



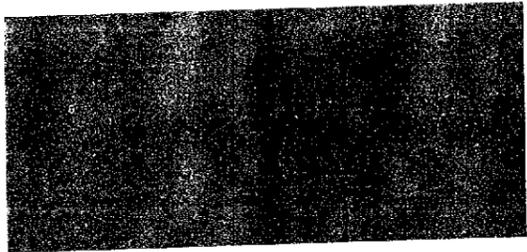
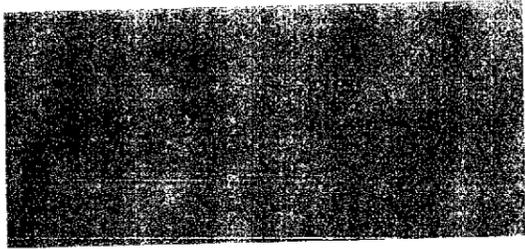
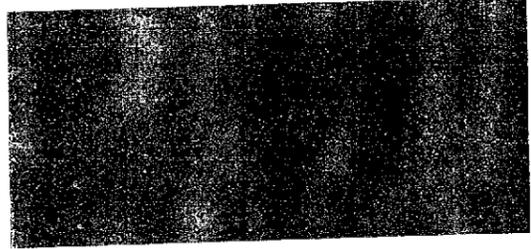
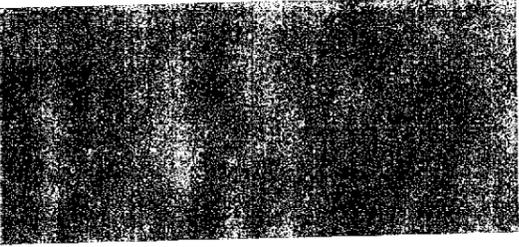
Notaría 3^{era}
de Manta

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello
134215022 ✓
052 ✓
11/22/13

Sello
11/22/13

Nº 2013-13-08-03-P3272



PRIMER

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE

CANCELACION

PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA
ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTRE BANCO PROMERICA S.A. FIDEICOMISO LA
CASCADA MANTA, SILVINO SANTANA ZAMBRANO, SOCILA DAZA COTERA

CUANTÍA (S) US\$128.483.00 INDETERMINADA

MANTA, Noviembre 05 Del 2013

2013-13-08-03-P3.272.-

CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-

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

COMPRAVENTA OTORGA: EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA A FAVOR DE LOS SEÑORES SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO Y ZOILA EULALIA DAZA COTERA.

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS SEÑORES SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO Y ZOILA EULALIA DAZA COTERA A FAVOR DEL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA.-

CUANTIAS: USD\$128.483,00.- E INDETERMINADAS.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes cinco de noviembre del año dos mil trece, ante mi Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte el BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Ingeniero Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante; a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente

"EL ACREEDOR HIPOTECARIO" o "EL BANCO". Por otra parte el



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor Ejecutivo David Fernando Guime Calero, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA; y por último, los señores economista SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO y su cónyuge señora economista ZOILA EULALIA DAZA COTERA, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre ellos, de estado civil casados entre sí, a quienes se les podrá denominar como LA PARTE COMPRADORA Y DEUDORES HIPOTECARIOS.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad, con excepción del señor David Guime Calero que está domiciliado en la ciudad de Guayaquil, en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue:

PRIMERA PARTE.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA.-

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la cancelación 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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

habilitante, a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL
ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**
DOS PUNTO UNO.- Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el
abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón, el
quince de junio del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad del
cantón Manta el veintidós de junio del dos mil doce, el fideicomiso mercantil
irrevocable denominado FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, para garantizar
el cumplimiento de todas sus obligaciones, sea conjunta o separadamente,
tenga o llegare a tener, constituyó primera hipoteca abierta, anticresis,
prohibición de enajenar y de cuantía indeterminada a favor del BANCO
PROMERICA S.A. sobre el inmueble identificado como el LOTE NÚMERO
TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San
Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con los siguientes
linderos y medidas: POR EL FRENTE.- Con treinta y dos metros setenta
centímetros y lindera con vía trece; POR ATRÁS.- Con cuarenta y cinco metros
sesenta y seis centímetros y lindera con playa de mar; POR EL COSTADO
DERECHO: Con sesenta metros cuadrados y siete centímetros y lindera con
lote número trece-trece; POR EL COSTADO IZQUIERDO.- Con sesenta y dos
metros veinte centímetros y lindera con lote número trece-dieciséis. Con un
área total de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS
CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. DOS PUNTO DOS.-
Sobre el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE de la Urbanización "Ciudad del Mar"
se ha construido un edificio denominado "LA CASCADA", de varios
departamentos, parqueos, bodegas y área social. DOS PUNTO TRES.- El
FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA sometió a la edificación al régimen de
propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte de
marzo del dos mil trece ante el Notario Tercero de Manta, abogado Raúl
González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el
veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta
protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada". DOS PUNTO CUATRO.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito adeudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial única y exclusiva de los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero ciento noventa y tres por ciento (0,0193%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO SEISCIENTOS DOS; que tiene un área neta de noventa punto noventa y un metros cuadrados; un área de terreno de cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados; área común de cincuenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados; y, un área total de ciento cuarenta y dos punto quince metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento (0,0043%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO SEISCIENTOS DOS; que tiene un área neta de veinte punto cero cuatro metros cuadrados; un área de terreno de diez punto cero siete metros cuadrados; área común de once punto treinta metros cuadrados; y, un área total de treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados; **TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.-** Con base a los ~~antecedentes~~ expuestos, el BANCO PROMERICA S.A. declara, a través de su representante, que levanta en este acto y por esta declaración el gravamen real hipotecario y todas las limitaciones que han venido pesando sobre los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero ciento noventa y tres por ciento (0,0193%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO SEISCIENTOS DOS; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento (0,0043%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

6

Guayaquil. **UNO.DOS.-** Por otra parte, los señores SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO y su cónyuge señora ZOILA EULALIA DAZA COTERA, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre ellos, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son ecuatorianos, de estado civil casados, entre sí; economistas y domiciliados en la ciudad de Manta. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- DOS.UNO.-** El FIDEICOMISO, es único y exclusivo propietario del lote No. TRECE-QUINCE sobre el que se ha construido el Edificio La Cascada, formando parte de la Urbanización Ciudad del Mar, parroquia Manta, del cantón Manta, provincia de Manabí, con código catastral número uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cero cero, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: **FRENTE:** Treinta y dos punto setenta metros, vía trece. **ATRÁS:** Cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa de mar. **COSTADO DERECHO:** Sesenta punto cuarenta y siete metros, Lote trece guion trece. **COSTADO IZQUIERDO:** Sesenta y dos punto veinte metros, lote trece guion diecisiete. A este inmueble le corresponde un área total de: dos mil trescientos sesenta metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está signado con una ficha registral número dos dos cuatro tres seis (22436). **DOS.DOS.-** Mediante Escritura Pública celebrada el dos de marzo del dos mil doce, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Melgar, EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, adquirió el inmueble indicado en el numeral anterior por compraventa que a su favor le hiciera la compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta con fecha veintiuno de marzo de dos mil doce. **DOS.TRES.-** Sobre el solar antes identificado, el Fideicomiso promovió la construcción del Edificio La Cascada sometido al régimen de propiedad horizontal. **DOS.CUATRO.-** Mediante Resolución número 001-ALC-M-JEB-2013 de fecha ocho de Enero del dos mil trece se

