

Sell.  
13M 2504 e  
2014  
arbitr



REPUBLICA DEL ECUADOR

Solo  
D. 0171-2014

**NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE  
HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-

**Otorgada por** BANCO PROMERICA S.A.; EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, RE  
PRESENTADA POR FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCAN-  
TILES; Y, LOS CONYUGES ISABEL FIERRO AGUAS Y ROBERTO CHENIAK CURY.-

**A favor de** BANCO DE INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

**Cuantía** USD \$ 148,325.00 & INDETERMINADA

**Autorizado por la Notaria  
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMERA

2014-03-04-P7492

**No.**

**Manta, a** 31 **de** MARZO **de** 2014



COPIA

CODIGO : 2014.13.08.04.P2442

PRIMERA PARTE: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y DEMÁS LIMITACIONES: OTORGA EL BANCO PROMERICA S.A.; A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR FIDUCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.-

CUANTIA : INDETERMINADA

SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGA FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR FIDUCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS Y ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY.-

CUANTIA : USD \$148.325,00

TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS Y ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes trece y uno de marzo del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDENO MENDOZA, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte el Ingeniero JIMMY EDUARDO URANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesús Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social del Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña, en presente escritura como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Portoviejo y de paso por esta ciudad Manta; Por otra parte

Abg. Elyse Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, debidamente representado por su Apoderado Especial, el señor **Pavel Reinaldo Jácome Giler**, conforme lo justifica con el documento que se adjunta. El Apoderado del Banco Promerica es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de **EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA**, debidamente representado por la **FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, representada por el señor **DAVID FERNANDO GUIME CALERO**, en su calidad de Apoderado Especial, lo que justifica con el poder especial que se agrega como documento habilitante, que en adelante se le llamará "**FIDEICOMISO O EL VENDEDOR**". El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en Guayaquil y de tránsito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte, la señora **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS** por sus propios y personales derechos y por los que representa de su cónyuge señor **ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY**, según consta del poder especial que se adjunta como habilitante a la presente, a quien en lo posterior se le denominará "**COMPRADORES - LA PARTE DEUDORA**". La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Quito y de paso por esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y DEMÁS LIMITACIONES, COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la cancelación de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y demás limitaciones, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas, declaraciones y estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, **BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta**, compañía

legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. SEGUNDA: ANTECEDENTES: 2.1 Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón, el 15 de junio del 2012, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 22 de junio del 2012, 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, 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 TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. 2.2 Sobre el LOTE NÚMERO TRECE - QUINCE de la Urbanización "Ciudad del Mar" se ha construido un edificio denominado "LA CASCADA", de varios departamentos, parques, hodgegas y área social. 2.3 EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, sometió a la edificación al régimen de propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2013 ante Notario Tercero de Manta, abogado Raúl González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 28 de marzo del 2013. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del 8 de enero del 2013, a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada" 2.4. El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las



Notario Público Cuarta  
Manta - Ecuador

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 exclusivamente de las siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a 0.0236% sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO 501**; que tiene un área neta de 110.82 metros cuadrados; un área de terreno de 55.67 metros cuadrados; área común de 62.46 metros cuadrados; y, un área total de 173,28 metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a 0.0030% sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO DPTO 501**; que tiene un área neta, de 14,04 metros cuadrados; un área de terreno de 7.05 metros cuadrados; área común de 7.91 metros cuadrados; y, un área total de 21.95 metros cuadrados; (iii) alícuota de condominio equivalente a 0.0020% sobre el solar y bienes comunes, al que accede la **BODEGA DPTO.501**; que tiene un área neta de 9.26 metros cuadrados; un área de terreno de 4.65 metros cuadrados; área común de 5.22 metros cuadrados; y, un área total de 14.48 metros cuadrados. **TERCERA: CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.** Con base a los antecedentes expuesto, 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 0.0236% sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO 501**; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a 0.0030% sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO DPTO 501**; (iii) alícuota o cuota de condominio equivalente a 0.0020% sobre el solar y bienes comunes, al que accede la **BODEGA DPTO 501**, del edificio "La Cascada", levantado sobre el lote **NUMERO 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 consta 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 INSCRIPCION.**- 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: DECLARACION.-** 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 Ab. Mario Cualpa Lucas Mat. 13-1996-40 F.A.M. **SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.-COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por la FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, representada por el señor DAVID FERNANDO GUIME CALERO, en su calidad de Apoderado Especial, lo que justifica con el poder especial que se agrega como documento habilitante, que en adelante se le llamará "FIDEICOMISO O EL VENDEDOR" y, por otra la señora ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS por sus propios y personales derechos y por los que representa de su cónyuge señor ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY, según consta del poder especial que se adjunta como habilitante a la presente, a quienes en adelante se le llamará "LOS COMPRADORES" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES:** **UNO.-** El fideicomiso, es único y exclusivo propietario del lote número TRECE-QUINCE sobre el que se ha construido el Edificio La Cascada, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, parroquia Manta, del cantón Manta Provincia de Manabí, código catastral número uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince en cero cero cero, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: **DELANTE:** Treinta y dos punto setenta metros, vía trece. **ATRÁS:** Cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa del mar. **COSTADO DERECHO:** Sesenta punto cuarenta y siete metros, lote trece guion trece. **COSTADO IZQUIERDO:** Sesenta y dos punto veinte metros, lote trece guion diecisiete. A este inmueble le corresponde un

Notario Público  
Mariano  
Manta

área total de: Dos mil trescientos sesenta metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está signado con una ficha catastral número dos dos cuatro tres seis (22436). **DOS.-** Mediante Escritura Pública celebrada el dos de marzo del año dos mil doce, ante el Notario Público Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo 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 del año dos mil doce. **TRES:** Sobre el solar identificado, el Fideicomiso promovió la construcción del Edificio La Cascada. **CUATRO.** Sometido al régimen de Propiedad Horizontal, 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. **CINCO:** LA PARTE COMPRADORA se comprometió a adquirir los siguientes inmuebles: **DEPARTAMENTO 501, ESTACIONAMIENTO 501 y BODEGA 501, DEL EDIFICIO LA CASCADA,** ubicada en la Urbanización CIUDAD DEL MAR, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. **SEGUNDA: COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuesto LA PARTE VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor la favor de LA PARTE COMPRADORA la señora **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS** por sus propios y personales derechos y por los que representa de su cónyuge señor **ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY,** los siguientes bienes inmuebles. **DEPARTAMENTO 501 (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 seiscientos uno y espacio aéreo en ciento diez punto ochenta y dos metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con departamento cuatrocientos uno y terreno del edificio en ciento diez punto ochenta y dos metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento cuatrocientos uno,

134/815017

partiendo desde el Oeste hacia el Este en siete punto cero cero metros, desde este punto gira hacia el sur en ocho punto doce metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto cero dos metros. **POR EL SUR:** Lindera con límite de planta nivel más diecinueve punto ochenta y cinco metros partiendo desde el Oeste, hacia el Este en cinco punto sesenta y ocho metros, desde este punto gira hacia el Norte en tres punto sesenta y cinco metros, desde punto gira hacia el Este en seis punto veintisiete metros. **POR EL ESTE:** Lindera con límite de terreno en tres punto setenta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con departamento quinientos dos 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 Oeste en uno punto noventa y ocho metros, desde este punto gira hacia el Sur en uno punto cincuenta y dos metros. **AREA:** Ciento diez punto ochocientos veintiocho metros cuadrados. **ALICUOTA:** Cero punto cero doscientos treinta y seis por ciento. **AREA DE TERRENO:** Cincuenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados. **AREA COMUN:** Sesenta y dos punto cuarenta y seis metros cuadrados. **AREA TOTAL:** CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS. **ESTACIONAMIENTO DEPARTAMENTO QUINIENTOS UNO (CATORCE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS):** Dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con estacionamiento - bodega departamento mil dos guion A en catorce punto cero cuatro metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en catorce punto cero cuatro metros. **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal cuarto de comba en dos punto setenta metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento guion bodega departamento cuatrocientos cuatro en cinco punto veinte metros. **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento departamento quinientos dos cinco punto veinte metros. **AREA:** Catorce punto cero cuatro metros cuadrados. **ALICUOTA:** Cero punto cero treinta por ciento. **AREA DE TERRENO:** Siete punto cero cinco metros cuadrados. **AREA COMUN:** Siete punto noventa y un metros cuadrados. **AREA TOTAL:** VEINTIOCHO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. **BODEGA DEPARTAMENTO QUINIENTOS UNO (NUEVE PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS):** Dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera

315043

34 315045

con departamento ochocientos dos en nueve punto veintiséis metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en nueve punto veintiséis metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con departamento setecientos dos en cuatro punto cuarenta y dos metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación partiendo desde el Oeste hacia el Este en uno punto cero ocho metros, desde este punto gira hacia el Sureste en uno punto cuarenta y un metros, desde este punto gira hacia el Este en dos punto cuarenta y ocho metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área comunal circulación en dos punto cuarenta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con bodega departamento quinientos dos en uno punto cuarenta y un metros. **AREA:** Nueve punto veintiséis metros cuadrados. **ALICUOTA:** Cero punto cero cero veinte por ciento. **AREA DE TERRENO:** Cuatro punto sesenta y cinco metros cuadrados. **AREA COMÚN:** Cinco punto veintidós metros cuadrados. **AREA TOTAL:** CATORCE PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. LA PARTE COMPRADORA acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración ubicación por así convenir a sus intereses. **TERCERA: PRECIO.-** El precio de los inmuebles objetos de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 148.325,00)** valor que los **COMPRADORES** los cónyuges **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS** y **ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY**, pagan a **LA PARTE VENDEDORA**, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS**, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** EL **VENDEDOR**, a través de su apoderado declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de los **COMPRADORES**, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. EL **VENDEDOR**, a través de su apoderado, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado,

embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. Ya que el gravamen que existe se cancela en la primera parte de este contrato. De igual manera, LA VENDEDORA, a través de su apoderado, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. QUINTA: CUERPO CIERTO: Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. SEXTA: SANEAMIENTO: LA COMPRADORA, aceptan la transferencia de dominio que EL VENDEDOR, realiza a su favor, obligándose por tanto éste último al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realice con la parte vendedores respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradores y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre comprador y vendedor, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora, deslindando tal sentido a terceros". OCTAVA: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.- LA PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumentos, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias

Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

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

**NOVENA: DECLARACIONES.-** Las partes contratantes realizan las siguientes declaraciones: **UNO.-** Las partes declaran 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 COMPRADOR, el origen de esos fondos. **DOS.-** Correrá por cuenta de la PARTE COMPRADORA, a partir de la suscripción del presente instrumento los tributos que graven los bienes inmuebles y así mismo corren 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.

