible] con la anticipación que deberá [illegible] a su cargo;

[illegible] Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y [illegible] proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los [illegible] y conservación de los espacios comunes;

[illegible] Llevar los primeros libros de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuentas [illegible] en orden cronológico, por cada día, en primera instancia [illegible] con los ingresos de [illegible] y los de mora, en concordancia con el [illegible] Reglamento General y demás reglamentos;

[illegible] con los [illegible] y [illegible] de informes respectivos;

[illegible] Edificio, y la prohibición de [illegible] de [illegible] internamente la separación de los [illegible] Edificio, por los daños que produzcan o puedan [illegible]

producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa de, 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 oportunamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

x) Ejercer 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

[illegible] SEGUROS

[illegible] - El costo del seguro de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata [illegible] la propiedad horizontal y no sólo uno de los copropietarios o cada uno de ellos.

[illegible]

[illegible] la que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento [illegible] y sumario, que será [illegible] de la Asamblea de Copropietarios.

[illegible] previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos [illegible] la [illegible] y [illegible] las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble [illegible] de conciliación previstos en la Ley de Arbitraje y Conciliación [illegible] 1997, salvo disposición legal en contrario.

[illegible]

[illegible] - [illegible], pudiendo participar de cada una de las diferentes [illegible] de [illegible]

FACTURA No. 335094

3796

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

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

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

A FAVOR DE:

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

& &* JP &*&

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO DE DOS MIL TRECE, ante mí DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal número setecientos diecisiete-DNP, de fecha treinta de Agosto del dos mil once, emitido por el Consejo de la Judicatura de Transición; comparece la compañía FIDUCIA SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Renoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA o el MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía que en copia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me piden que eleve a escritura pública el contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar una de poder al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública la compañía FIDUCIA SA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Renoso, según consta del documento adjunto en adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito. SEGUNDA: EL MANDANTE otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, con

favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castillo, Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Ángeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guime Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva Oriega, Marta Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjunta con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción de contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos que sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negocios fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y, cumplir las obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o por constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encargos fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el dominio de los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados por FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, limitar el dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí detalladas no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo ser objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en ningún caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento. (firmado) Abogada Verónica Arteaga matrícula profesional número siete mil doscientos diecisiete C.A.P. (HASTA AQUÍ LA MINUTA).- El compareciente ratifica la minuta inserta, leída que le fue al compareciente por mí, el Notario se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, incorporándose al protocolo de la Notaría, de todo lo que doy fe.-

PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

C.C.Nº 1706773304

DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

39683

Quito, 28 de abril del 2012

Señor
Pedro Xavier [illegible] Palacios
Presente

De mi consideración:

Tengo el [illegible] de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su sesión de hoy, 28 de marzo de 2012, resolvió reelegirlo como GERENTE GENERAL de la compañía por el período estatutario de TRES años, debiendo no obstante permanecer en sus funciones hasta reemplazarlo.

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

El nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del Registro de Nombramientos, Tomo 140 el día 15 de abril del 2008.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno Ortiz e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 10 de junio de 1987, bajo la denominación Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiada ésta a la actual mediante escritura pública de 10 de junio de 1996 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno Ortiz e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1996. Posteriormente los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 23 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 20 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dousdebes Mora, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 27 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dousdebes Mora, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 07 de octubre del 2003.

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

Atentamente,

Dra. Cristina Osorio Vega
SECRETARIA

Certifico: Que la designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la compañía el 28 de marzo de 2012.

Quito, 28 de abril de 2012

Dra. Cristina Osorio Vega
SECRETARIA

Con esta fecha queda inscrito el presente nombramiento bajo el No. 4717 del Registro de Nombramientos Tomo No. 143
Quito, a 12 ABR 2012
REGISTRO MERCANTIL
Dr. Rubén Darío Aguirre Lopez
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ANTON MANTA NOTARIA

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

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

RESP: cch.-

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

Quito, a 01 MAR. 2013

Dr. Diego Almeida M.
NOTARIO DÉCIMO SUPLENTE (E)

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

45830

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 45830

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes 23 de abril de 2013*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Clasificación del Predio: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

POSEYENDO NORTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 304 (110.82m2), Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y una terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Linda con departamento 404 y espacio aéreo en 110.82m2 POR ABAJO: Lindera con Departamento 204 y terreno del edificio en 110.82m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 204, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,02m., desde este punto gira hacia el Norte en 8,13m., desde este punto gira hacia el Este en 7,00m. POR EL SUR: Lindera con frente planta nivel + 13,65 y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Norte en 6,27m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,65m., desde este punto gira hacia el Este en 5,68m. POR EL ESTE: Lindera con Departamento 303 y área comunal circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 13,965m., desde este punto gira hacia el Este en 1,98m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,52m. POR EL OESTE: Lindera con frente terreno en 3,75m. AREA: 110.82M2. ALICUOTA: 0,0236% AREA DE TERRENO: 55.37m2 AREA COMUN: 62.46m2 AREA TOTAL: 173,28 m2 SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA HIPOTECADO.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio inicial
Compra Venta	Compraventa	606	02/03/2012	[illegible]
Compra Venta	Compraventa	783	21/09/2012	[illegible]435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820	22/10/2012	[illegible]
Propiedad Horizontal	Constitución de Propiedad Horizontal	12	28/03/2013	834
Planos	Planos	16	28/03/2013	181