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

aprobó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio La Cascada, la cual fue protocoliza ante el Notario Tercero del cantón Manta, Ab. Raúl González Melgar, el veinte de Marzo del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiocho de Marzo del dos mil trece. **DOS.CINCO.- LA PARTE COMPRADORA** se comprometió a adquirir los siguientes inmuebles: Departamento seiscientos dos, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Seiscientos dos del Edificio La Cascada. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LA PARTE VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA los siguientes bienes inmuebles, de las siguientes características: **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS DOS (NOVENTA PUNTO NOVENTA Y UN 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 terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento setecientos uno y área comunal circulación en noventa punto noventa y un metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con departamento quinientos dos y terreno del edificio en noventa punto noventa y un metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento quinientos dos en siete punto cero cero metros. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación y Departamento seiscientos uno; partiendo desde el Oeste hacia el Este en cuatro punto cuarenta y nueve metros desde este punto gira hacia el Sur en uno punto cincuenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Este en dos punto cincuenta y un metros. **POR EL ESTE:** Lindera con Departamento seiscientos uno en trece punto novecientos sesenta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia área comunal circulación y baños, área comunal circulación y ascensor en doce punto cuarenta y un metros. **ÁREA:** Noventa punto noventa y un metros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero ciento noventa y tres por ciento. **ÁREA DE TERRENO:** Cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** Cincuenta y uno punto



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

veinticuatro metros cuadrados. **ÁREA TOTAL:** Ciento cuarenta y dos punto quince metros cuadrados. **CÓDIGO CATASTRAL:** Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero veintidos. **ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. SEISCIENTOS DOS (VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS)** Dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal jardinería y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento doscientos cuatro en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. **POR EL SUR:** Lindera con limite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. **POR EL ESTE:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos uno en siete punto sesenta y cinco metros. **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos tres en siete punto sesenta y cinco metros. **ÁREA:** Veinte punto cero cuatro metros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento. **ÁREA DE TERRENO:** Diez punto cero siete metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** Once punto treinta metros cuadrados. **ÁREA TOTAL:** Treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados. **CÓDIGO CATASTRAL:** Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cincuenta y dos. LA PARTE COMPRADORA acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración, ubicación, por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio de la compraventa por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, es la suma de CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$128.483,00), que la PARTE COMPRADORA ha cancelado a la PARTE VENDEDORA y que éste declara haber recibido en moneda de curso legal, a su entera satisfacción y sin tener nada que reclamar al respecto. **CLÁUSULA QUINTA: SUJECCIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.-** LA

NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

PARTE COMPRADORA declara que conoce y acepta que los bienes inmuebles materia del presente instrumento, por encontrarse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe sujetarse a las disposiciones propias del Reglamento Interno de Copropiedad, así como a la Ley y Reglamento de la materia, para salvaguardar la seguridad y privacidad del Edificio La Cascada. Se incorpora como documento habilitante el Reglamento Interno de Copropiedad. **CLÁUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** LA PARTE VENDEDORA declara que sobre los bienes inmuebles materia del presente contrato no pesa hipoteca, prohibición de enajenar, anticresis, patrimonio familiar, embargo, ni gravamen de cualquier especie, a excepción de la Hipoteca Abierta a favor del Banco Promerica Sociedad Anónima que se cancela en la primera parte de la presente escritura, sin embargo se comprometen al saneamiento en los términos de ley. **CLÁUSULA SÉPTIMA: DECLARACIONES.-** Las partes contratantes realizan las siguientes declaraciones: **SIETE.UNO.-** Las partes declaran y expresamente convienen que el pago del precio pactado es en dólares de los Estados Unidos de América y que es de exclusiva responsabilidad de LA PARTE COMPRADORA el origen de esos fondos; **SIETE.DOS.-** Correrá por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a partir de la suscripción del presente instrumento los tributos que graven los bienes inmuebles y asimismo corre por su cuenta todos los gastos que se realicen, para el perfeccionamiento de la presente compraventa, incluyendo el impuesto a la plusvalía. Las partes acuerdan que por el término gastos deberá entenderse todo egreso tributario, gastos notariales, honorarios, de registro e inscripción que tengan por causa el presente contrato. **SIETE.TRES.-** LA PARTE COMPRADORA se compromete a pagar los gastos de administración y mantenimiento del condominio cuando le sea requerido, a la vez que declara bajo juramento que al momento no se cobran expensas comunes de mantenimiento, toda vez que el Edificio ha sido recientemente edificado, por lo tanto exime al Notario Público correspondiente y al señor Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad por este concepto y



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

①

de solicitar documentos relacionados con ello. **SIETE.CUATRO.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que reclamar a la PARTE VENDEDORA, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCION DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje 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 reconvenición de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

instrumento público. **TERCERA PARTE.- PRIMERA HIPOTECA ABIERTA:**
SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una contentiva de un contrato de constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar y gravar al tenor de la siguiente minuta:
PRIMERA.- COMPARECIENTES: Al otorgamiento de esta escritura pública, comparecen: a) BANCO PROMERICA S.A., institución financiera constituida y existente al amparo de las leyes ecuatorianas y debidamente autorizada para operar por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en adelante, simple e indistintamente, el "BANCO" o el "ACREEDOR HIPOTECARIO", debidamente representado por el señor ingeniero Pavel Reinaldo Jácome Giler, en su calidad de Apoderado Especial, conforme se desprende del Poder que se agrega como habilitante, y; b) Los señores economista SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO y su cónyuge señora economista ZOILA EULALIA DAZA COTERA, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre ellos, y en calidad de "DEUDORES HIPOTECARIOS"; Sin perjuicio de identificarlos por sus nombres. Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, de estado civil casados, domiciliados en la ciudad de Manta, y plenamente capaces para contratar y obligarse, quienes libre y voluntariamente y por convenir a sus intereses, acuerdan celebrar el presente contrato de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar y gravar que se contiene en las siguientes cláusulas: En adelante, a los DEUDORES HIPOTECARIOS, se les denominará conjuntamente o separadamente, como la "PARTE DEUDORA"
SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- LA PARTE DEUDORA es legítima propietaria de los siguientes bienes raíces, en adelante denominado los "Inmuebles", identificados como: **DEPARTAMENTO SEISCIENTOS DOS, ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. SEISCIENTOS DOS, DEL EDIFICIO LA CASCADA, UBICADO EN LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DE LA PARROQUIA MANTA, CANTON MANTA DE LA PROVINCIA DE MANABI.** Los linderos generales de los inmuebles son los siguientes:



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

12

DEPARTAMENTO SEISCIENTOS DOS (NOVENTA PUNTO NOVENTA Y UN 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 terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con Departamento setecientos uno y área comunal circulación en noventa punto noventa y un metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con departamento quinientos dos y terreno del edificio en noventa punto noventa y un metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento quinientos dos en siete punto cero cero metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación y Departamento seiscientos uno, partiendo desde el Oeste hacia el Este en cuatro punto cuarenta y nueve metros desde este punto gira hacia el Sur en uno punto cincuenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Este en dos punto cincuenta y un metros. POR EL ESTE: Lindera con Departamento seiscientos uno en trece punto novecientos sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y baños, área comunal circulación y ascensor en doce punto cuarenta y un metros. ÁREA: Noventa punto noventa y un metros cuadrados. ALÍCUOTA: Cero punto cero ciento noventa y tres por ciento. ÁREA DE TERRENO: Cuarenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Cincuenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados. ÁREA TOTAL: Ciento cuarenta y dos punto quince metros cuadrados. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero veintidós. **ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. SEISCIENTOS DOS (VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS)** Dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinería y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento doscientos cuatro en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con límite terreno en dos punto cincuenta y

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

cuatro metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos uno en siete punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Departamento seiscientos tres en siete punto sesenta y cinco metros. ÁREA: Veinte punto cero cuatro metros cuadrados. ALÍCUOTA: Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento. ÁREA DE TERRENO: Diez punto cero siete metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Once punto treinta metros cuadrados. ÁREA TOTAL: Treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cincuenta y dos.

ADQUISICION DE DOMINIO.- LA PARTE DEUDORA adquirió los bienes inmuebles antes descritos mediante compraventa determinada en la segunda parte de esta escritura pública. LA PARTE DEUDORA declara que desea garantizar las obligaciones directas o indirectas que tenga a favor del BANCO, que haya contraído, contraiga o contrajere en el futuro, provenientes de cualquier operación o línea de crédito, tanto en dólares de los Estados Unidos de América como en cualquier otra moneda extranjera, instrumentadas o concedidas por el BANCO a través de sus oficinas a nivel nacional, incluyendo pero no limitando, las obligaciones que provengan de intereses, comisiones, tasas y gastos de cobranza, judiciales y extrajudiciales, de anticresis, honorarios de abogado, que tuviere que realizar el BANCO para recuperar sus créditos. LA PARTE DEUDORA declara que desea constituir a favor del BANCO, primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar y gravar sobre los Inmuebles descritos en líneas anteriores.