**TRES: LA PARTE COMPRADORA** se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sean requerido, a la vez que declara bajo juramento que al momento no se cobran expensas comunes de mantenimiento, toda vez que el Edificio ha sido recientemente edificado, por lo tanto eximen al Notario Público correspondiente y al señor Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad por este concepto y de solicitar documentos relacionados con ello.

**DECIMA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de LOS COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA, a través de su representante legal autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

**DECIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de las 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 en arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos. c) El tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. d).- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. e).- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción 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.

**DÉCIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato. **TERCERA PARTE:**

**PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:**

Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor **Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz**; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece la señora **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS** por sus propios personales derechos y por los que representa de su cónyuge señor **ROBERTO ROSE CHEDIK CURY**, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posible se les denominarán "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en

Dr. Carlos Eduardo Martínez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) La señora **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS**, en su calidad de afiliada del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los inmuebles consistentes en **DEPARTAMENTO 501, ESTACIONAMIENTO 501, BODEGA 501, DEL EDIFICIO LA CASCADA**, ubicada en la Urbanización **CIUDAD DEL MAR**, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante.

**SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones,



[CATORCE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS: Dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con estacionamiento - bodega departamento mil dos guion A en catorce punto cero cuatro metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en catorce punto cero cuatro metros. **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal cuarto de bomba en dos punto setenta metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento guion bodega departamento cuatrocientos cuatro en cinco punto veinte metros. **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento departamento quinientos dos cinco punto veinte metros. **AREA:** Catorce punto cero cuatro metros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero cero treinta por ciento. **AREA DE TERRENO:** Siete punto cero cinco metros cuadrados. **AREA COMUN:** Siete punto noventa y un metros cuadrados. **AREA TOTAL:** VEINTIUNO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. **BODEGA DEPARTAMENTO QUINIENTOS UNO (NUEVE PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS)** Dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento ochocientos dos en nueve punto veintiséis metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en nueve punto veintiséis metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con departamento setecientos dos en cuatro punto cuarenta y dos metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación partiendo desde el Oeste hacia el Este en uno punto cero ocho metros, desde este punto gira hacia el Sureste en uno punto cuarenta y un metros, desde este punto gira hacia el Este en dos punto cuarenta y ocho metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área comunal circulación en dos punto cuarenta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con bodega departamento quinientos dos en uno punto cuarenta y un metros. **AREA:** Nueve punto veintiséis metros cuadrados. **ALICUOTA:** Cero punto cero cero veinte por ciento. **AREA DE TERRENO:** Cuatro punto sesenta y cinco metros cuadrados. **AREA COMÚN:** Cinco punto veintidós metros cuadrados. **AREA TOTAL:** CATORCE PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si

la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, en el contrato de compraventa, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en consecuencia, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión y incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del

Abg. Elsy Cecilia Menéndez  
Notaría Pública General  
Manabí - Ecuador

mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer

expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos.

**OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando (incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; **b)** En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. **c)** Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. **d)** Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; **e)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. **f)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; **g)** Si se promoviere en LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio, o si se iniciare una acción de nulidad o de nulidad de la relación al inmueble hipotecado, o si éste fuere objeto de expropiación u otro medio que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; **h)** Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por

Dr. Eloy Zedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las

obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás actividades financieras y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el (los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s)

Notaría Pública  
Mariano - Ecuador

utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.**- Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorgan, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.**- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate

de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.**- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR, Registro Profesional número: Mil quinientos noventa y nueve del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman, conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.

  
Abg. Elsy Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Ing. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA  
Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado

*[Handwritten signature]*  
PAVEL REINALDO JÁCOME GILER  
C.C. No. 130692039-6  
BANCO PROMERICA  
APODERADO ESPECIAL

*[Handwritten signature]*  
DAVID FERNANDO GUME CALERO  
C.C. No. 090972171-4  
APODERADO ESPECIAL

*[Handwritten signature]*  
ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS  
C.C. No: 060092174-6

*[Handwritten signature]*  
LA NOTARIA.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

003  
 003-0144

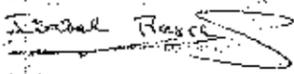
0600921746

FERRO AGUA: ISABEL MARGARITA

PICHINCHA  
 PROVINCIA QUITO  
 CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN 1  
 INAQUITO  
 PARROQUIA ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA




REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

003  
 003-0144

0600921746

FERRO AGUA: ISABEL MARGARITA

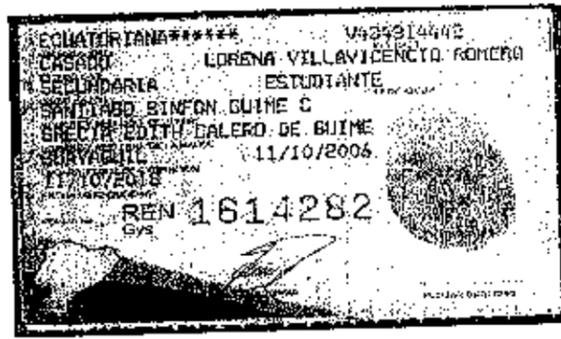
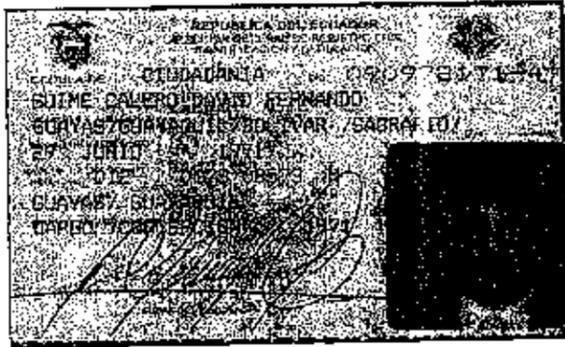
PICHINCHA  
 PROVINCIA QUITO  
 CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN 1  
 INAQUITO  
 PARROQUIA ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA




*Abg. Eloy Celso Menéndez*  
 Notaría Pública Cuarta  
 Maíta - Ecuador



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

011  
011-0297 0909721714  
NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA  
GUIME CALERO DAVID FERNANDO

GUAYAS	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	YARQUI	LOS CEIBOS
GUAYAS	PARROQUIA	ZONA
CANTON		

PREIDENTE DE LA JUNTA



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



NUMERO RUC: 0992717785001  
 RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA  
 NOMBRE COMERCIAL:  
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS  
 REPRESENTANTE LEGAL: FIDUCIA S. A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y  
 CONFADOR:

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

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

ACTIVIDADES EDUCARAS

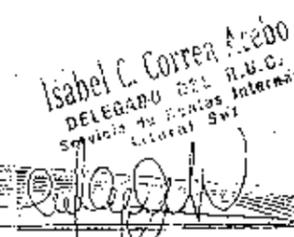
**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Manzana: 275  
 Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE A  
 BOSQUES DEL SALADO Telefono Trabajo: 042136070  
 DOMICILIO ESPECIAL:

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

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

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



  
 Usuario: IGA14060      Lugar de emisión: GUAYAQUIL, FRANCISCO      Fecha y hora: 18/07/2011 15:29:24



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

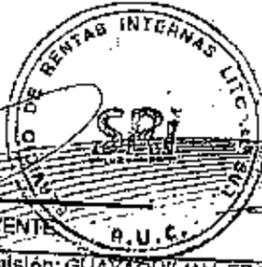


NÚMERO RUC: 0992717785001  
 RAZÓN SOCIAL: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

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

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



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

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE: *[Handwritten Signature]*  
 Usuario: ICGA160608 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 18/07/2011 15:29:24  
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS





1 FACTURA No. 33504

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

3

PODER ESPECIAL

4

QUE OTORGA:

5

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

6

A FAVOR DE:

7

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

8

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

9

Chávez, Inés del Carmen Barfonuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guíma

10

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

11

Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova

12

DI: 7 copias

13

&\*&\*JP &\*&

14

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

15

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

16

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

17

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

18

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

19

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

20

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

21

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

22

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

23

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

24

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

25

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

26

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

27

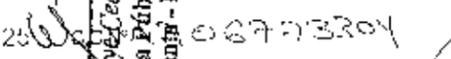
adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en

28

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

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

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

23  
24   
25   
26   
27   
28 

24 **PELLICEROS**  
25 **DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MOLTERO**  
26 **NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO**  
27  
28

DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MOLTERO  
NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012



Señor  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.