MOVIMIENTOS ORIGINALES:

FECHA: COMPRA VENTA

Certificado impreso por: MARC

Ficha Registral: 45830

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : viernes, 02 de marzo de 2012

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

Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 de febrero de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañia Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
Vendedor	80-0000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 21 de marzo de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 15.435 - Folio Final: 15.449

Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanizacion Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañia 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 compraveta instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrayo de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de pago de los valores

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

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

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

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

3.- Hipotecas y Gravámenes

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

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

Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura Juicio Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS.- Sobre el inmueble identificado como Lote número Trece - Quinta 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 o Razón Social de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000[illegible]34941	Banco Promerica Sociedad Anónima		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000[illegible]59584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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

4.- Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 7 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:

"REFORMA Y CODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA ..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

b.- Apellidos, Nombres o Razón Social de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000[illegible]59584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

Libro:	N. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15001
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

5.- Planos

Inscrito el: jueves, 7 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 o Razón Social de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
	80-0000[illegible]59584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:

Propiedades Horizontales	12	28-mar-2013	834	892

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 14:09:39 del miércoles, 23 de abril de 2014

A petición de: Dr. Mario Gaviria

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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

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

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

45831

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 45831

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 23 de abril de 2014
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Clave Catastral Actual: Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 304 (21,12M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA. Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 802 en 21,12m2. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 21,12m2. POR EL NORTE: Lindera con limite planta nivel + 26,05 en 2,95m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 2,88m. POR EL ESTE: Lindera con limite terreno en 7,60m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 401 en 7,60m. AREA: 21,12M2 ALICUOTA: 0,[illegible]5% AREA DE TERRENO: 10,61m2 AREA COMUN: 11,90m2 AREA TOTAL: 34,[illegible]m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA U B I C A D O

RESTRICCIONES REGISTRALES:

Tipo	Acto	Número y fecha de inscripción		Cabe recurso
Compra Venta	Compraventa	606	09/05/2012	
Compra Venta	Compraventa	783	21/03/2012	15,435
Hipotecas y Gravamenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820	22/06/2012	[illegible]
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	12	28/03/2013	[illegible]
Planos	Planos	16	28/03/2012	181

MOVIMIENTOS REGISTRALES (1 a 5)

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: Viernes, 23 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

Notaría/Juicio/Remate/Partición:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

De Aquella(s) Persona(s) Domicilio de Las Partes:

Cédula o R.U.C.	Nombre o/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
[illegible]	[illegible]		
13-91764685001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
8-00000-0006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

[illegible] a la(s) que consta(n) en:

No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:

Certificado de Inscripción por: [illegible] Ficha Registral: 45831 Página: 1 de 4

Planos	2	16-ene-2009	9	58

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 21 de marzo de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 15.435 - Folio Final: 15.449

Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-9178468600 1	Compañia Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta

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

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

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el : viernes, 22 de junio de 2012

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

Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

Cons. Código de Ur: [illegible] Horizontal

Inscrito el: jueves 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 851 - Folio Final: 892

Número de inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570

Oficina donde se inscribió el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento: miércoles, 20 de marzo de 2013

Escritura Aclaratoria: [illegible]

Fecha de Resolución:

Observaciones:

PROPIEDAD: CONJUNTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA ..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO. .....

Nombres y Apellidos / Razón Social: Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	[illegible]	584 Fideicomiso la Cascada Manta		[illegible]

Gravámenes, limitaciones, [illegible] afectan a la(s) que constituyen en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	920	22-jun-2012	15924	15963
Gravámenes	783	21-mar-2012	15535	15549

Planos

Inscrito el: jueves 28 de marzo de 2013

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

Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 2.571

Oficina donde se inscribió el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento: miércoles, 20 de marzo de 2013

Escritura Aclaratoria: [illegible]

Fecha de Resolución:

Observaciones:

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

Nombres y Apellidos / Razón Social: Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0[illegible]	584 Fideicomiso la Cascada Manta		[illegible]

Gravámenes, limitaciones, [illegible] afectan a la(s) que constituyen en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	12	28-mar-2013	851	892

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 14:46:28 del miércoles, 23 de abril de 2014