TERCERA.- PRIMERA HIPOTECA ABIERTA: En virtud de los antecedentes expuestos y para garantizar las obligaciones referidas en la cláusula anterior y todas y cada una de las obligaciones, independientemente de su naturaleza, sean éstas, pasadas, presentes o futuras, directas o indirectas, conjunta o individualmente contraídas o que contrajere LA PARTE DEUDORA a favor del BANCO, incluyendo pero no limitando, renovaciones, novaciones o refinanciamientos, LA PARTE DEUDORA constituye especial y señaladamente, PRIMERA HIPOTECA



NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

[Handwritten signature]

ABIERTA a favor del BANCO, sobre los Inmuebles de su exclusiva propiedad. LA PARTE DEUDORA declara formal y expresamente que: a) La hipoteca que constituye a favor del BANCO alcanza a la totalidad de los Inmuebles descritos, como cuerpo cierto, e incluye cuanto derecho pudiera corresponder en él a LA PARTE DEUDORA; b) Los linderos dados son los más generales; que si parte alguna de los Inmuebles no se halla comprendida en los mismos, es su voluntad expresa que se la incluya en el gravamen; c) Al alcanzar la hipoteca a la totalidad de los Inmuebles, como cuerpo cierto, comprende a cuanta construcción, edificio, instalación, mejora, aumento, alícuota o servidumbre exista en la actualidad o se hiciere en el futuro, y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, incorporación o naturaleza, según el Código Civil. De igual manera, las partes declaran que la presente hipoteca abierta no se extinguirá si se resolviera novar, renegociar, consolidar o refinanciar de cualquier manera, en todo o en parte, las obligaciones garantizadas o que se llegare a garantizar por este instrumento. **CUARTA.- VIGENCIA DE LA HIPOTECA ABIERTA:** La presente hipoteca abierta se constituye al amparo de lo dispuesto en los incisos 3o. y 4o. del artículo 2315 del Código Civil, para garantizar en su cumplimiento todas las obligaciones pasadas, presentes o futuras, de plazo pendiente o vencido que, directa o indirectamente, tenga o llegare a tener LA PARTE DEUDORA para con el BANCO o para con terceros por su intermedio, por préstamos, descuentos, fianzas, aceptaciones o cualquier otra causa, En tal virtud, la hipoteca que se constituye por este instrumento permanecerá vigente hasta la completa cancelación de todas las obligaciones contraídas o que llegare a contraer LA PARTE DEUDORA, directa o indirectamente, para con el BANCO o para con terceros por su intermedio, de tal manera que la hipoteca sobre los Inmuebles que se constituye por la presente escritura, será la única que exista y lo afecte hasta su cancelación. LA PARTE DEUDORA renuncia a solicitar que se declare extinguida la hipoteca abierta por otra vía que no sea la cancelación expresa por parte del BANCO, mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública, una vez que el BANCO haya

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

constatado que se encuentran extinguidas todas las obligaciones respaldadas. Al efecto LA PARTE DEUDORA renuncia al derecho que le asiste de conformidad con el inciso segundo del artículo 2333 y con el inciso tercero del artículo 2336 del Código Civil. **QUINTA.- SANEAMIENTO:** LA PARTE DEUDORA declara que los Inmuebles que se hipotecan así como todo lo que se encuentra en ellos y es parte de los mismos, se hallan libre de todo gravamen, embargo, condición suspensiva o resolutoria, prohibición de enajenar o limitación de dominio, juicio o acción rescisoria, resolutoria o reivindicatoria, posesoria o de partición de herencia, a excepción de la hipoteca a favor del Banco Promerica S.A. que se encuentra cancelada parcialmente en la primera parte de la presente escritura. **SEXTA.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR:** LA PARTE DEUDORA, en forma libre y voluntaria, declara que constituye prohibición de enajenar y gravar, de cualquier manera, el dominio de los Inmuebles hipotecados en virtud de este instrumento, así como de las construcciones y mejoras existentes o que existieren con posterioridad y que ha sido dado en primera hipoteca abierta a favor del BANCO. En consecuencia no se podrá vender, ni gravar, ni en todo ni en parte, los Inmuebles, ni constituir prenda industrial emplazada en éste, ni constituir servidumbre, ni derechos de usufructos, uso o habitación, ni darlo en anticresis, ni pasar su tenencia a terceros, sin autorización previa y escrita del BANCO. La prohibición de enajenar y gravar durará hasta que se inscriba en el registro respectivo, la escritura pública de cancelación de la hipoteca constituida en virtud de este instrumento. Las partes convienen que los Inmuebles queden con prohibición de enajenar y gravar hasta que LA PARTE DEUDORA haya cancelado la totalidad de sus obligaciones directas o indirectas para con el BANCO y que se encuentran respaldadas por este instrumento. **SÉPTIMA.- DOCUMENTOS DE CRÉDITO:** Las obligaciones garantizadas o que se garanticen a través del presente contrato de hipoteca abierta, podrán constar en letras de cambio, pagarés, contratos de préstamo o cualquier otro documento que constituya la obligación contraída, excepto en aquellos casos que por la naturaleza de la operación no se requiera suscripción de documento. **OCTAVA.- ALCANCE**



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

DE LA PALABRA OBLIGACION(ES): La palabra obligación u obligaciones, referida en el presente instrumento, comprende todas aquellas indicadas en la Cláusula "Antecedentes" de este contrato y que, directa o indirectamente, tenga o llegare a tener por cualquier causa, sea su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato, LA PARTE DEUDORA para con el BANCO o para con terceros por su intermedio. LA PARTE DEUDORA conviene en que cualquier obligación futura, directa o indirecta, que contraiga LA PARTE DEUDORA para con el BANCO, así como cualquier prórroga de plazo, renovación, novación, quedará igualmente garantizada por la hipoteca abierta contenida en este contrato. En tal virtud, las partes expresamente acuerdan que la caución hipotecaria constituida por medio del presente contrato, garantizará en su cumplimiento todas las obligaciones respaldadas, sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria y de las otras garantías reales o personales que se constituyeren en los respectivos documentos de obligación. **NOVENA-SEGUROS:** LA PARTE DEUDORA se obliga en virtud del presente instrumento, a mantener vigente durante todo el plazo del crédito un seguro de desgravamen. En adición y por así convenirlo, LA PARTE DEUDORA, libre y voluntariamente acuerda contratar un seguro contra incendio y líneas aliadas sobre los Inmuebles hipotecados, por el valor y riesgos adicionales que el BANCO determine y cuyo plazo de vigencia se deberá mantener, hasta cuando las obligaciones garantizadas hayan sido íntegramente canceladas. Se obliga así mismo, a renovar el seguro cada vez que se venza(n) la(s) póliza(s). Además, LA PARTE DEUDORA faculta al BANCO, sin que éste último quede obligado a hacerlo, para que en su nombre y a su cargo, contrate los referidos seguros con una compañía aseguradora a satisfacción del BANCO o que este último elija y la(s) póliza(s) será(n) endosada(s) o extendidas directamente a la orden del BANCO, de manera que, en caso de siniestro, pueda cobrar directamente la(s) póliza(s). El BANCO queda facultado, pero no obligado, para tomar el seguro o hacer las renovaciones y LA PARTE DEUDORA queda obligada a reembolsar al BANCO dichos valores y demás gastos que hubiere incurrido el BANCO. En caso de