De mi consideración:

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

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

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

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1997 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1997, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y, mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

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

Atentamente,

Sr. Edgar Rosendo Osorio Vaca  
PRESIDENTE

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

Quito, 29 de marzo de 2012

Sr. Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1706773304

Con esta fecha queda inscrito el presente documento

en el N° 4717 del Registro de

Nombramientos Tomo N° 143

Quito, a 12 Abril 2012

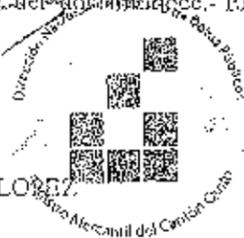
REGISTRO MERCANTIL



Dr. Rubén Enrique Aguirre López

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

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



RESR: cch.-

RAZÓN: De conformidad con la facultad prevista en el numeral cinco del Art. 19 de la Ley Notarial CERTIFICO, que la presente FOTOCOPIA es IGUAL al documento ORIGINAL que exhibido se devolvió.

Quito, a 1 MAR. 2013

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

*[Handwritten mark]*







QUITO



**NOTARÍA VIGÉSIMA QUINTA**

**DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS**

*PROTOSCOLOS: Dr. Luis Ortíz Salazar, Dr. Raúl A. Gaybor Secaira,  
Dr. Nelson P. Chávez Muñoz, Dr. Eduardo Orquera Z.  
y Dr. Jorge Marchan Fiallo*

..... COPIA CERTIFICADA

PODER ESPECIAL

De la escritura de : .....

..... BANCO PROMERICA S.A.

Otorgado por : .....

..... SR. PAVEL REINALDO JACOME GILER

A favor de : .....

..... 03 DE ENERO DEL 2013

El : .....

Parroquia : INDETERMINADA Mulla : .....

Cuantía : ..... 08 DE ENERO DEL 2013 Avalúo : .....

Quito, a : .....

*Dirección : Av. Amazonas No. 1429 y Colón  
Edificio : España 4to. Piso - Oficina No. 46  
Teléfonos: 2905-475 / 2905-476  
QUITO - ECUADOR*



DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS

NOTARIO



1  
2  
3 ESCRITURA NRO. 2013-17-01-025-P00033.

4 PODER ESPECIAL.

5 OTORGADO POR:

6 BANCO PROMERICA S.A.

7 A FAVOR DE:

8 SR. PAVEL REINALDO LACOME GILER.

9 CUANTIA:

10 INDETERMINADA.

11 DI 3 C.

12 A.E.

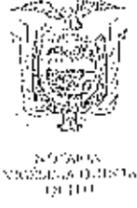
13 %%%%

14 %%%%

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

*[Firma]*  
Dña. Elvira Cecilia Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manda - Ecuador

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



DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS

NOTARIO



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

*Felipe Iturralde Dávalos*  
 Notario Público Cuarta  
 Manabí - Ecuador

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



DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS

NOTARIO



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

Abg. Elsy Cedeno Mendez  
 Notaria Pública  
 Manta, Ecuador

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

15

16

17

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

21 C.C. 170424938-0

22 P.V. 347-0012

23

24

25

26

27

28 FACTURA NRO. 00141916

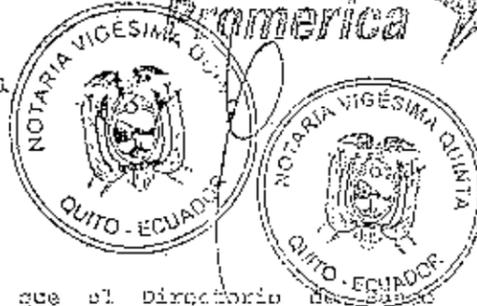
9955

Banco Promerica



Quito D. O., 10 de Octubre de 2011

Señor Don  
JUAN MANUEL BARRERO VIVER  
Ciudad.-



De mi consideración:

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

En tal calidad, Usted tiene todas las atribuciones y deberes que constan determinados en los Estatutos Sociales de la Institución, debiendo ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco, conforme consta de la escritura pública de reforma integral a la codificación del estatuto social de Banco Promerica S.A., otorgada el 27 de junio de 2011, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. Felipe Atencio Sávalos, debidamente aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución No. SBS-IMP-2011-628 de 3 de agosto de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 11 de agosto de 2011, bajo el No. 2703, Tomo 142 y anotada en el repertorio con el No. 035449.

Este nombramiento sustituye al inscrito con fecha 7 de febrero de 2011, bajo el número 1589, Tomo No. 142 del Registro Mercantil del cantón Quito.

Déjase expresar su aceptación firmando al pie de la presente.

Atencamente,  
  
Dr. Jorge Iván Alvarado Carrera  
Secretario del Directorio  
Banco Promerica S.A.  
C.C. 571054936-8

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con la ley orgánica del notariado y el artículo 6 del Art. 11 de la ley orgánica del notariado, he otorgado este documento en la ciudad de QUITO, el día 10 de octubre de 2011.  
  
DR. FELIPE ATENCIO SÁVALOS  
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de BANCO PROMERICA S.A., y prometo desempeñarlo fiel y lealmente.  
En esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 14248 del Registro Mercantil Tomo No. 142 del Cantón Quito, a las 10 OCT 2011.

JUAN MANUEL BARRERO VIVER  
VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL  
DE BANCO PROMERICA S.A.  
C.C. 190424938-0



documento bajo el No. 14248 del Registro Mercantil Tomo No. 142 del Cantón Quito, a las 10 OCT 2011.  
REGISTRO MERCANTIL  
Dr. Rubén Enrique Aguirre López  
REGISTRO MERCANTIL

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO ÚNICO:** 1700077142001  
**RAZÓN SOCIAL:** BANCO PROMERICA S.A.  
**FORMA COMERCIAL:** BANCO PROMERICA S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**PERSONAL ACREDITADO DE INTERÉS SOBRE VIVER JUAN MANUEL RAMON**  
**CONDOMINIO:** ESTANQUETE RECALDE JORGE WASHINGTON

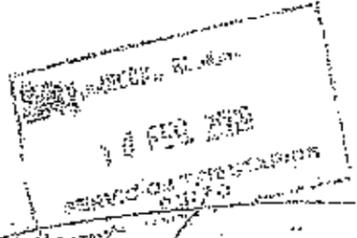
<b>FECHA DE ACTIVACIÓN:</b>	22/02/2007	<b>FECH. CONSTITUCIÓN:</b>	22/02/2007
<b>FECH. EXPIRACIÓN:</b>	08/02/2010	<b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN:</b>	08/02/2009

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**  
**ACTIVIDAD DE INTERÉS:** JUAN MANUEL RAMON REALIZADA POR LA RAMA COMERCIAL  
**DIRECCIÓN PRINCIPAL:**  
 BANCO PROMERICA S.A. - CANTÓN QUITO - PARROQUIA BENVENEDICAR - CALLE AV. AMAZONAS - MÓDULO NIS-28  
 INTERSECCIÓN AV. COLÓN - ESPANA ESPANA - DISTRITO PB - REFERENCIA UBICACIÓN: DIAGONAL AL MONTE BELLO, BARRIO BELLO  
 FAX: 022544000 - TEL: 022544000  
 CORREO: info@promerica.com.ec - ANEXO: 022544000 - TEL: 022544000 - TEL: 022544000

- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO DIMENSIONAL 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

<b>NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:</b>	del 001 al 124	<b>ABERTOS:</b>	124
<b>ABANDONADOS:</b>		<b>CERRADOS:</b>	0

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
 del Art. 10 de la Ley Notarial, doy fe que es COPIA que  
 antecede no firmada al día de esta fecha en QUITO  
 QUITO, 03 ENERO 2009  
 DR. FELIPE LOPEZ DE ALBA  
 NOTARIO



**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE:** [Firma manuscrita]  
**FECHA DE EMISIÓN:** QUITO, 03 ENERO 2009  
**FECHA DE EMISIÓN:** QUITO, 10 FEBRERO 2009





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2011

NÚMERO: 050-0042      CÉDULA: 1300920300

VACONE GILBERPAVEL RIBINALDO

PARISH:                      MANA  
 PARISH:                      CANTÓN  
 PARISH:                      ZONA

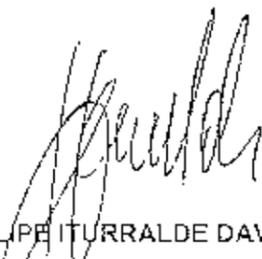
SECRETARÍA DE LA JEFATURA

NOTARIA VICESIMA CUARTA DEL CANTÓN QUIYO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
 del Art. 111 de la ley orgánica, hoy se hace la COPIA que  
 antecede en igual o mayor número de ejemplares que el  
 original.

DR. GILBERTO VILLALBA  
 H. O. 11/11/11



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 seliaca firmada y rubricada en Quito, ocho de enero del año dos mil trece.



DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS  
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO



  
Abg. Elsyce Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Maná - Ecuador



Consejo de la Judicatura

Doctor Felipe Isidro Iturralde Davalos  
NOTARIO VIGESIMO QUINTO DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO



2013-01-025-P000033

Escritura No.	2013-17-01-025-P000033			No. De Fojas.	7	
ACTO O CONTRATO						
OTORGAR Y REVOCAR PODERES RELACIONADOS CON SOCIEDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS, CONTRATOS DE MANDATO Y PROCURACIONES JUDICIALES						
FECHA						
2013-01-03 12:28:46						
OTORGANTES						
OTORGADO POR						
Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que lo representa
Persona Jurídica	BANCO PROMERICA S.A.	RUC	1780477442001	Ecuatoriana	Poderante/Mandante	JUAN MANUEL RAMON BORRERO VIVER
A FAVOR DE						
Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que lo representa
Persona Natural	PAVEL REINALDO JACOME GILER	Cédula de Ciudadanía	1308920396	Ecuatoriana	Ayudante Especial - Mandatario	
OBJETO (Cosa cantidad o hecho materia del contrato)						
PODER ESPECIAL						
UBICACION						
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	DIRECCION			
PICHINCHA	QUITO	BENALCAZAR				
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO						
INDETERMINADA						

DOCTOR FELIPE ISIDRO ITURRALDE DAVALOS  
NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

11011

Décima Octava de marzo de 2014



ACTO/CONTRATO:

PODER ESPECIAL

OTORGANTES:

NOMBRES	CEJULA	CALIDAD
ROBERTO JOSÉ CHEDIAK CURY	CC 170012870-3	MANDANTE
ISABEL MARGARITA FERRO AGUAS	CC 060092174-6	MANDATARIA

CUANTÍA: INDETERMINADA

DI 2 COPIAS \*\*JLZ\*\*

Copia N° SEGUNDA

Fecha: 20 MAR. 2014

# Dra. Glenda Zapata Silva

## NOTARIA

Reg. Elye Cedeño Meréndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

Cargo de los protocolos con:  
 Dr. Manuel José Aguirre  
 Dr. Remigio Aguilar Aguilar  
 Dr. Enrique Díaz Ballesteros

Dirección: Calle Yáñez Pinzón N26-27 y Av. Colón.

Telfs.: 2507 457 - 2525 225

Fax: 2522 619 / Cel.: 099659 682

1 2014-17-01-18-P01515

2

3

4

5

ACTO/CONTRATO:

6

PODER ESPECIAL

7

OTORGANTES:

FACTURA  
No. 007518

8

NOMBRES

CÉDULA

CALIDAD

9

ROBERTO JOSÉ CHEDIAK CURY

CC 170012870-3

MANDANTE

10

ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS

CC 060092174-6

MANDATARIA

11

CUANTÍA: INDETERMINADA

12

DI 2 COPIAS \*\*JLZ\*\*

13

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la  
República del Ecuador, hoy día, **VEINTE (20)** de  
**MARZO** del **DOS MIL CATORCE**, ante mí, **DOCTORA**  
**GLENDA ZAPATA SILVA**, **NOTARIA DÉCIMA**  
**OCTAVA DEL CANTÓN QUITO**, comparece en calidad  
de otorgante del presente poder especial, el señor  
**ROBERTO JOSÉ CHEDIAK CURY**, de estado civil  
casado, por sus propios y personales derechos. El  
compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor  
de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito,  
legalmente capaz para contratar y obligarse; a quien  
de conocer doy fe, ya que me presenta sus  
documentos de identidad; bien instruido por mí, la  
Notaria, en el objeto y resultados de esta escritura a  
la que procede libre y voluntariamente de conformidad  
con la minuta que me presenta para que eleve a



1 instrumento público, cuyo tenor literal es el siguiente:  
2 "SEÑORA NOTARIA: En el registro de escrituras  
3 públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder  
4 Especial al tenor de las siguientes cláusulas:  
5 **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al  
6 otorgamiento del presente Poder Especial, el señor  
7 ROBERTO JOSÉ CHEDIK CURY, ecuatoriano, de  
8 estado civil casado, con domicilio en la ciudad de  
9 Quito, portador de la cédula de ciudadanía uno siete  
10 cero cero uno dos ocho siete cero guion tres, por sus  
11 propios y personales derechos; a quien y para efectos  
12 del presente poder especial se denominará como  
13 **Poderdante o Mandante. SEGUNDA: ANTECEDENTES:**  
14 **UNO.-** La señora ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS,  
15 se encuentra adquiriendo un bien inmueble consistente  
16 en el DEPARTAMENTO número quinientos uno,  
17 ubicado en la torre uno, parqueadero quinientos uno  
18 del sub suelo dos y la bodega número quinientos uno  
19 del subsuelo dos, que forman parte del edificio LA  
20 CASCADA, situado en la urbanización "CIUDAD DEL  
21 MAR", parroquia San Mateo, cantón Manta, Provincia  
22 de Manabí, con una cuantía de CIENTO CUARENTA Y  
23 OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE Y CINCO  
24 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,  
25 según consta de la Promesa de Compraventa  
26 celebrada el seis de septiembre del año dos mil once,  
27 ante el ABOGADO RAUL GONZALEZ MELGAR,  
28 Notario Público Tercero del Cantón Manta. **DOS:** Los

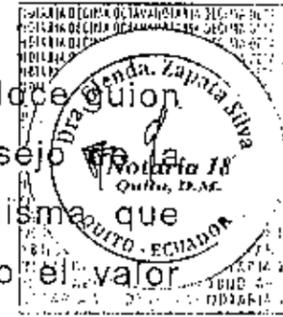
Dr. Flavio Cordero Méndez  
Notario Público  
Cantón Manta, Ecuador

1 cónyuges ROBERTO JOSÉ CHEDIAK CURY e ISABEL  
2 MARGARITA FIERRO AGUAS, tienen conformada  
3 sociedad conyugal de bienes en virtud del matrimonio  
4 celebrado entre ellos. **TERCERA: PODER.** Con los  
5 antecedentes enunciados, el MANDANTE por sus  
6 propios y personales derechos, otorga poder especial,  
7 a favor de su cónyuge, la señora ISABEL  
8 MARGARITA FIERRO AGUAS, mayor de edad, de  
9 estado civil casada, de nacionalidad ecuatoriana, con  
10 domicilio en Quito, Ecuador, portadora de la cédula de  
11 identidad número cero seis cero cero nueve dos uno  
12 siete cuatro guion seis, para que represente al  
13 MANDANTE, en todos aquellos asuntos, actos y  
14 contratos que se detallan a continuación: **UNO:** Para  
15 realizar todos los actos, así como a suscribir cualquier  
16 documento, acto o contrato, sea público o privado, que  
17 tenga relación con la compraventa del bien inmueble  
18 descrito en el numeral UNO de la cláusula SEGUNDA  
19 de este instrumento, así como a suscribir las  
20 respectivas escrituras de hipoteca del mismo bien  
21 **DOS.-** Suscribir a nombre del mandante contratos de  
22 mutuo o préstamo, créditos hipotecarios y/o cualquier  
23 contrato que permita la realización de la compraventa  
24 señalada en el numeral anterior y que sirvan para  
25 pagar el precio del bien inmueble descrito el numeral  
26 UNO de la cláusula SEGUNDA del presente poder.  
27 **TRES.-** Presentar cualquier tipo de documentos y  
28 declaraciones ante instituciones públicas y privadas,



1 pedir prórrogas de plazos, realizar los reclamos  
2 necesarios. **CUATRO.-** Hacer todos los actos y  
3 gestiones que fueren necesarios y convenientes para  
4 ejecutar plenamente este poder, en todo sentido como  
5 lo pudieren hacer quien suscribe si estuviese presente.  
6 **CINCO.-** Se deja expresa constancia que las  
7 facultades enumeradas en este mandato, son  
8 meramente ejemplificativas y no limitativas de otras  
9 facultades implícitas para el desempeño del mandato  
10 conferido, por cuyo motivo, quienes suscriben y  
11 otorgan este mandato, de manera expresa autorizan a  
12 la MANDATARIA a ejercer sin restricción alguna todos  
13 los derechos de acuerdo con la ley vigente y/o con la  
14 legislación que se promulgue en el futuro, se  
15 relacionen y/o emerjan y/o sean consecuencia del  
16 objeto del presente poder y en razón de lo aquí  
17 expresado, para que pueda llevar a cabo toda tramitación y  
18 suscripción de documentos necesarios para la compraventa de  
19 los inmuebles especificados. **CUARTA: TIEMPO DE**  
20 **DURACIÓN.-** El presente poder estará vigente a partir de  
21 la fecha de su suscripción y tendrá una duración indefinida  
22 hasta que el PODERDANTE decida revocarlo. Usted señora  
23 Notaria se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la  
24 validez pleno efecto del presente instrumento. FIRMADO  
25 Doctor Jorge Luis Mazón San Martín, con matrícula profesional  
26 número seiscientos sesenta y cinco guion dos mil doce guion doscientos treinta y  
27 ocho "Foro del Consejo de la Judicatura" FIRMADO Doctor  
28 Jorge Luis Mazón San Martín, con matrícula

Abogado  
Ely C. Cordero  
Escritura Pública Cuarta  
Mesa - Enano



1 profesional número diecisiete guion dos mil doce  
2 doscientos treinta y ocho del Foro del Consejo  
3 Judicatura" HASTA AQUI LA MINUTA, la misma que  
4 queda elevada a escritura pública con todo el valor  
5 legal.- Para la celebración de la presente escritura  
6 pública se han observado todos los preceptos legales  
7 del caso y leída que le fue al compareciente por mí, la  
8 Notaria, se ratifica en todas y cada una de sus partes,  
9 para constancia firma conmigo en unidad de acto de  
10 todo lo cual doy fe.