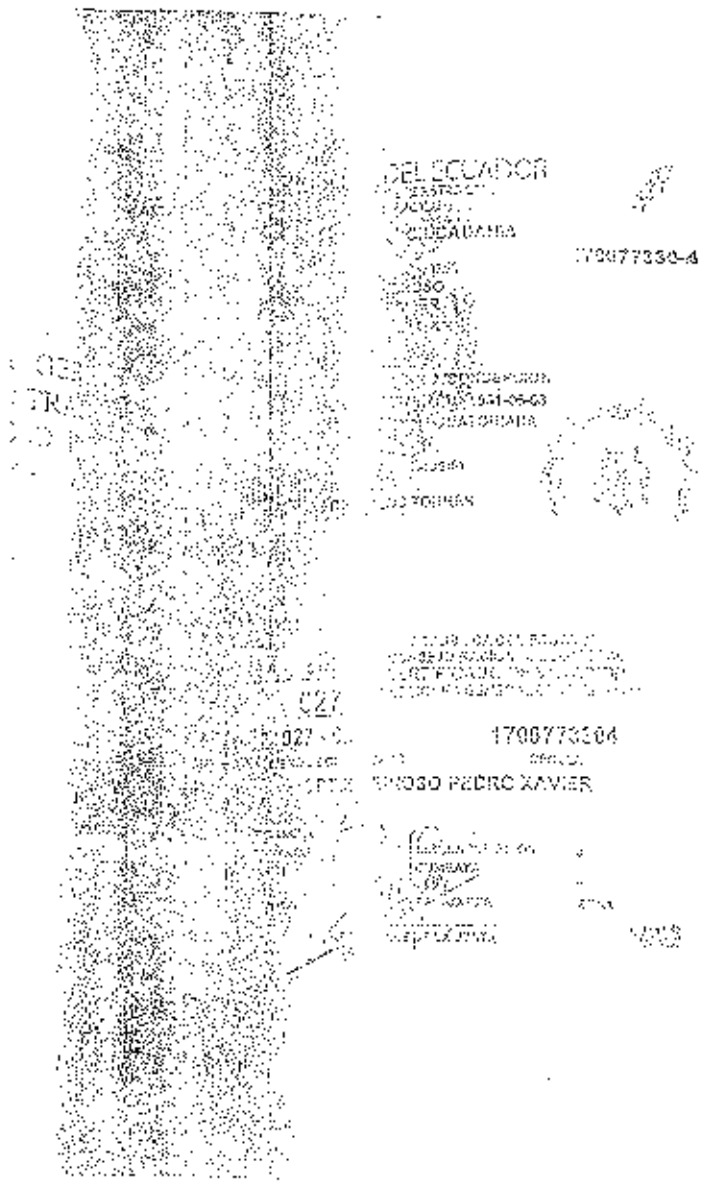
A petición de: Ab. Mario Cuadros

Elaborado por : Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Se expide la presente DOCTOR JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO DEL CANTON QUITO cuyo protocolo se encuentra actualmente a mi cargo; y, en fe de ello confiero esta COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito a [illegible] DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE.

DR. RODOLFO JOSELITO PALLO GUSILEMA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO DE LA
NOTARIA DECIMA DEL CANTON QUITO

- - ZON: En la matriz de la escritura de **PODER ESPECIAL** que otorga la COMPAÑÍA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a favor de EDGAR ROSENDO OSORIO VACA celebrada el 1 de marzo del 2013 ante el Suscrito Notario Doctor Diego Almeida Montero, cuya copia antecede, existe una razón de revocatoria a favor del señor MARLON PATRICIO HIDALGO REVELO, celebrada el 9 de octubre del 2013 ante el Suscrito Doctor Diego Almeida, quedando los demás mandantes vigentes para hacer uso del mismo.- Quito, 6 de Marzo de 2014.- factura No.

Dr. Diego Almeida M.
Notaría Décima
Quito - Ecuador

EL NOTARIO

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 12

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0005163

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CEDULA:
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:
CAJA:
FECHA DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	5.00
TOTAL A PAGAR	5.00

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta

TITULO DE CREDITO No. 000275444

CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

UTILIDADES

DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
	TOTAL A PAGAR	[illegible]
	VALOR PAGADO	[illegible]
	SALDO	[illegible]

EMITIDO POR: [illegible] ELIZABETH PARRAGA
ANALISTA:
MAYOR SUELDO A COMPARECIENTE POR RE[illegible] [illegible]ONES DE LEY

DESCENTRALIZADO
ALCALDE MANTA
CERTIFICADO

Fecha: _____ Hora: _____

[illegible] Parraga

Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tell.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000275437

5/2/2014 3:32

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONTRUCCION, DPTO. 304, EST. DPTO 304, AVALUO $146200.40 ubicado en MANTA de la parroquia MANTA	1-34-16-16-012	55,67	71099,90	32516	275437

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0992717780001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.304

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0922017297	ALAVA BRAVO JHON FERNANDO	N/A

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	1523,44
Junta de Beneficencia de Guayaquil	307,32
TOTAL A PAGAR	1830,42
VALOR PAGADO	1830,42
SALDO	0,00