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

siniestro, el BANCO cobrará directamente el seguro y el valor que reciba se aplicará en abono de cualquier obligación que LA PARTE DEUDORA estuviere adeudándole. Si el seguro no llegare a efectuarse, si la compañía aseguradora no pagare, retardare o dificultare, por cualquier motivo, el cobro de la(s) póliza(s), el BANCO no tendrá ni adquirirá responsabilidad alguna, y todos los riesgos y gastos serán por cuenta de LA PARTE DEUDORA. **DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN:** LA PARTE DEUDORA autoriza desde ya al BANCO, expresa e irrevocablemente, para que éste último, en caso de mora en el pago del dividendo, intereses, impuestos, primas y demás gastos a los que están obligados, disponga de los valores que a su favor existan en cualquier cuenta corriente, de ahorros, certificados de inversión o depósitos u otro instrumento, o provenientes de documentos entregados al cobro, e impute tales valores al pago total o parcial del dividendo, intereses y demás gastos antes referidos, sin que para ello el BANCO deba dar aviso alguno ni recibir nueva autorización. Así mismo, en caso de que LA PARTE DEUDORA no cancele el valor correspondiente al pago de primas, renovación, y demás gastos que se refieren a los seguros que se señalan en este instrumento, LA PARTE DEUDORA, expresa e irrevocablemente autoriza al BANCO para que por su cuenta realice tales pagos, sin que para ello el BANCO deba dar aviso alguno ni recibir nueva autorización. Esta autorización se extiende a favor del acreedor hipotecario que llegue a adquirir tales derechos sobre el presente instrumento, mediante cesión, endoso u otros medios. **DÉCIMO PRIMERA.- ACCIONES – VENCIMIENTO ANTICIPADO:** El BANCO podrá ejercer la acción real hipotecaria al vencimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas por este instrumento aún antes de que se intente la acción o acciones personales que correspondan. Aunque no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos u otras obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA, el BANCO podrá dar por vencidos tales plazos y los préstamos y otras obligaciones se volverán exigibles, pudiendo el BANCO ejercer, a su elección, sea la acción real hipotecaria y/o la personal y demandar a LA PARTE DEUDORA el pago de todo lo que se le estuviere adeudando, incluido



NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

capital, intereses, costas y gastos extrajudiciales que haya incurrido, comisiones de cobranza y los honorarios de sus abogados patrocinadores, en cualquiera de los siguientes casos: a) En caso de mora parcial o total de uno o más dividendos adeudados al BANCO; b) Si los Inmuebles hipotecados fueren enajenados o vueltos a gravar, cedidos o arrendados, en todo o en parte, sin el consentimiento expreso manifestado por escrito del BANCO; c) Si los Inmuebles fueren embargados o quedaren por providencia judicial prohibidos de enajenar en razón de otros créditos contraídos para con terceras personas, o de litigios y disputas sobre los Inmuebles; d) En caso de que se promoviera contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, rescisoria, reivindicatoria, de expropiación total o parcial, de dominio o cualquier otra relacionada con los Inmuebles hipotecados que traigan como consecuencia la transferencia de dominio; e) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución, promovido en su contra; f) En caso de que LA PARTE DEUDORA se constituya en fiadora de entidades que tuviesen jurisdicción coactiva o prelación de créditos, por obligaciones propias o ajenas; g) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; si cualquiera de ellos hiciera cesión de bienes, se declarare en suspensión de pagos o se acogiera a concordato preventivo; h) Si el BANCO fuese requerido a pagar suma alguna a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales o garantías extendidos por aquél, a solicitud de LA PARTE DEUDORA; i) Si LA PARTE DEUDORA incurriera en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales que graven a los Inmuebles hipotecados o a los negocios que en ellos estableciere, de ser el caso; j) Si LA PARTE DEUDORA no ha contratado o no mantiene vigente a su costa, un seguro que proteja a los Inmuebles hipotecados contra todo riesgo; k) En caso de que LA PARTE DEUDORA no cubra puntualmente el costo de las primas, y demás gastos correspondientes a los seguros contratados sobre los Inmuebles, durante toda la vigencia del o de los créditos garantizados por este instrumento; l) Si LA PARTE DEUDORA no conservare los Inmuebles hipotecados en buenas condiciones, o en caso de que

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

el BANCO considere deteriorado o en mal estado los Inmuebles hipotecados, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, para lo cual LA PARTE DEUDORA, autoriza desde ya al BANCO a realizar las inspecciones o reavalúos, que estime convenientes, siendo dichos gastos de cuenta de LA PARTE DEUDORA; m) En caso de que LA PARTE DEUDORA o terceros, impidieran la inspección o reavalúo que se señala en el literal anterior o no cancelaren los gastos de dichas inspecciones o reavalúos; n) Si LA PARTE DEUDORA no cumple con las obligaciones señaladas por la Ley de Propiedad Horizontal o su Reglamento, de ser aplicable; ñ) En caso de que LA PARTE DEUDORA obstaculice de cualquier modo, el perfeccionamiento de la cesión de derechos, por parte del BANCO, de la hipoteca o de los créditos que se garantizan con esta hipoteca; o) Si LA PARTE DEUDORA, de ser aplicable, dejare de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tenga para con sus trabajadores, tales como pago de sueldos o salarios, indemnizaciones, aportes al Seguro Social, fondos de reserva, pensiones jubilares, etc., o si LA PARTE DEUDORA fuere demandada por cuestiones provenientes de trabajo, reclamaciones patronales, colectivas, etc.; p) En caso de que LA PARTE DEUDORA cancele cualquier obligación pendiente de pago con el BANCO, con fondos provenientes de actividades derivadas o relacionadas con el tráfico de estupefacientes u otros ilegales o ilícitos; q) Si LA PARTE DEUDORA destinare el importe del crédito a otro fin del establecido, o si lo destinaren para solventar algún acto ilícito, según la legislación ecuatoriana; r) En caso de que LA PARTE DEUDORA proporcione cualquier información falsa durante el proceso de aprobación, origen y administración del crédito; s) Si LA PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO, cuando éste lo solicite, los comprobantes de pago que certifique que se encuentra al día en el pago de las obligaciones referidas anteriormente. T) Si LA PARTE DEUDORA incumpliere con cualquier declaración o compromiso constante en el presente contrato. U) Las demás contempladas en la Ley o en las demás cláusulas del presente contrato. La compareciente conviene en que no será necesaria prueba alguna para justificar el (los) hecho(s) o circunstancia(s) que faculte(n) al BANCO para



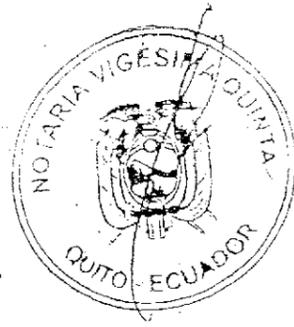
NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

exigir el pago total e inmediato de lo debido, bastando para ello la sola afirmación que hiciere el BANCO en la demanda respectiva. **DÉCIMO SEGUNDA.- ANTICRESIS:** Las partes convienen en que el BANCO podrá, a su discreción y potestad, si así lo considerare conveniente, frente al incumplimiento de las obligaciones de LA PARTE DEUDORA, tomar en anticresis los Inmuebles hipotecados, para lo cual será suficiente que el BANCO comunique tal decisión por escrito; y si fuese del caso, la anticresis subsistirá hasta la total cancelación de todas las obligaciones respaldadas por esta hipoteca, intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales que se deriven de las mismas. Bajo ningún concepto podrá LA PARTE DEUDORA exigir al BANCO que se entreguen los Inmuebles hipotecados en anticresis judicial, si el BANCO no lo considerare pertinente. Toda anticresis, quedará garantizada con la hipoteca que se constituye en virtud de esta escritura. **DECIMO TERCERA- ACEPTACIÓN:** El BANCO en los términos convenidos y expresados en este instrumento, declara que acepta en todas sus partes la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar constituida sobre los Inmuebles, declarando que ésta, sin embargo, no le obliga a conceder los créditos o aceptar las operaciones que solicite LA PARTE DEUDORA. **DÉCIMO CUARTA.- CESIÓN:** LA PARTE DEUDORA reconoce y acepta que el BANCO se encuentra legal y plenamente facultado para ceder la presente hipoteca y además renuncia a ser notificados de esta cesión, de conformidad con lo que dispone el artículo once del Código Civil vigente, además, LA PARTE DEUDORA declara que el presente crédito puede ser cedido, transferido o negociado bajo cualquier título o modalidad, comprometiéndose en dicho evento LA PARTE DEUDORA a reconocer como legalmente válida la cesión de derechos efectuada, así como las posteriores cesiones, aún sin el requisito de notificación judicial y a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. **DÉCIMO QUINTA.- NULIDAD PARCIAL:** Si una o más disposiciones de este contrato se llegase a declarar inválida, ilegal o inejecutable en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las partes, dicha nulidad, ilegalidad o