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

*Roberto José Chediak Cury*

ROBERTO JOSÉ CHEDIK CURY

C.C. 17-00 12870 3

C.V. 008-0131



*Glenda Zapata Silva*

DOCTORA GLENDA ZAPATA SILVA

NOTARIA DÉCIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CENSILACIÓN

EDUCACIÓN: No. 170012870-3

CIUDADANÍA: CHEDIAC CURY  
 APELLIDOS Y NOMBRES: ROBERTO JOSE  
 LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA  
 CANTÓN: EL SALVADOR  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1971-10-09  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 ISABEL MARGARETA  
 FIERRO AGUAS




INSTRUCCIÓN: SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: DR. BIQUUM Y FARM

444444244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: CHEDIAC BECHARA

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: CURY BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO  
 2014-02-24

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-02-24

*Roberto Chediak Cury*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

008

008 - 0131 1700128703

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 CHEDIAC CURY ROBERTO JOSE

PROVINCIA: QUITO  
 CANTÓN: PACHAQUITA

CIRCUNSCRIPCIÓN: 1  
 INAQUITO: 4  
 ZONA: 4

*Roberto Chediak Cury*

RAZON: De conformidad con la facultad prevista en el numeral 5to. del Artículo 18 de la Ley Notarial doy fe que la fotocopia de los documentos que antecede son iguales a los que me fueron presentados

Quito, a 20 MAR 2014

*Glenda Zapata Silva*  
 Glenda Zapata Silva  
 NOTARIA DÉCIMA OCTAVA DE QUITO

*Elyse Cedeno Merandez*  
 Elyse Cedeno Merandez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de **PODER ESPECIAL** que otorga el señor **ROBERTO JOSÉ CHEDIK CURY**, a favor de la señora **ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS**, la misma que se encuentra debidamente firmada y sellada en el mismo lugar y fecha de su celebración.



  
**DOCTORA GLENDA ZAPATA SILVA**

**NOTARIA DÉCIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO**



Manta, 23 de Agosto del 2013

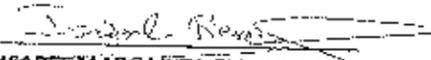
Señores  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT N°.363832 pongo a su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, es de USD.148.325,00,00 CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,

  
ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS  
C.C. 0600921746

  
Abg. Eloy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Mante - Ecuador



42774

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42774

**INFORMACION REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 17 de octubre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 501.- 3. 5.- PLANTA NIVEL+ 19,85 PISO 5.- Consta de cuatro (4) departamentos denominados como 501, 502, 503 y 504, mas las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, caseta control, jardines, etc.  
3.5.1.- DEPARTAMENTO 501 (110,82).- 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 601 y espacio aéreo en 110,82m2. POR ABAJO: Lindera con Departamento 401 y terreno del edificio en 110,82m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 401, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,12m., desde este punto gira hacia el Este en 3,02m. POR EL SUR: Lindera con límite de planta nivel + 19,85., partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,68m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,65m., desde este punto gira hacia el Este en 6,27m. POR EL ESTE: Lindera con límite de terreno en 3,75m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 502 y área comunal circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 13,965m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,98m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,52m. AREA: 110,828M2. EL DEPARTAMENTO 501 TIENE UN TOTAL DE AREA NETA M2. 110,82. ALICUOTA: 0,0236% AREA DE TERRENO: 55,67m2 AREA COMUN: 62,46m2 AREA TOTAL: 173,28 m2 SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

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



**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**  
**ACTO DE COMPRA VENTA**

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42774

Página: 1 de 1

1.7 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:

a.- Observaciones:  
**CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S.A Inmofut		Manta
Vendedor	80-0000000005724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

2.7 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:

a.- Observaciones:  
 Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar, El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiduciaria S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero.  
**CONDICION RESOLUTORIA.-** La condición Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a través del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la cláusula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condición, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtirá efecto alguno producida tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolverá de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingua automáticamente la obligación de

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S.A Inmofut		Manta

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

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

3.7 Hipoteca Abierta y Antierosis

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:

Certificaciones Impresas por: MARC

Una Registrada: 02774



Ab. Elsy Cedeño Mercedes  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

Página: 1  
 de 1

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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

4 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892  
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	14974	15000
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	

5 / 1 Planos

Inscrito el: jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 181 - Folio Final: 193  
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 2.571

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Las moviientos 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.

Emiido a las: 14:55:12 del jueves, 09 de enero de 2014

A petición de: *M. María Asunción Cedeño Clavez*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Clavez  
130699882-2



Validez del Certificado 30 días, Exempto 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.



Simone E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*E. Cedeño*  
Elyse Cedeño Meméndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42778

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 17 de octubre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

**BODEGA DPTO- 501 (9,26M2).** DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento 802 en 9,26m2. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio en 9,26m2. **POR EL NORTE:** Lindera con Departamento 702 en 4,42m. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 1,08m., desde este punto gira hacia el Sureste en 1,41m., desde este punto gira hacia el Este en 2,48m. **POR EL ESTE:** Lindera con área comunal circulación en 2,45m. **POR EL OESTE:** Lindera con bodega Dpto. 502 en 1,41m. **AREA:** 9,26M2. **ALICUOTA:** 0,0020% **AREA DE TERRENO:** 4,65m2 **AREA COMUN.** 5,22m2 **AREA TOTAL:** 14,48m2. **SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA HIPOTECA.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

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

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1.- 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 Cautión: 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 BENEVOLENTARIA**

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

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

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

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

Certificación impresa por: *MARC*

Ficha Registral: 42778

Página: de 4



2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 21 de marzo de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 15.435 - Folio Final: 15.449  
 Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	606	02-mar-2012	1	1

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el : viernes, 22 de junio de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.001  
 Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

M. J. Echeverría  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador



4 / **Constitución de Propiedad Horizontal**

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



a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

5 / **Planos**

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



a.- Observaciones:

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

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

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

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

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



*[Handwritten signature]*

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 14:57:59 del jueves, 09 de enero de 2014

A petición de: *Abg. Jaime Delgado Intriago*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



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

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



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

*María Asunción Cedeño Chávez*  
Notaría Pública Cuarta  
Maná - Ecuador



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

42775



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 17 de octubre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

**ESTACIONAMIENTO DPTO- 501 (14,04M2).** DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1002-A en 14,04m2. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 14,04m2. POR EL NORTE: Lindera con área comunal cuarto de bomba en 2,70m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 404 en 5,20m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento Dpto. 502 en 5,20m. AREA: 14,04M2. ALICUOTA: 0,0030% AREA DE TERRENO: 7,05m2 AREA COMUN. 7,91m2 AREA TOTAL: 21,95m2. SOLVENCIA: **EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA HIPOTECADO.**

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

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

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 **Compraventa**

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

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSPERENCIA 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	15-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Imofut		Manta
Vendedor	80-0000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

Libro: No. Inscripción: Fcc. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42775

Página: 1 de 4



2 / 2 Compraventa

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



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero. **CONDICION RESOLUTORIA.**- La condición Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a través del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la cláusula octava del Contrato de Fideicomiso producida tal condición, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtirá efecto alguno produciéndose tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolverá de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingua automáticamente la obligación de

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

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

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

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

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

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



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-8000000034841	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	15.435	15.449

Abg. Eloy Celedón Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

**Constitución de Propiedad Horizontal**

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



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

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

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

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

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

**5 / 1 Planos**

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



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

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

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

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

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



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 14:56:00 del Jueves, 09 de Enero de 2014

A petición de: *Alc. Juan Cordero Chávez*

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.



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*EC*  
Mag. Eisy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

USD=1:25

Nº 0110090

No. Certificación: 110090

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Fecha: 3 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19340

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: 1-34-18-15-017

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.501

Área total del predio según escritura:

Área Netu: 110,82 M2

Área Comunal: 62,4600 M2

Área Terreno: 55,6700 M2

Pertenciente a:

Documento Identidad Propietario

0992717785001 MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 26108,19

CONSTRUCCIÓN: 107269,91

133378,10

Son: CIENTO TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO 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, adicionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Presupuesto Bienio 2014 - 2015".

*[Firma]*  
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0109691

No. Certificación: 109691

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18601

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: 1-34-18-15-043

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-DPTO 501

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	14,04	M2
Área Comunal:	7,9100	M2
Área Terreno:	7,9500	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
9992717785901	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1762,50
CONSTRUCCIÓN:	7243,50
	<u>9006,00</u>

Son: NUEVE MIL SEIS DOLARES

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de sujeción al de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27/12/2013 del año 2013, conforme lo establecido en la Ley, que rige para el periodo 2014 - 2015".

Arq. Elsy Celedón Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Arq. Daniel Ferrnández

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GÓBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0109692

No. Certificación: 109692

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18603

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: 1-34-18-15-045

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -BODEGA-DPTO 501

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 9,26 M2

Área Comunal: 5,2200 M2

Área Terreno: 4,6500 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1162,50
CONSTRUCCIÓN:	4778,40
	<u>5940,90</u>

Son: CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Esteban Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

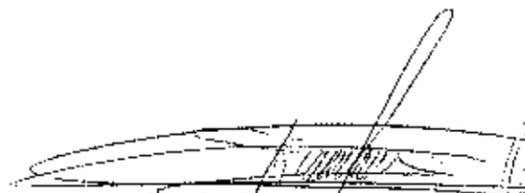
Nº 0043589

## CERTIFICACIÓN

No. 1424-2862

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en el Edificio la Cascada, Departamento 501, Estacionamiento DPTO-501, Bodega DPTO-501, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, enero 20 del 2014

  
SR. RAINIERO LOOR  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
AREA DE CONTROL URBANO



El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

LIM.