EMISION: 5/2/2014 3:32 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____
Srta. Maritza Parraga

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

TITULO DE CREDITO No. 000275438

5/2/2014 3:33

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicado en MANTA de la parroquia MANTA	1-34-16-16-012	55,67	71099,90	33917	275438

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0992717780001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.304

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0922017297	ALAVA BRAVO JHON FERNANDO	N/A

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	37,22
TOTAL A PAGAR	38,22
VALOR PAGADO	38,22
SALDO	0,00

EMISION: 5/2/2014 3:32 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____

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

CIUDADANÍA No. 0909721714-9

GUIME CALERO
DAVID FERNANDO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR ALEJANDRO
ECUATORIANA
CASADO
ALEJANDRINO NOMBELO
HOMBRE

INGENIERO COMERCIAL

SUPERIOR

CALERO GUIME DAVID FERNANDO

GUAYAQUIL

DIRECTOR GENERAL

JEFE DEL REGISTRO CIVIL

I<ECUSUP3909721714<<<<<<<<<<<<<<<
7608293M2509<<ECU<<<<<<<<<<<<<<<
GUIME<CALERO<<DAVID<FERNANDO<<

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

012

012 - 0113 0909721714

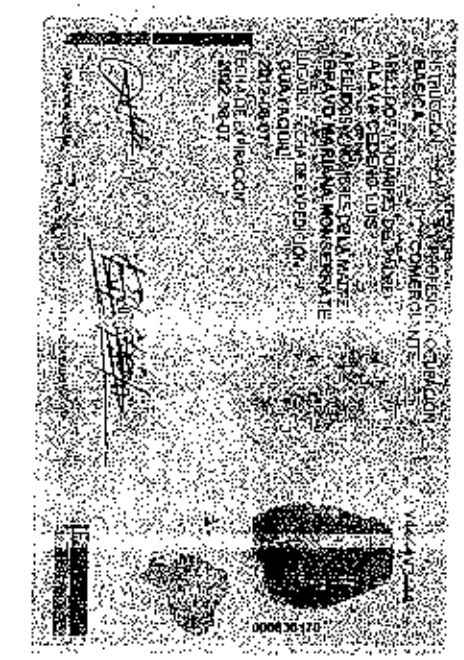
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

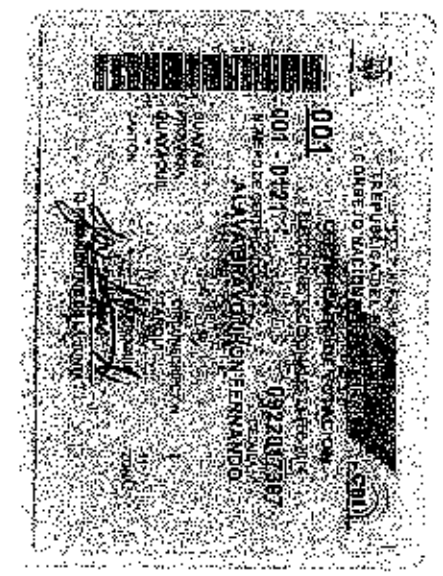
GUIME CALERO DAVID FERNANDO

GUAYAS
PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 3
GUAYAQUIL TARQUI
CANTÓN PARROQUIA ZONA 9

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR





NOTARIO

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA QUITO - ECUADOR

[illegible] 2013-17-01-025-P03033.

PODER ESPECIAL.

[illegible]:

BANCO PROVEROICA S.A.

[illegible]:

SR. [illegible] ALDO [illegible] SILER.

[illegible]:

INDETERMINADA.

[illegible]:

[illegible]

%%%

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

[illegible] otros, contratos o facilidades. b) Suscribir pagarés, [illegible] [illegible] contratos públicos y privados que formalicen [illegible] [illegible] o cualquier otro acto que [illegible] o [illegible] que sirvan de respaldo a obligaciones [illegible] a favor de Banco Promerica S.A. incluyendo [illegible] [illegible] prendas, fideicomisos mercantiles, cesión de [illegible] financieros fiduciarios, cesión de certificados de depósito, cesión de [illegible] cesión de contratos de reserva de [illegible] cesión de facilidades y cesión de prendas, endoso o cesión y realizar [illegible] pólizas de seguros a favor de Banco Promerica S.A. [illegible], [illegible] anexos, terminación y liquidación, o cualquier tipo de [illegible] que implique modificación alguna de los mismos. c) Suscribir [illegible] [illegible] o privado se requiera para conceder, cancelar o [illegible] los gravámenes constituidos a favor de Banco Promerica S.A. d) Suscribir contratos de los servicios/productos que presta Banco Promerica S.A. [illegible] como pero sin limitarse a, contratos de [illegible] conjuntamente con certificaciones de sus estados de [illegible] [illegible] certificaciones de sus estados de [illegible] [illegible] inversiones, depósitos a la vista, depósitos a plazo, [illegible] de crédito, tesorería, cash management, recaudación y servicios [illegible] e) Retirar [illegible] y dinero depositado a nombre del [illegible] [illegible] que Banco Promerica S.A. [illegible] [illegible] en asuntos relacionados con la actividad [illegible] [illegible] relativas al desarrollo de su objeto social y actividades relacionadas con la actividad del banco y las [illegible] [illegible] en el mismo sentido, pudiendo hacer adicionar y corregir [illegible] [illegible] la cláusula [illegible] y de ser el caso [illegible] [illegible] y/o judiciales, intervenir en calidad de actor o tercerista, así