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

NOTARIO

CIUDAD
SANTA QUINTA
QUITO



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 JÁCOME 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 de 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 BORRERO 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
24 fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura como
25 documento habilitante. El compareciente es de nacionalidad
26 ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito,
27 Distrito Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse
en la forma antes indicada; y, advertido que fue por mí, el



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

NOTARIO



MARIA
QUINTA
QUINO

1 tales actos, contratos o facilidades. b) Suscribir escrituras públicas
2 demás documentos, contratos públicos y privados que consten
3 instrumenten, modifiquen o cualquier otro acto que conste 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 adéndums, 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



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
6 formularios de declaración de tasas, contribuciones, multas y
7 retenciones ante cualquier oficina o dependencia de la administración
8 tributaria seccional respectiva. k) Suscribir contratos de trabajo,
9 contratos de pasantías, suscribir los avisos de entrada y salida del
0 personal, suscribir las respectivas actas de finiquito, suscribir todas las
1 solicitudes que el personal de empleados realice ante el Instituto
2 Ecuatoriano de Bienestar Social, queda igualmente facultado para
3 comparecer ante las autoridades administrativas competentes. l) Elevar
4 peticiones y consultas en cualquier trámite o instancia en defensa de los
5 intereses de Banco Promerica S.A., así como a comparecer a nombre
6 del poderdante, ante notarías, juzgados, registradurías de la propiedad y
7 mercantil, y demás dependencias o públicas o privadas por el giro de los
8 negocios del poderdante, conforme las facultades otorgadas mediante

NOTARIO



SLI
AQUINTA
JITO

1 este poder. m) Transferir a título de compra venta bienes muebles de
 2 propiedad de Banco Promerica S.A. bajo las directrices del Manabí
 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 los 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 manuales y procedimientos de la Institución.- Este instrumento no
 25 suprime ni limita la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas a
 26 favor de otros funcionarios de BANCO PROMERICA S.A., y de igual
 27 forma el compareciente podrá en cualquier momento ejercer las
 28 facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que



1 revocarlo.- TERCERA.- REVOCATORIA: El presente Poder a partir de
2 su otorgamiento, por voluntad de su Mandante reemplaza y revoca a
3 todos los instrumentos que hayan sido celebrados y otorgados con
4 anterioridad a favor del Mandatario en este mismo sentido, sean éstos
5 poderes generales ó 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.-

5

6

7

8 SR. JUAN MANUEL BARRERO VIVER.

9 VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE

0 BANCO PROMERICA S.A.

1 C.C. 170424938-0

2 P.V. 347-0012

DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS

NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTON QUITO.

FACTURA NRO. 000141916



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

050-0042
NÚMERO

1306920396
CÉDULA

JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI

MANTA

PROVINCIA

CANTÓN

MANTA

ZONA

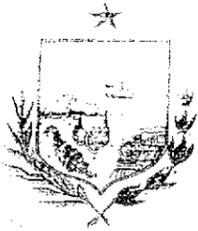
PARRQUIA

(E) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la ley notarial, doy fe que la COPIA que
antecede es igual al documento presentado ante mí
Su lto,

DR. FELIPE ITURRALDE CAVALO
M O A H A





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.-25

Nº 0060717

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenciente a MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA
ubicada a EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA Y DPTO 602
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$128483.00 CIENTO VEINTE Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 00/100
DOLARES.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, de del 20

AFIGUEROA

24

OCTUBRE

2013



Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0087388

**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, 17 de octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1341815022 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.602
1341815052 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 602
Manta, diez y siete de octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Macias Garcia
TESORERO MUNICIPAL



10/24/2013 12:15

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-032	10,07	12859,70	102522	206669
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST- BODEGA DPTO 802	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		7,17	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		8,17	
1305956581	SANTANA ZAMERANO SILVINO ANTONIO	NA	VALOR PAGADO		8,17	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/24/2013 12:15 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Sra. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN

10/24/2013 12:15

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-022	45,67	58327,00	102523	206670
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -DPTO 802	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		32,54	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		33,54	
1305956581	SANTANA ZAMBRANO SILVINO ANTONIO	NA	VALOR PAGADO		33,54	
			SALDO		0,00	

EMISION: 10/24/2013 12:15 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
RAUL GONZALEZ MELGAR
R.G.M.
MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Sra. Rosario Riera M.



10/24/2013 12:15

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA DE \$128483.00 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-19-15-052	10,07	12859,70	102521	206668

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0992717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST- BODEGA DPTO 602	Impuesto principal	899,38
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	269,81
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	1169,19
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	
1305956581	SANTANA ZAMBRANO SILVINO ANTONIO	NA	1169,19	
			SALDO	0,00

EMISION: 10/24/2013 12:15 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

COBRADO AUTOMÁTICAMENTE
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
SECRETARÍA DE REGISTRO Y VALORES
Rosario Riera M.
SECRETARÍA DE REGISTRO Y VALORES



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

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

COMPROBANTE DE PAGO
0274725

102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES : FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 602
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L
CAJA: 21/10/2013 12:34:09
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: domingo, 19 de enero de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0107326

No. Certificación: 107326

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de octubre de 2013

No. Electrónico: 16076

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: 1-34-18-15-022

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.602

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	90,91	M2
Área Comunal:	51,2400	M2
Área Terreno:	45,6700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11417,50
CONSTRUCCIÓN:	46909,50
	<u>58327,00</u>

Son: CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 18/10/2013 10:38:02



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0107327

No. Certificación: 107327

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónica: 16082

Fecha: 18 de octubre de 2013

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: 1-34-18-15-052

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 602

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 20,04 M2

Área Comunal: 11,3000 M2

Área Terreno: 10,0700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

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

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

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

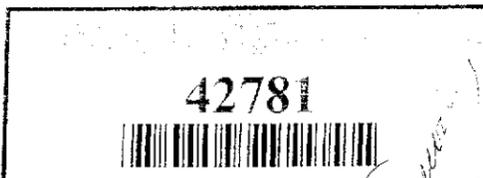
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impresa por: MARIS REYES 18/10/2013 14:32:53



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42781:

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:

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 602 (90,91M2).- Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, Hall de ingreso, dos Dormitorios, dos baños y terraza; se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 701 y área comunal circulación en 90,91m2. POR ABAJO: Lindera con Departamento 502 y terreno del edificio en 90,91m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 502 en 7,00m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación y Departamento 601, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,49m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,55m., desde este punto gira hacia el Este en 2,51m. POR EL ESTE: Lindera con Departamento 601 en 13,965m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y baños, área comunal circulación y ascensor en 12,41m. AREA: 90,91m2. ALICUOTA: 0,0193% AREA DE TERRENO: 45,67m2 AREA COMUN: 51,24m2 AREA TOTAL: 142,15m2 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

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscripción: viernes, 02 de marzo de 2012
Folio Inicial: I - 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 Organismo/Providencia: miércoles, 08 de febrero de 2012
Prescripción de la inscripción:



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42781

Página: 1 de 4

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

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

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

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

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 21 de marzo de 2012

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

Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y

Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero.

CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del

presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el

punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrayo de Fideicomiso producida

tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto

alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que

por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de

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

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

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

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

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

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
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 42781

Página: 2 de 4



Acreedor Hipotecario 80-0000000034841 Banco Promerica Sociedad Anonima Manta
Deudor Hipotecario 80-0000000059584 Fideicomiso la Cascada Manta Manta

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

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

4 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000059584	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:

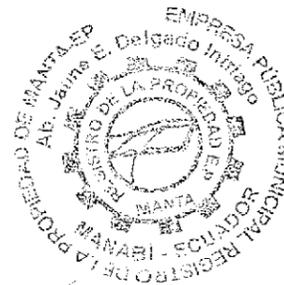
PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA..... SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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: 10:17:13 del jueves, 17 de octubre de 2013

A petición de: *Ab. Hovio Suedpa*

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2



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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42779:

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO -BODEGA DPTO- 602 (20,04M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA,
Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinería y
circulación en 20,04m2. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 204 en
20,04m2. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR:
Lindera con limite terreno en 2,54m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega
Dpto. 601 en 7,65m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento- Bodega Dpto. 603 en
7,65m. AREA: 20,04. ALICUOTA: 0,0043% AREA DE TERRENO: 10,07m2 AREA
COMUN. 11,30m2 AREA TOTAL: 31,34m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE
E N C U E N T R A H I P O T E C A D O .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compraventa	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad 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:



Observaciones:
a) Objeto: **ACTO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA**

b) Nombres y Domicilio de las Partes:



Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

Certificación impresa por: *MARC*

Ficha Registral: 42779

[Handwritten signature]
Página 1 de 4

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

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2012

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero. CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del conytrayo de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de a p g o d e l o s v a l o r e s

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

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

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

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

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:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449



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	80-0000000059584	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



[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: 9:58:32 del jueves, 17 de octubre de 2013

A petición de: *Ab. María Guadalupe*

Elaborado por: *Paula Cedeño*
María Asunción Cedeño Cháñez
130699882-2

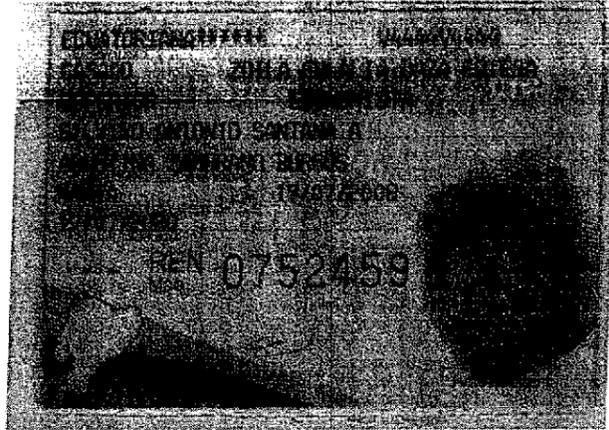
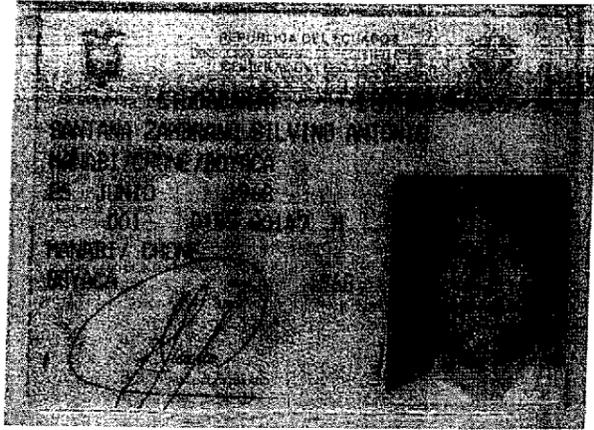


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Handwritten mark

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

009
009-0039 1306956581

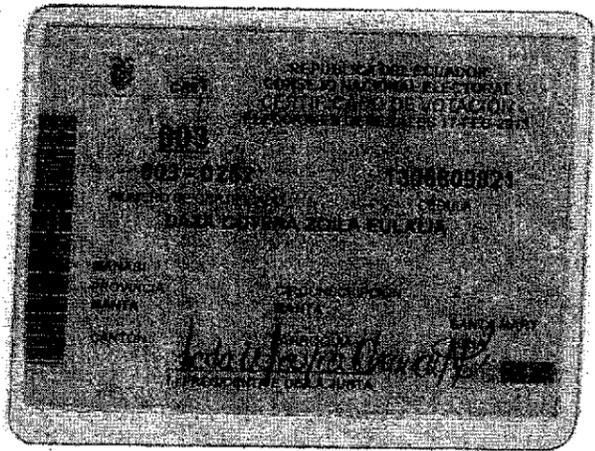
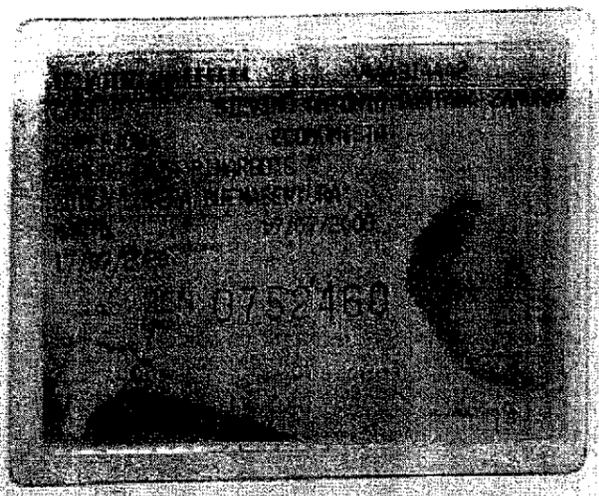
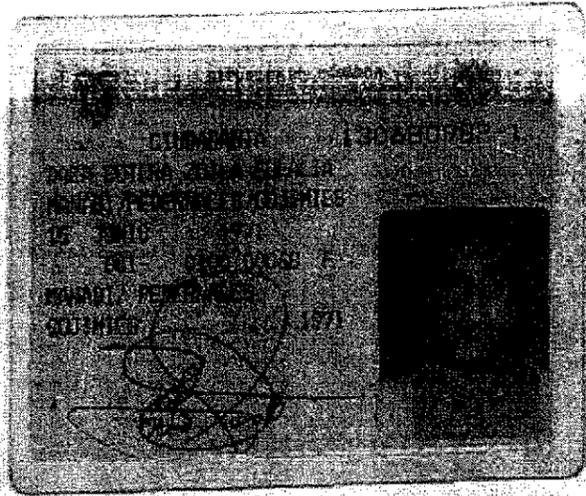
NUMERO DE CERTIFICADO CACIJA
SANTANA ZAMBRANO SILVINO ANTONIO