  
Abg. Elsy Cedeno Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD=1:25

Nº 0089425

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, 15 de enero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE

1341815017 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.501

1341815043 EDIFICIO LA CASCADA -EST-DPTO 501

1341815045 EDIFICIO LA CASCADA -BODEGA-DPTO 501

Manta, quince de enero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

*Dr. Carlos Morales Garcia*





**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

**COMPROBANTE DE PAGO**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

0039541

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

**102**

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

*Notaría Pública Cuarta*  
Manta - Ecuador

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: :  
NOMBRES : FIDELCOMISO LA CASCADA MANTIA  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. LA CASCADA DPTO. 501 EST  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
BOB/REG/ACCION PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

286815  
Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L  
CAJA: 16/01/2014 15:15:21  
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
	<b>TOTAL A PAGAR</b>	3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 18 de abril de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR EN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CUENTE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0062172

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANO  
SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneciente a MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA  
ubicada EDIFICIO LA CASCADA - DPTO. 501 - BODEGA Y ESTACIONAMIENTO  
cuyo AVALUO COMERCIAL PTE. asciende a la cantidad  
de \$148325.00 CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

21 ENERO DE 2014

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

  
Director Financiero Municipal



# EDIFICIO LA CASCADA

*documento original*

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

### CONSIDERANDO

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

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

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

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

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES



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

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

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

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

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

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



*cuarenta y siete*

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

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

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, 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, licorerías, salas de juego, u otro uso o designación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o alentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán ser motivos de protesta de los vecinos.



# EDIFICIO LA CASCADA

*Cuota de edificio*

## CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

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

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

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

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



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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los Bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como, alambres o similares en la fachada del Edificio;
- e) Construir las áreas que sirven de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, higiene y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará en un comunicado con los asaltos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su tenor en el presente reglamento interno;



*causada y realista*

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

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES



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

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

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

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

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

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

*cancelado*

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

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

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

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

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

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

- a) Ejercer su derecho de comunidad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y de este Reglamento interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto de petición; y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de arajación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente mencionadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión a cualquier de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas de reglamentos internos o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Ser responsable por las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de pago, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



*curriculum*

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

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

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

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

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alcuota 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 dominio, 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



# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

## CAPÍTULO VI: GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Elegir y tener a 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 tener a su cargo, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;

# EDIFICIO LA CASCADA

*Caridad Urdaneta*

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



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

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

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

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

Art. 55.- REUNIONES ORDINARIAS.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran los miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

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



*en un solo y único*

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.



# EDIFICIO LA CASCADA

*Caricatura y epígrafe*

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

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

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

- a).- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b).- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c).- En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d).- Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e).- Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

*Cascada*

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

- h) Solicitar que se dicta, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio, y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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







RESOLUCION No. 001-ALC-M-JEB-2013  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LA CASCADA"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Ing. Edgar Santos Cevallos, Gerente de Proyecto La Cascada, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 14 de diciembre de 2012, asignándosele el trámite No. 10483, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio

Dirección: Calle 9 y Acaí  
Teléfonos: 2611 471 2611 479 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-1831  
E-mail: galme@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec

# EDIFICIO LA CASCADA

## CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

*Caceres y Salas*

## CAPITULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

## CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

  
A.C. JOSÉ BUSTOS



*Abg. Elsy Cedeno Mercedez*  
Notaria Pública Cuarta  
Manto - Ecuador



RESOLUCION No. 001-ALC-M-JEB-2013  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LA CASCADA"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Ing. Edgar Santos Cevallos, Gerente de Proyecto La Cascada, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 14 de diciembre de 2012, asignándosele el trámite No. 10483, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio

Dirección: Calle 9 y Av. 4  
Teléfonos: 2611 471 2611 479 2611 555  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-1822  
E-mail: gadmnc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



Fig. 2.- Resolución No. 001-ALC-M-JER-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LA CASCADA"

"LA CASCADA" de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA; ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y Cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815030.

Que, mediante Oficio No. 1109-OPUM-JCVPH. No. 048, de fecha 28 de diciembre de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeno Villavicencia, remite al señor Alcalde, el informe presentado por el Arq. Franklia Hoiguin Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala lo siguiente:

Que, el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, es propietario de un bien inmueble de 2.360,55m<sup>2</sup>, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con Clave Catastral No. 1341815030, adquirido mediante Escritura de Compraventa inscrita el 21 de marzo de 2012 y autorizada por la Notaría Tercera del cantón Manta el 02 de marzo de 2012. Sobre la superficie de este predio se ha proyectado el EDIFICIO LA CASCADA para lo cual se obtuvo Permiso Municipal de Construcción No. 744-2512-24379 de fecha octubre 21 de 2011; actualmente se encuentra en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos. De acuerdo al Certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de diciembre 06 de 2012, el citado bien inmueble mantiene Gravamen de Hipoteca Adiorta y Antieresis a favor del Banco Promérica Sociedad Anónima, de tal forma, a junto a la documentación presentada se anexa la Autorización correspondiente por parte del representante del Arreñor Hipotecario de fecha diciembre 03 de 2012, indicando la aceptación de que se proceda con las instancias necesarias de incorporación a Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA" implantado en el predio anteriormente descrito.

Que, el Edificio "LA CASCADA", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado y tiene las siguientes características en su distribución: Planta Nivel + 7,45m Piso 1: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 101, 102, 103 y 104, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 10,55m Piso 2: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 201, 202, 203 y 204, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 13,65m Piso 3: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 301, 302, 303 y 304, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 16,75m Piso 4: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 401, 402, 403 y 404, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 19,85m Piso 5: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 501, 502, 503 y 504, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 22,95m Piso 6: Comprende cuatro (4) departamentos denominados como 601, 602, 603 y 604, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 26,05m Piso 7: Comprende dos (2) departamentos denominados como 701 y 702; dieciséis (16) estacionamientos-bodegas asignados para los departamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, dos estacionamientos asignados para los departamentos 501 y 502, dos bodegas asignadas para los departamentos 501 y 502, más las respectivas áreas de circulación, servicios del edificio, etc. Planta Nivel + 29,15m Piso 8:

Dirección: Calle  
Teléfonos: 2611 710  
Fax: 2611 710  
Código: 13-03  
E-mail: gacm@...  
Website: www.manta...





Pág.3.-Resolución No.001-ALC-M-JEB-2013 PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "LA CASCADA"

Comprende dos (2) departamentos denominados como 801 y 802; dieciséis (16) estacionamientos-bodogas asignados para los departamentos 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001-A, 1001-B, 1002-A y 1002-B, más las respectivas áreas comunales de circulación, servicios del edificio, etc. Planta Nivel + 32,25m Piso 9: Comprende dos (2) departamentos denominados como 901 y 902, más las respectivas áreas comunales de circulación, seguridad, jardinería, etc. Planta Nivel + 35,35m Piso 10: Comprende dos (2) departamentos denominados como 1001 y 1002, más las respectivas áreas comunales de circulación. Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 1109-DPUM-JCV/P.H No. 048, del 28 de diciembre de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA", de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA; ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000; y, basados en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA", de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los ocho días del mes de enero del año dos mil trece.

Ing. Jaime Estrada Bonilla  
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Johannap  
Trámite No. 1109-2013  
Dirección: Calle 9  
Teléfonos: 2611 471  
Fax: 2611 714  
Código: 13-03-1000  
E-mail: gadm@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1260000090001  
 Dirección: Av. 4a. y Calle 5 - Tel: 011-473-281-477

**TITULO DE CREDITO. No. 000208261**

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AFFA	AVALLU	CONTRCL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE BOUTER Y CONSTRUCCIÓN DE CASA en MANTA en la parroquia MANTA		104.18.15.017	5167	71205.00	911550	033221
VENEDOR		UTILIDADES				
CONTRATO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
09027778201	FIDUCIARIO LA CASITA MANTA	FONDO LA CASITA "PTO. 50"	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00	
C.C.TA U.C.	NOVEMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	Ingreso Príncipe Contrata Vania		30.00	
09027745	FERRERA AGUIAR, SHEL MARGARITA	SN	TOTAL A PAGAR		40.50	
					VALOR PAGADO:	40.50
					SALDO	0.00

M<sup>te</sup>. *Elyse Cedeno Mesa*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

EMISOR: 1818283 319 VERONICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: 18/04/2019  
 M<sup>te</sup>. VERONICA HOYOS





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 Razon: 4360000360005  
 Dirección: Av. 1ra. y Calle 9. Tel.: 3811-479 / 3811-477

# TITULO DE CREDITO No. 000208260

OBSERVACIÓN:		CÓDIGO CATASTRAL:	ÁREA:	AVALUO:	CONTROL:	TÍTULO N°:
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION UNICEDD PRIMARIA de la parroquia MANTA		1-94-18-15-417	53,67	71099,90	101648	208260
VENDEDOR:		ALCABALAS Y ADICIONALES:				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
09927785004	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.501	Inmueble principal		711,00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	Junta de Beneficencia de Cayayacué		213,30	
0602821745	FERRO AGUAS SA SEU MARGARITA	SN	TOTAL A PAGAR		924,30	
					VALOR PAGADO	924,30
					SALDO	0,00