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

este poder, de Transferir a título de compra venta bienes inmuebles que
propiedad del Banco Promerica S.A. bajo las directrices de Vicepresidencia
Para el ejercicio de esta facultad el Apoderado deberá siempre suscribir
el respectivo contrato en forma conjunta con el Supervisor Operativo de
la correspondiente Sucursal de Banco Promerica S.A.- Se deja expresa
constancia que el presente Poder Especial no refiere el giro de la empresa
y actividades del Banco Promerica S.A.- Por este instrumento se
Promueve confiere al Apoderado Especial de las facultades generales de este
mismo Poder Especial para que ejecute todos los actos que sean
necesarios, propios o consecuencia del mismo, de modo que en ningún
caso por ningún motivo pueda alegar falta o indeterminación de
poderes.- El Apoderado Especial tomará todas las medidas para
cumplir con actos encomendados, debiendo ajustarse en todos sus términos a los
Estatutos y demás reglas estatutarias y reglamentarias de Banco Promerica
S.A. sus políticas internas y las decisiones de los órganos competentes de
la institución. En especial deberá ajustarse a las instrucciones del
Vicepresidente Gerente General de la institución, la cual, mediante
[illegible] del ejercicio del presente mandato, mismo así lo establezca.
Finalmente, el presente mandato no obstaculiza para la Sucursal Central y
las Agencias ubicadas en la Provincia de Managua, como para aquellas
oficinas que se establecieren en el futuro en la circunscripción territorial
nacional, [illegible] con sujeción a las directrices que al respecto
[illegible] el Gerente General y su gerencia siempre a las políticas
manuales y procedimientos de la institución.- Dicho instrumento no
[illegible] la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas a
favor de otras funcionarios de BANCO PROMERICA S.A. y de igual
forma el compareciente podrá en cualquier momento ejercer las
facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que

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

SR. JUAN MANUEL BORRERO VIVER.
VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE
BANCO PROMERICA S.A.
C.C. 170424938-0
P.V. 344 - 0012

DR. FELIPE IZURRALDE DÁVALOS.
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTON QUITO.

FACTURA NRO. 001-419-16

Banco Promerica

Quito, D.M., [illegible] de octubre de 2011

Señor Dr.
[illegible] Navarro
Notario [illegible]
Presente.-

[illegible] Señor Notario:

[illegible] a usted que el Directorio de [illegible] en sesión ordinaria celebrada el 15 de [illegible] de 2011, tuvo el acierto de elegirme a usted para [illegible] PRESIDENTE - GERENTE GENERAL de nuestra [illegible] por el período de cinco años, contados a partir [illegible] de inscripción del presente nombramiento [illegible] en el cantón Quito, pudiendo ser reelegido [illegible] vencimiento del plazo, usted continuará [illegible] hasta que sea legalmente reemplazado.

[illegible] usted tiene todas las atribuciones y deberes que [illegible] en los Estatutos Sociales de la [illegible] Banco, ejercer la representación legal, judicial y [illegible] del Banco, conforme consta de la escritura [illegible] e inscrita en el Registro Mercantil del [illegible] Pichincha S.A., otorgada el 27 de junio de 2011, [illegible] Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. [illegible] aprobada por la Superintendencia de Bancos [illegible] Resolución No. [illegible]-2011-[illegible] de [illegible] de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del [illegible] de octubre de 2011 bajo el No. [illegible] y en el Registro Mercantil con el No. [illegible].

[illegible] incluye el inscrito con fecha 7 de febrero [illegible] bajo el número 1869, Tomo No. 142 del Registro [illegible] de este cantón.

[illegible] firmando al pie de la primera.

Atentamente,

[illegible] Navarro Carrera
del Directorio
[illegible]

[illegible] Acepto el cargo de representante legal - Gerente General del BANCO PROMERICA S.A., y parcialo Compañía Civil y Mercantil [illegible] de 2011.

[illegible]

Notaría Vigésima Quinta del Cantón Quito
Dr. Rodrigo Agustín Díaz Navarro
Notario Titular

Se concede la presente copia certificada en [illegible] fojas útiles, que he cotejado con el original y que [illegible] de la Notaría Vigésima Quinta del Cantón Quito, a petición de [illegible] Navarro Carrera, en su calidad de Presidente del Directorio del Banco Promerica S.A. Quito, 10 OCT 2011

Dr. Rodrigo Agustín Díaz Navarro
Notario Titular

RÉGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1792477142001

RAZON SOCIAL: BANCO PROMERICA S.A.