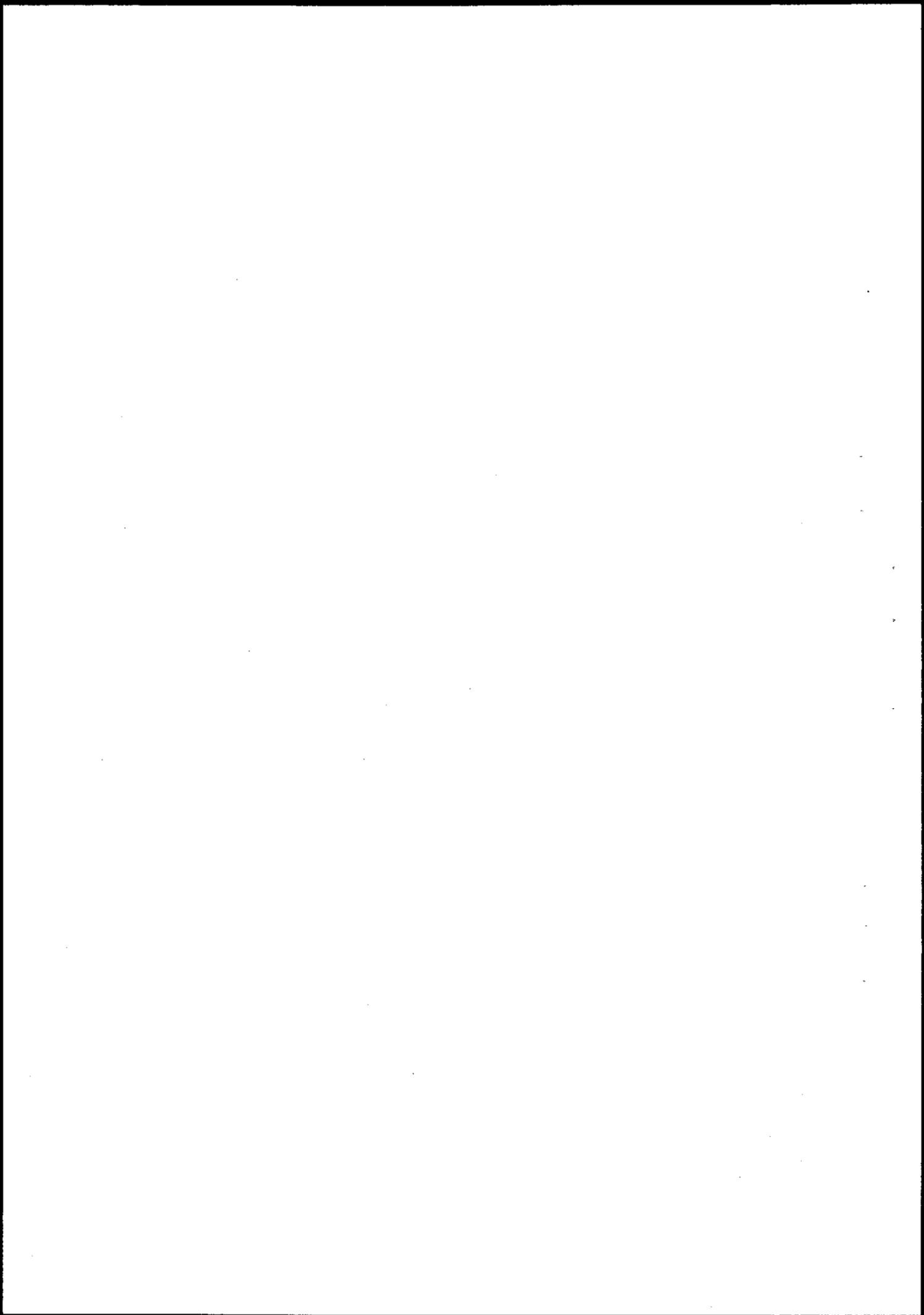
MANABE
PROVINCIA MANTA
CANTON

CANTON MANTA
ZONA SANTA MARTA

[Signature]







1/11/2011

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRATION AND CERTIFICATION

CECULA DE CIUDADANIA No. 090972171-4
 GUIME CALERO DAVID FERNANDO
 GUAYAS/GUAYASQUIL/BOLIVAR /SAGRARIO/
 27 JUNIO 1971
 0123 0123 02573 M
 GUAYAS/ GUAYASQUIL
 CARGO /CARGO

ECUATORIANA***** VA3431444E
 PASADO LORENA VILLAVICENCIO ROMERO
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 SANTIAGO BINFON GUIME C
 ENEIDA EDITH CALERO DE GUIME
 GUAYASQUIL 11/10/2006
 17210/2018
 REN 1614282
 CJS

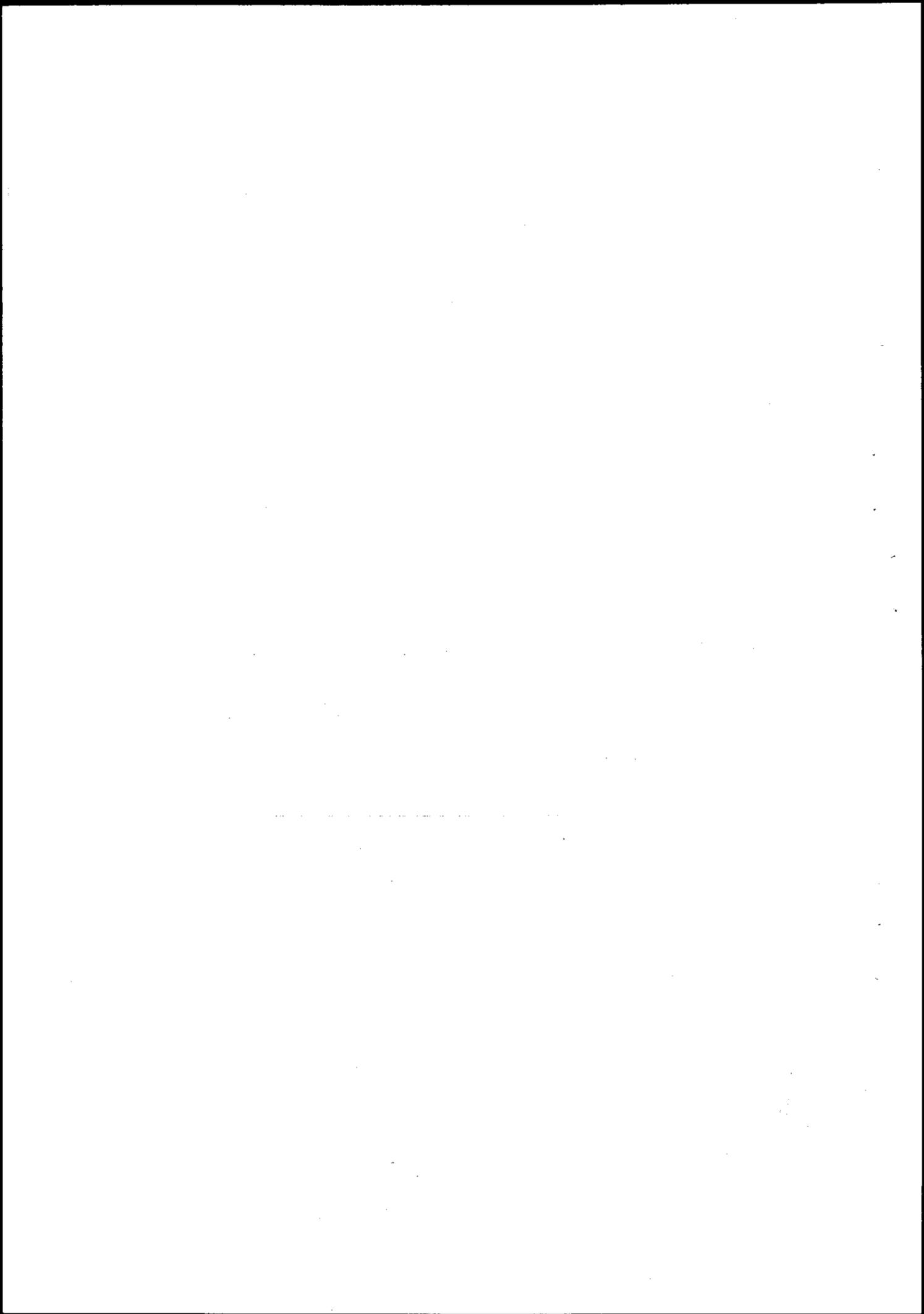
REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

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

GUAYAS	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	TARDE	LOS CERROS
GUAYASQUIL	MAÑANA	ZONA
CANTÓN	MAÑANA	

17210.2018
 PRESIDENTE DE LA JUNTA





EDIFICIO LA CASCADA

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

CONSIDERANDO

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

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y 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 antedicha Ley, resuelve: Expedir el siguiente

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales 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 Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "LA CASCADA".

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

en el nivel +00.15 los Departamentos y los Estacionamientos - Bodegas en el nivel +02.25 y +05.05 los 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 aliviado 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 hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las bodegas y los 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 cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatarío, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

- a) Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, 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

CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio LA CASCADA", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal 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 anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "LA CASCADA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que 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 Maná 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 ejerzan 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 expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, higiene, conservación 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 estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal de 1994 y el presente reglamento interno;

EDIFICIO LA CASCADA

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio LA CASCADA", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal 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 anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "LA CASCADA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que 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.

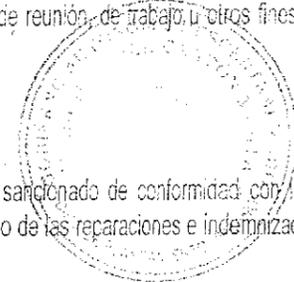
Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio LA CASCADA", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- 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 expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, forma presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizara en un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente reglamento interno;

EDIFICIO LA CASCADA

correcto
Ver

- h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- i) 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;
- j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, chóferos o técnicos designados* por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- k) 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.
- l) 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;
- m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- n) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo, u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.



CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los 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, y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.



EDIFICIO LA CASCADA

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

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

Los copropietarios, en razón 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 detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

CAPÍTULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;

b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;

c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través 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 enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar 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) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;

EDIFICIO LA CASCADA

1) Obtener los permisos necesarios para las autorizaciones legales, municipales administrativas y demás que liberen 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 ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

curatela

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

Art. 36.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de 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.

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios podrán convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.



EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

- Caracul y Uta*
- 1/10/2014*
- d) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presenten el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
 - e) 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 planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

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

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

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

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



EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

- 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) - Provisoria 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 aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que 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 de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- 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, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y la reposición de ellos a costa de copropietario, propietario o tercero que sea causante o 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

(cuentas y sub)

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

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



EDIFICIO LA CASCADA

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 vivienda de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Cascada

Acuerdo y ley

CAPITULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

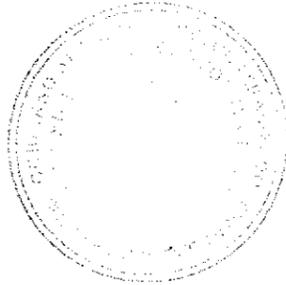
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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


Aca. JOSE LUIS TUBAY



1 FACTURANo. 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 Reclade

8

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

9

Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guime

10

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

11

Ortega, Marta Sofia Benavides Córdova

12

DI: 2 copias

13

&*8* JP &*8*

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 Dócima del Cantón Quito, según Acción de Personal número seiscientos diecisiete-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

capas 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

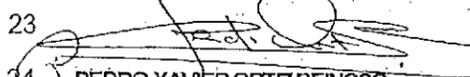
Quito, SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en



17/03/13

1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos,
2 Yahaira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los
3 Angeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Barrionuevo Henera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando
4 Guime Calero, Verónica Vanessa Navarete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Silva
5 Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova, 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 fideicomisos 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 fideicomisos 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 descritas
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. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento.

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

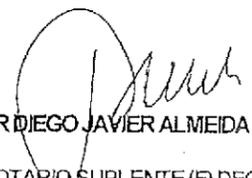
23 
24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO

25 C.C.N° 1706773304

26

27

28


DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO

NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012

Señor
Pedro Xavier Ortiz Reinoso
Presente.-



Quito 29/03/12

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 1987 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 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de 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 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. 1796773304



Con esta fecha queda inscrito el presente documento
bajo el N° 4717 del Registro de
Nombramientos Tomo N° 143
Quito, a 12 ABR 2012
REGISTRO MERCANTIL

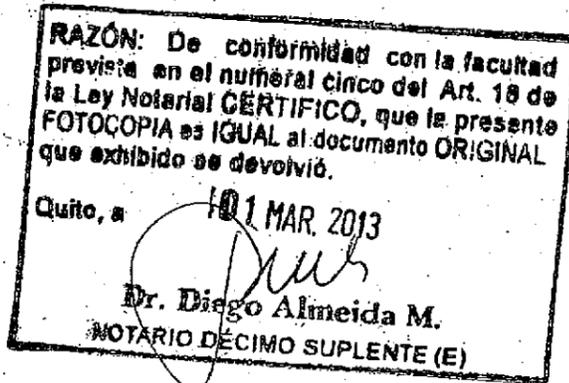
Dr. Ruben Enrique Aceiro Lopez
SECRETARIO GENERAL DEL REGISTRO MERCANTIL

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



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

RESP: cch.-



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGULACION

CÉDULA CIUDADANIA 170877338-4

APellidos y Nombres: ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER
 Lugar de Nacimiento: QUITO
 Fecha de Emisión: 1981-08-03
 Nacionalidad: ECUATORIANA
 Sexo: M
 Estado Civil: Casado
 Conyugue: IVONNE A. CEVALLOS TORRES

Notario a cargo
 Dr. Diego Almeida M.

INSTRUCCION SUPERIOR DE EMPLEADOS PUBLICOS V0333V2222

APellidos y Nombres de la Parte: ORTIZ EDUARDO
 APellidos y Nombres de la Parte: REINOSO HILDA
 Lugar y Fecha de Expedición: QUITO 2010-10-29
 Fecha de Expiración: 2020-10-29

Notario Suplente (E)
 Dr. Diego Almeida M.

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

027
 027-0247 1706773304

NÚMERO DE CERTIFICADO: 027-0247
 CÉDULA: 1706773304
 ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

PICHINCHA
 PROVINCIA: QUITO
 CANTÓN: PICHINCHA

INSCRIPCIÓN: 3
 ZONA: -

1/1 PRESIDENTE DE LA JUNTA



el DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE EN CARGO DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO, en fe de este acto, expedí PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en QUITO, a SEIS (6) DE MARZO DEL DOS MIL TRECE.-

Diego Almeida
 DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
 NOTARIO SUPLENTE (E) DE LA NOTARIA DÉCIMA



(Nuestro y Señ)

inejecutabilidad, no deberá ni podrá ser reputada por ninguna de las partes como que nulita, o torna ilegal o inejecutable el resto del contrato que hoy se suscribe.

DECIMO SEXTA- GASTOS E IMPUESTOS: Todos los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que se constituye, así como los derivados de los contratos que se otorguen amparados por este contrato hipotecario, y aquellos gastos que el BANCO efectúe por avalúos, reavalúos, pólizas de seguro que ampare el Inmueble, y sus renovaciones serán de cuenta y cargo exclusivo de LA PARTE DEUDORA y cuyo pago por parte de LA PARTE DEUDORA estará además garantizado por esta hipoteca. Las partes se facultan mutuamente para que por sí o por intermedio de terceros, alcancen la inscripción de esta hipoteca en el pertinente registro. De igual manera, LA PARTE DEUDORA autoriza el débito a sus cuentas corrientes, de ahorros u otro tipo de inversiones que tuviera a su favor en el BANCO, para el pago de los valores a terceros distintos de la Institución, tales como honorarios de peritos evaluadores o inspecciones, aranceles y derechos de Notarios, Registros de la Propiedad, primas de seguro, honorarios por recuperaciones extrajudiciales y judiciales, honorarios por abogados, tasas judiciales, y en general los gastos, costas, tasas e impuestos a ser pagados a terceros. **DECIMO SEPTIMA- JURISDICCION Y COMPETENCIA:** Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Manta, para todos los efectos que se deriven del presente contrato, a cuyos jueces competentes se someten o al juicio ejecutivo o verbal sumario, a elección del BANCO o en todo caso, al trámite que corresponda según la Ley. En todo lo previsto de manera expresa aquí, las partes se someten suplementariamente a lo dispuesto por el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil, siempre y cuando ello fuese procedente en atención a la naturaleza y características jurídicas de este contrato. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de uso común así como los documentos necesarios para la plena validez de esta escritura pública. (F.) Abogado Mario Eduardo Gualpa Lucas, Matricula número

vece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal.- Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido, y firman junto conmigo, el Notario en unidad de acto, DOY FE.-

ING. PAVEL R. JACOME GILER
C.C. No. 130692039-6
BANCO PROMERICA S.A.

DAVID FERNANDO GUIME GALERO.-
C.C. No. 090972171-4

SILVINO ANTONIO SANTANA ZAMBRANO
C.C. No. 130595658-1

ZOILA EULALIA BAZA COTERA
C.C. No. 130680982-1

EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (36, FOJAS)-



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

[Handwritten signature]