EMISION: 18/10/2013 3:18 VERÓNICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO 8/19**  
 Fecha: 18/10/2013 Hora: 3:19  
 VERÓNICA HOYOS

Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1350000000001  
 Dirección: Av. 4ta. y 5ta. - Telf: 011-438 251-477

**TITULO DE CREDITO** No. **000208266**

OBSERVACION		OCU/GC CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	ITULON#
Una parcela ubicada en: CAMPA VERDE DE SOLA Y COASTRUCION CUARTA DE 514832500 HACC DE DIFERENCIA POR CAMBIO DE CLASIFICACION EN MANTA de la parroquia MANTA			0.22	5.00	12185	22878
VENDEDOR						
C.C.I.P.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	VALOR			
0822-1775501	FIDELDOWISO LA CASCA MANTA	SE	CONCEPTO			
			Impuesto predial			
			Jurisdicción de Guayaquil			
			TOTAL A PAGAR			
			VALOR PAGADO			
			SALDO			
			0.00			

*Ay. Elyse Cedeno Manent*  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manta - Ecuador

EMISION: 10/12/2013 3:21 VERONICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

Gobierno Autónomo Descentralizado  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: 04/11/2013  
 Ing. Verónica Hoyos

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 1300009000081  
Dirección: 26 de Mayo y Calle 91, Tel: 2811479 / 2811477

**TITULO DE CREDITO No. 000208262**

10/18/2013 3:19

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA.		1-34-18-15-043	7.05	9008.00	101851	208262
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0962717790001	IDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA ESTOPIYO 501	Impuesto principal		90.05	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		27.02	
			TOTAL A PAGAR		117.07	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		117.05	
000021746	FERRER AGUAS ISABEL MARGARITA	SIN	SALDO		0.00	

EMISION: 10/18/2013 3:19 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
**CANCELADO**  
Fecha: 10/18/2013  
Verónica Hoyos



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manabí  
Ruc: 130100360001  
Dirección de las Yumbas y Yumbales - 2014-2015

# TITULO DE CREDITO No. 000208263

OBSERVACION		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVLUDO	CONTROL	TITULO No.
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANABÍ de la parroquia MANABÍ		134-1b-15-043	7,06	8008,00	121552	2002093
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR	
0882717384621	DESCOVIDEO LA CASACADA MANABÍ SR	EN FOND LA CASACADA EST. QUITO SR	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,30	
ADQUIRENTE		Ingeniero Ricardo Canas Manabí		TOTAL A PAGAR		
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	VALOR PAGADO		6,72	
0890327242	FERRERAS AGUIAS ISABEL VARGAS ZA SIN	JIRECCION	SALDO		2,01	

EMISION: 10/18/2013 3:20 V.FERONICA HONOS

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LFP

*[Handwritten Signature]*  
CANTÓN MANABÍ

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ  
CANTÓN MANABÍ  
Fecha: 10/18/2013  
109 V.FERONICA HONOS

*[Handwritten Signature]*  
Abg. Elsy Cacerón Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 15600001980001  
 Dirección: Av. 9ta y Calle 9 - Telf: 5011-428 / 5011-477

**TITULO DE CREDITO No. 000208265**

10/19/2013 3:21

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-19-15-045	4.65	5840,00	1019564	208265
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717766001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -BODEGA- DFTO 301	GASTOS ADMINISTRATIVOS		2,00	
	ADJURANTE		Impuesto Principar Compra-Venta		3,31	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR		4,31	
08009217-98	FIERRO AGUAS ISABEL MARGARITA	S/N	VALOR PAGADO		4,31	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/19/2013 3:21 - VERONICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

**CANCELADO**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
**CANCELADO**  
 Fecha: 10/19/2013 Hora: 3:19  
 Ing. Verónica Hoyos

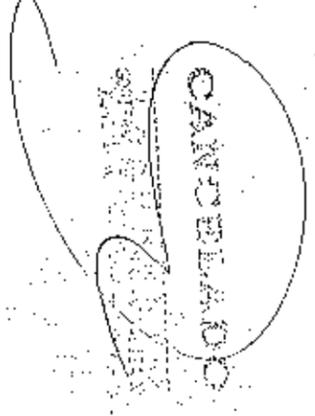


Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Mantua**  
 RUC: 1360000000004  
 Dirección: Av. 7 de Julio s. 1011-1019 - 2611427

# TITULO DE CREDITO No. 000208264

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTUA de la parroquia MANTUA		1-34-18-5-045	4,65	594,10	06-06-02	208264
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR	
09927749007	FABRICONISA LA CASCAIDA MANTUA	EDIFICIO LA CASCAIDA - SOCIEDAD PERU 907	Impuesto principal		59,41	
ADQUIRENTE		JURISDICCION				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR		VALOR PAGADO	
090033174	TERRENO AGUAS BARRAS MANTUA	S/N	77,23		77,23	
			VALOR PAGADO		77,23	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/12/2013 12:28 VERONICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



CONSEJO AUTONOMO DESENVOLUPADO  
 MUNICIPAL DEL CANTON MANTUA  
**CANCELLADO**  
 Fecha: 10/12/2013 Hora: 12:28  
 Verónica Hoyos

*Verónica Hoyos*  
**Abg. Eliseo Cedeno Meréndiz**  
 Notaría Pública Cuarta  
 Mantua - Ecuador





# NOTARIA DECIMO OCTAVA

## Dr. ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS

A su cargo los Protocolos de los Notarios:

Dr. Manuel José Aguirre

Dr. Remigio Aguilar Aguilar

PRIMERA **COPIA**

De la Escritura de \_\_\_\_\_ **DECLARACION JURAMENTADA**

**E**

Otorgada por \_\_\_\_\_ **SR. ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY Y SRA.**

**D**

A favor \_\_\_\_\_

Parroquia \_\_\_\_\_

Cuantía **INDETERMINADA** Avalúo \_\_\_\_\_

Quito, a 13 de **NOVIEMBRE** del 2013

Dirección: Yánez Pinzón N26-21 entre Av. Colón y La Niña  
 "Sector Multicentro"  
 Teléfonos: 252-5225 / 250-5007 / 250-7457 Fax: 252-2619  
 notary18@notary18.com

**B**



FACTURA No. 247581

1 2013-17-01-18-P04768

ACTO:

DECLARACIÓN JURAMENTADA

OTORGANTES:

6	<u>APELLIDOS Y NOMBRES</u>	<u>CEDULA/PASAPORTE/RUC</u>	<u>CALIDAD</u>
7	CHEDEAK CURY ROBERTO JOSE	C.C.170012870-3	DECLARANTE
8	FIERRO AGUAS ISABEL MARGARITA	C.C.060092174-6	DECLARANTE

9 CUANTÍA: INDETERMINADA

10 DI 2 COPIAS \*\*APM\*\*

11 En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del  
 12 Ecuador, hoy día TRECE (13) de NOVIEMBRE del DOS MIL  
 13 TRECE, ante mí, DOCTOR ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS,  
 14 NOTARIO DECIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO,  
 15 comparecen los cónyuges ROBERTO JOSE CHEDEAK CURY e  
 16 ISABEL MARGARITA FIERRO AGUAS, casados, por sus propios  
 17 derechos.- Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de  
 18 edad, domiciliados en esta ciudad de Quito, plenamente capaces  
 19 para contratar y obligarse; a quien de conocer doy fe, ya que me  
 20 presentan sus documentos de identidad; bien instruidos por mí, el  
 21 Notario, en el objeto y resultados de esta escritura a la que  
 22 concurren libre y voluntariamente y para el efecto bien  
 23 diligenciados de la gravedad del juramento, de las penas del  
 24 perjurio, y de la obligación que tienen de decir la verdad, dicen:  
 25 Nosotros, ROBERTO JOSE CHEDEAK CURY e ISABEL  
 26 MARGARITA FIERRO AGUAS, bajo juramento declaramos: a)  
 27 Que estamos adquiriendo el DEPARTAMENTO NUMERO  
 28 QUINIENTOS UNO, ubicado en la torre Uno, PARQUEO

Abg. Enrique Díaz Ballesteros  
 Notario Público  
 Cantón - Quito - Ecuador

1 QUINIENTOS UNO del subsuelo dos y la BODEGA NUMERO  
2 QUINIENTOS UNO del subsuelo dos, que forman parte del Edificio  
3 La Cascada, situado en la urbanización Ciudad del Mar, parroquia  
4 San Mateo, cantón Manta, provincia de Manabí.- b) Que en el  
5 mencionado edificio por ser una construcción nueva no existe un  
6 administrador legalmente designado.- c) Que nos comprometemos  
7 a cubrir los gastos que nos correspondan en el futuro por concepto  
8 de conservación y mantenimiento.- d) Que mediante la presente  
9 declaración, relevamos al Señor Notario y al Señor Registrador de  
10 la Propiedad del cantón Manta de toda responsabilidad al respecto.-  
11 Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad.-" HASTA  
12 AQUÍ LAS DECLARACIONES, que quedan elevadas a escritura  
13 pública con todo el valor legal.- Para la celebración de la presente  
14 escritura se han observado todos los preceptos legales y leída que  
15 les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican en todas  
16 y cada una de sus partes, para constancia firman conmigo en  
17 unidad de acto de todo lo cual doy fe.

18

19

20

21

22

23

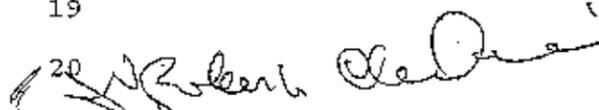
24

25

26

27

28


SR. ROBERTO CHEDIAK GURY	SRA. ISABEL FIERRO AGUAS
C.C. 170012870-3	C.C. 060092124-6
C.V. 008-0194	C.V. 003-0093

  
DOCTOR ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS  
NOTARIO DÉCIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO

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

CEDULA DE IDENTIFICACION: 170012871-7  
 NOMBRE: CHECHAMBA  
 NOMBRE COMPLETO: ROBERTO JOSE  
 NOMBRE COMPLETO: CHECHAMBA ROBERTO JOSE



*Roberto Chechamba*

Notaria Decimo Octava  
 QUITO

0152556

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

CEDULA DE IDENTIFICACION: 170012871-7  
 NOMBRE: FIERRO AGUIA  
 NOMBRE COMPLETO: ISABEL MARGARITA



*Isabel Fierro*

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

CEDULA DE IDENTIFICACION: 170012871-7  
 NOMBRE: FIERRO AGUIA  
 NOMBRE COMPLETO: ISABEL MARGARITA

REN: 1122871

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

003  
 003-0093-000092-1746

NÚMERO DE CERTIFICADO: 003-0093-000092-1746  
 CENULA: 170012873-3

NOMBRE COMPLETO: FIERRO AGUIA ISABEL MARGARITA

PROVINCIA: QUITO  
 CANTÓN: PANAQUILLA  
 ZONA: 1

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

008  
 008-0194-170012873-3

NÚMERO DE CERTIFICADO: 008-0194-170012873-3  
 CENULA: 170012873-3

NOMBRE COMPLETO: CHECHAMBA ROBERTO JOSE

PROVINCIA: QUITO  
 CANTÓN: PANAQUILLA  
 ZONA: 1

Ing. Eliseo Cedeño Menéndez  
 Notaría Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador

NOTARIA DECIMO OCTAVA DEL CANTÓN QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY NOTARIAL SEY 18  
 se fotocopia que ANTERES está conforme con el  
 original que me fue presentado.

13 NOV 2013

*[Signature]*

*Lo...*



...forgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, de la ESCRITURA PUBLICA DE DECLARACION JURAMENTADA, que otorga el señor ROBERTO JOSE CHEDIAK CURY Y SEÑORA, la misma que se encuentra debidamente firmada y sellada en los mismos lugar y fecha de su celebración.-



*Dr. Enrique Díaz Ballesteros*

**DOCTOR ENRIQUE DIAZ BALLESTEROS**  
**NOTARIO DÉCIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO**



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO

2014	17	01	26	P 1600
------	----	----	----	--------



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.  
JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA  
OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO, EN LA  
CIUDAD DE FORTOVIEJO  
CUANTÍA: INDETERMINADA  
( DISEÑADO COPIAS )

NE

PE. Portoviejo

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital  
de la República del Ecuador, hoy día, CINCO (05) DE MARZO DEL  
DOS MIL CATORCE; ante mí, Doctor Homero López Obando,  
Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el Doctor  
EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, Subgerente  
General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su

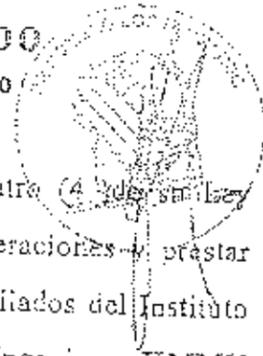
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Miguita - Ecuador

calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes; bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número cinco ocho siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO



Seguridad Social. DOS) Según el artículo cuatro (4) de la Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. TRES) El Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos,

Abg. Eliseo Cedeño Merández  
Notaría Pública Cuarta  
Manabí - Ecuador

escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. TRES) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado. CUATRO) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD.- Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento." (firmado) Doctor Cristian Altamirano

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CENSAL ACUMULADA

N. 01009519877

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN  
 CIUDADANO  
 APellidos: MORENO  
 Nombres: EDUARDO ANTONIO DE JESUS  
 Lugar de nacimiento: GUAYAS  
 Fecha de nacimiento: 12-02-1970  
 Nacionalidad: ECUATORIANA  
 Sexo: M  
 Estado civil: CASADO  
 Cónyuge: CECILIA MARIAMITA  
 Lugar de nacimiento: GUAYAS

REGISTRACIÓN SUPERIOR DE IDENTIFICACIÓN Y CENSAL ACUMULADA

APellidos y Nombres del Padre: MORENO MORENO LAUTARO ESPERANZA ESCOBAR  
 Apellidos y Nombres de la Madre: MUÑOZ MALDONADO DOLORES ESPERANZA  
 Lugar y Fecha de Emisión: GUAYAS 2012-10-19

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

021 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 SECCIONES SECONDALES 2014

021 - 0270 91008519877

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 021  
 MORENO MUÑOZ EDUARDO ANTONIO DE JESUS

SECCIONES SECONDALES  
 AZUAY 1  
 GUAYAS 1  
 CAÑAS 1

PROFESOR DE LA CUARTA

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

QUITO, a 05 MAR 2014

DR. ROMENA OPEZ ORANDO  
 NOTARIA VIGESIMO SEXTA  
 DEL CANTON QUITO

*Ally*  
 Ally Eloye Cedeno Menéndez  
 Notaria Pública Cuarta  
 Manabí - Ecuador



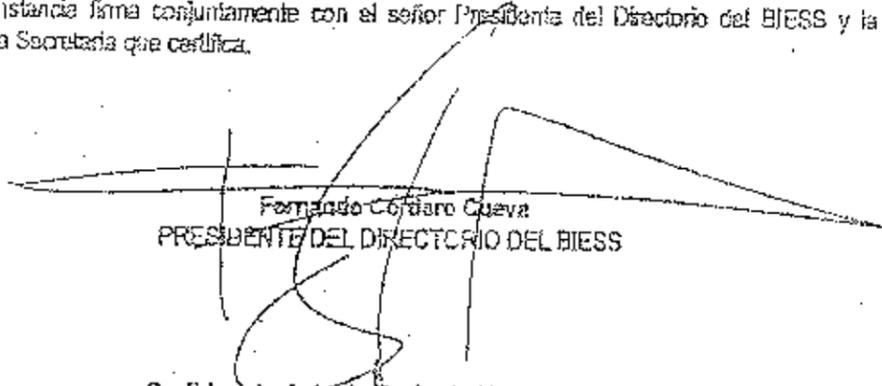
**ACTA DE POSESIÓN  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) de la Codificación del Estatuto Social del BIESS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 943 de 29 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de ciudadanía No. 010035198-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) de la Codificación del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de Subgerente General del BIESS.

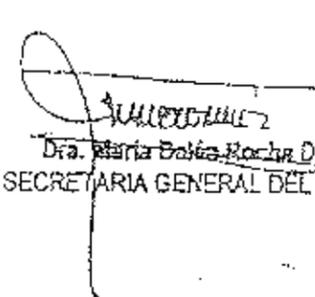
Para constancia firma conjuntamente con el señor Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaria que certifica.

  
Fernando Córdaro Cueva  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

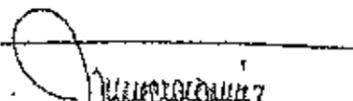
Lo certifica, Quito, D.M., a 5 de Marzo de 2014

  
Abg. Elsy Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Mantua - Ecuador

  
Dra. María Dolores Rocha Diez  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

fla

ZÓN.- Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2014 resolvió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Machuca Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme lo establece los Arts. 22, literal a) y 23 de la Codificación del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es atribución del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 5 de marzo de 2014.

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL BIESS  
PROSECRETARIA DIRECTORIO

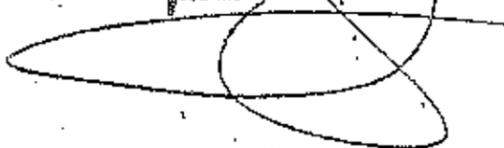
NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el  
numeral 5 Art. 13, de la Ley Notarial, doy fe que la  
COPIA que acompaño, es igual al documento  
presentado a mi fe.

Quito, a

05 MAR 2014



DR. HOMERO LOPEZ OBANDO  
NOTARIO VIGESIMO SEXTA  
DEL CANTON QUITO



Se otorgó

gô ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS) A FAVOR DEL ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del dos mil estorec.-

Dr. Homero López Obando  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Maica - Ecuador

EL PASO  
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO  
MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO  
22 SEPTIEMBRE 1966  
019- 0286 02275 F  
MANABI/ PORTOVIEJO  
PORTOVIEJO 1966

07015



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
SECRETARÍA DE INTERIORES  
RIVERA DELgado NAGLY JONATAN  
IDG. PORTOVIEJO  
02/02/2019

0624349



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL (CNE)

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2011

033 - 0266 1304914441  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	12 DE MARZO	1
PORTOVIEJO	PARROCIA	ZONA

( ) PRESIDENTE DE LA JUNTA

ESTAS 58 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MÍ  
Ab. Eusebio Cedeno Menendez *E*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO  
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO **PRIMER** TESTIMONIO  
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA  
NUMERO: 2014.13.08.04.P2442. DOY FE. *E*



*Eusebio Cedeno Menendez*  
Abg. Eusebio Cedeno Menendez  
Notaria Publica Cuarta  
Manta - Ecuador