NOMBRE COMERCIAL: BANCO PROMERICA S.A.

CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCIÓN: DINERO VIVER JUAN MANUEL RAUCH

CONTADOR: BETANCOURT RICAURTE JORGE WASHINGTON

FECHA DE CONSTITUCIÓN: 24/01/1957 FEC. CONSTITUCIÓN: 02/02/1957

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 30/05/1957 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 10/02/2009

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:

INTERMEDIACIÓN MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

PROVINCIA: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: IÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-78 Intersección: AV. COLÓN Edificio: ESPAÑA Oficina: PB Referencia ubicación: DIAGONAL AL BANCO DEL PICHINCHA Fax: 2509000 Email: [illegible] Apartado Postal: 17-01-2000 Telefono Trabajo: 2509000

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: Est 001-al 004

JURISDICCIÓN: REGIONAL NORTE PICHINCHA ABIERTOS: 04

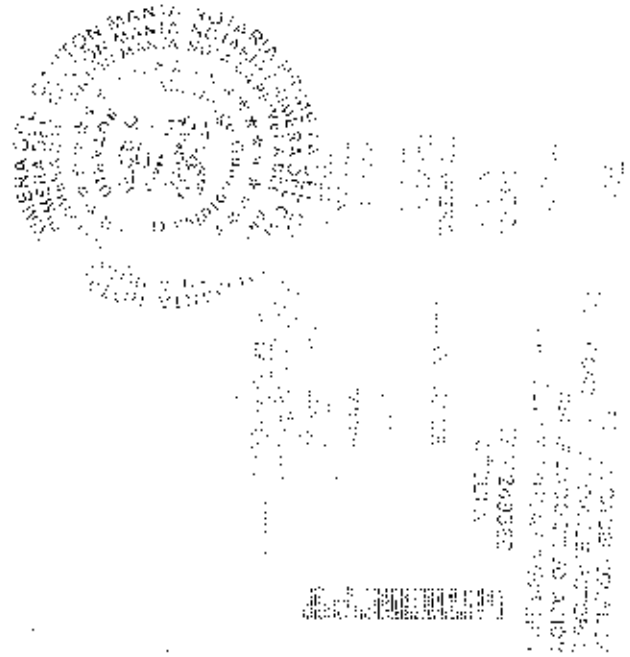
CERRADOS: 0

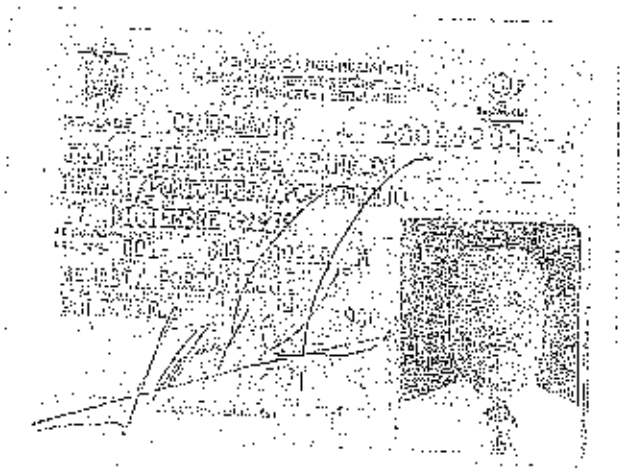
NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art. 18 de la ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede es igual al documento presentado ante mí.
Quito, 03 DIC. 2009
DR. FELIPE ITURRALDE GALDOS
NOTARIO

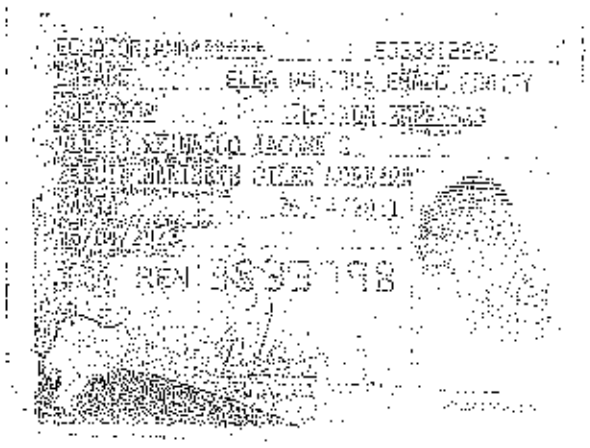
REGISTRO MERCANTIL
10 NOV. 2009
CONTROL DE TRANSACCIONES
QUITO

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Atento: N.E. Mirando Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS Y COLÓN Fecha y hora: 10/02/2009







REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

050-0042
NÚMERO

1306920086
CÉDULA

JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

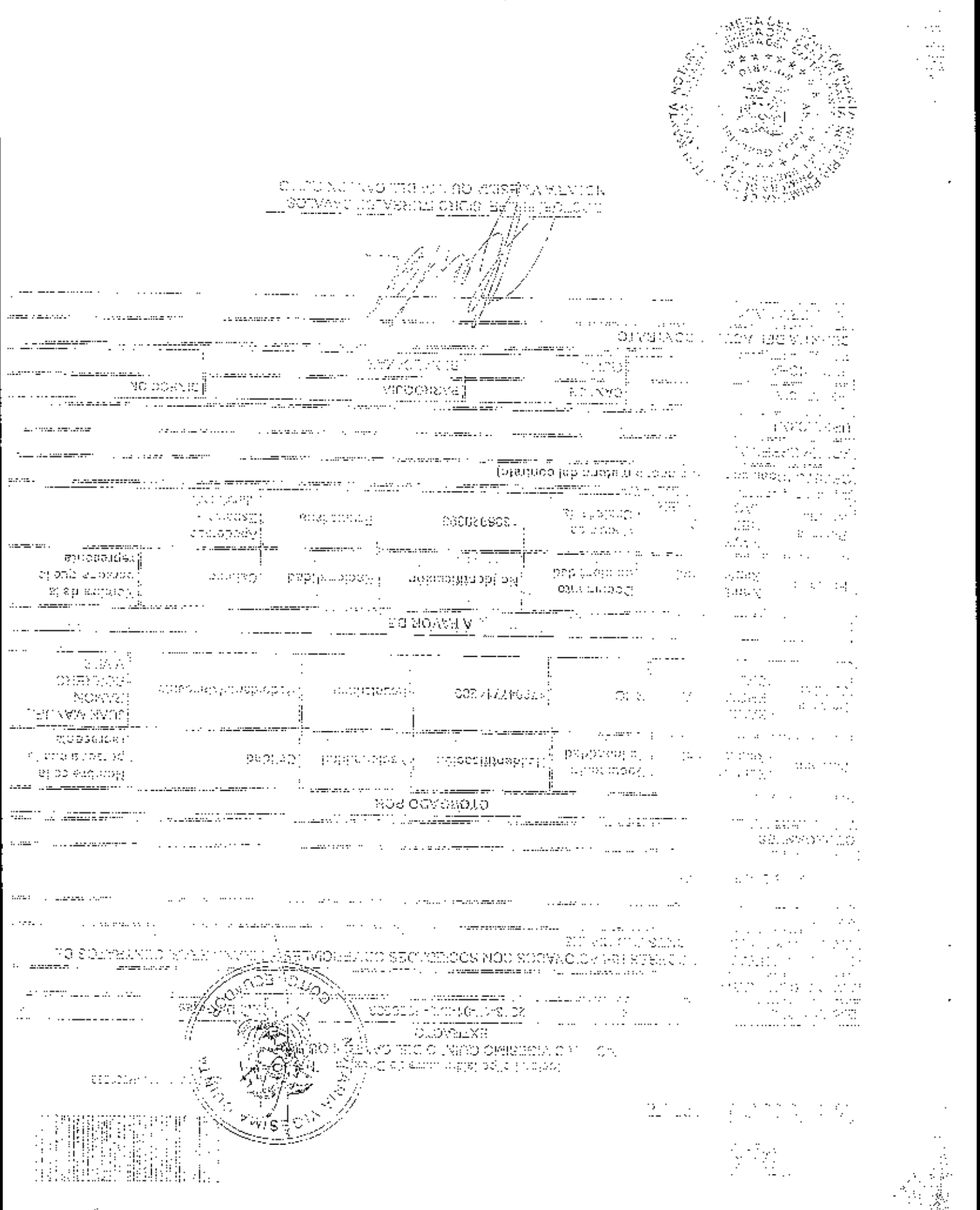
MANTA
PARROQUIA

ZONA

EL PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

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

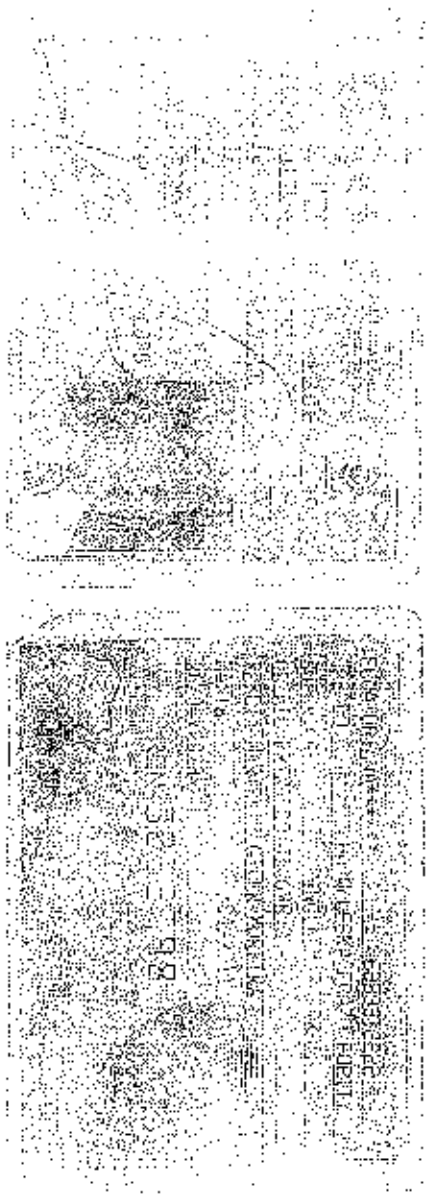
DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO

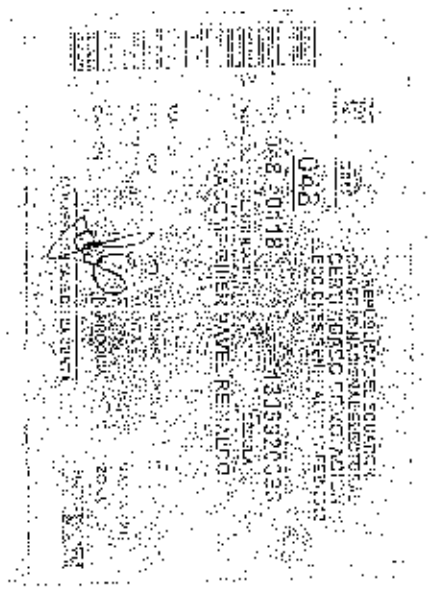


Se otorgó ante mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito y en fe de ello confiero está **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** del PODER ESPECIAL otorgado por BANCO PROMERICA S.A., a favor de SR. PAVEL REINALDO JACOME GILER., debidamente sellada firmada y rubricada en Quito,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

DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO VIGESIMO QUINTO DEL CANTON QUITO

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA
QUITO - ECUADOR





(Valorado)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

USD 1.25

EL SUSCRITO [illegible] DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición de la parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de EDIFICIO LA CASCADA MANTA.
Por [illegible] es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 de Abril de 2014

Vía: [illegible] PARA LA CLAVE
[illegible] EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.304
[illegible] EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 304
Veinte y dos de abril del dos mil catorce

[illegible]
Tesorero Cantonal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0064189

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios RURAL en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA ubicada EDIFICIO LA CASCADA DPTO. 304; EST. BODEGA DPTO. 304 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE. COMPRAVENTA asciende a la cantidad de $146200.40CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS 40/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA.

Manta, 02 de MAYO del 20 2014

Sra. Jasmina Moreira
Jefa de Rentas (E)

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

Manta, [illegible]
Hora 1:25
No. Certificación: [illegible]

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de abril de 2014 *No. Electrónico: [illegible]*

[illegible] Dirección de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de [illegible] vigente en el archivo existente se encuentra que:

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-912

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.304

Area total del predio según escritura:

Area Neta:	*110,82*	*M2*
Area Comunal:	*62,4600*	*M2*
Area Terreno:	*53,6700*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
[illegible]	*MANTA EDIFICIO LA CASCADA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	13917.50
CONSTRUCCIÓN:	57182.40
	71099.90

SON: SETENTA Y UN MIL NOVENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS

"El documento no constituye recomendación, fraccionamiento u organigrama de la [illegible] del predio, solo expresa el valor de propiedad de acuerdo a la Ordenanza de [illegible] del Plano del Valor del Suelo, vigente al 31 de diciembre del año [illegible] [illegible] en la Ley Orgánica [illegible] 2014 – 2015"

Arq. Daniel Peñafiel R.
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: [illegible]

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0112425

No. Certificación: 112425

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 28 de abril de 2014 *No. Electrónico: 21486*

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-038
Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 304

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*21,12*	*M2*
Área Comunal:	*11,9000*	*M2*
Área Terreno:	*10,6100*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
0992717785001	*MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2652,50
CONSTRUCCIÓN:	10896,60
	13549,10

Son: TRECE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Arq. Daniel Zambrano A.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 28/04/2014 15:42:37

cuyo [illegible] integrado por tres árbitros. d.-) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. e.-) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público. (F.) Abogado Mario Eduardo Guarderas Lucas. Matrícula número trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican como la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal.- Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido, y firman junto conmigo el Notario en unidad de acto. DOY FE.-

ING. [illegible] R. JACOME GILER
C.C. No. 130692039-6
B.K.M. PROMERICA S.A.

DAVID FERNANDO GUIME CALERO.-
C.C. No. 09097217[illegible]-4

JUIC[illegible] FERNANDO ALAVA BRAVO
C.C. [illegible]092201739-7

EL NOTARIO

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

ANTE MI Y FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.- (24 FOJAS). ESC. No.2014-13-08-01-P-2895.-

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO