

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 2804

Número de Repertorio: 6634

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veinte de Octubre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2804 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1715655310	ALARCON CRUZ VERONICA LUCIA	COMPRADOR
1710629823	YEPEZ COBA JAVIER ANTONIO	COMPRADOR
1707880009	MORALES VELA PAMELA MARISOL	VENDEDOR
1708035934	SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO-BODEGA	1341815053	47206	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1341815023	47205	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 20 octubre 2023

Fecha generación: viernes, 20 octubre 2023



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 4 1 1 8 2 U T H U R I C





Factura: 001-002-000019902



20231308007P01516

NOTARIO(A) MARIA BEATRIZ ORDOÑEZ ZAMBRANO

NOTARÍA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20231308007P01516						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2023, (11:18)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1708035934	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	MORALES VELA PAMELA MARISOL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1707680009	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	YEPEZ COBA JAVIER ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1710629823	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	ALARCON CRUZ VERONICA LUCIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1715655310	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	160000.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20231308007P01516
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE OCTUBRE DEL 2023, (11:18)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec
OBSERVACIÓN:	

Maria Beatriz Ordoñez Zambrano

 Dra. Maria Beatriz Ordoñez Zambrano
ABOGADA
 NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
 DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



COMPRAVENTA: QUE OTORGAN: PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ Y PAMELA MARISOL MORALES VELA.- A FAVOR: JAVIER ANTONIO YEPEZ COBA Y VERONICA LUCIA ALARCON CRUZ.-



VALOR DE LA VENTA: USDS 160.000,00

AVALUO MUNICIPAL: USDS 95.494,48

Di, dos copias.-

MC.

20231308007P01516.- En la ciudad de Manta, cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **VIERNES VEINTE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS**, ante mí: **DOCTORA MARÍA BEATRIZ ORDÓÑEZ ZAMBRANO, NOTARIA PUBLICA SEPTIMA DEL CANTON**, con funciones prorrogadas mediante acción de Personal número 0507-DNTH- dos mil veintiuno-JT de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno, conforme a la Resolución 018-2021 de dos de marzo del 2021, comparece y declara por una parte, el señor **PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, ocho, cero, tres, cinco, nueve, tres, cuatro, de nacionalidad Ecuatoriana, con número de teléfono 0999447920, por sus propios y personales derechos; Y **PAMELA MARISOL MORALES VELA**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, siete, ocho, ocho, cero,


Dr.ª María Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PUBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

cero, cero, nueve, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Ecuatoriana, con número de teléfono 09979266961, correo electrónico pamemmr@gmail.com, con domicilio en el Barrio San Isidro de la ciudad de Quito y tránsito por esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; a quienes para efecto de este contrato se les denominarán como los “**VENDEDORES**”; y, por otra parte el señor **JAVIER ANTONIO YEPEZ COBA**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, dos, nueve, ocho, dos, tres, de nacionalidad Ecuatoriana, con número de teléfono 0983359077, correo electrónico Javier_yepez@hotmail.com, por sus propios y personales derechos; Y **VERONICA LUCIA ALARCON CRUZ**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, uno, cinco, seis, cinco, cinco, tres, uno, cero, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Ecuatoriana, con número de teléfono 0998022382, correo electrónico vero_alarcon@hotmail.com, con domicilio en Mariano Paredes n70 72 y Moisés Luna de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta, por sus propios y personales derechos; a quienes para efecto de este contrato se les denominarán como los “**COMPRADORES**”. Los comparecientes, legalmente capaces para obligarse y contratar; a quienes de conocer doy fe, al haberme presentado su cédula de identidad (ciudadanía) y certificado de votación cuyas fotocopias solicita sea agregada y autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de La Identidad y datos Civiles, a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y cedulaación, a través del convenio suscrito con esta Notaria, que agrego

a esta Escritura de **COMPRAVENTA**, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta Escritura Pública de **COMPRAVENTA**, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una escritura de **COMPRAVENTA** conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la suscripción de este contrato por una parte, el señor **PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, ocho, cero, tres, cinco, nueve, tres, cuatro, de nacionalidad Ecuatoriana, por sus propios y personales derechos; Y **PAMELA MARISOL MORALES VELA**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, cero, siete, ocho, ocho, cero, cero, nueve, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Ecuatoriana, por sus propios y personales derechos; a quienes para efecto de este contrato se les denominarán como los **“VENDEDORES”**; y, por otra parte el señor **JAVIER ANTONIO YEPEZ COBA**, portador de la cedula de ciudadanía número uno, siete, uno, cero, seis, dos, nueve, ocho, dos, tres, de nacionalidad Ecuatoriana, por sus propios y personales derechos; Y **VERONICA LUCIA ALARCON CRUZ**, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, uno, cinco, seis, cinco, cinco, tres, uno, cero, de estado civil casados entre sí, de


Dra. María Beatriz Ordóñez Zumbrao
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABI - ECUADOR

nacionalidad Ecuatoriana, por sus propios y personales derechos; a quienes para efecto de este contrato se les denominarán como los “**COMPRADORES**”, hábiles y capaces para contratar y celebrar esta clase de acto. **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Declaran los VENEDORES, ser dueños y propietarios: **a) DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603): DEL EDIFICIO LA CASCADA**, consta de una planta se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y terraza; se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con departamento 702 y área comunal circulación en 90.91m². POR ABAJO: Lindera con Departamento 503 y terreno del edificio en 90.91m². POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 503, en 7.00m. POR EL SUR: Lindera con Departamento 604 y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6.27m. desde este punto gira hacia el Sur en 3.65m. desde este punto gira hacia el Este en 7,50m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en 12.41m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 604 en 13,965m. AREA: 90.91M². ALICUOTA: 0.0193%. AREA DE TERRENO: 45.67m². AREA COMUN: 51.24m². AREA TOTAL: 142.15 m². **b) el ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO.(603): DEL EDIFICIO LA CASCADA.-** Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área comunal caseta control, jardinera y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. doscientos tres en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos

punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con limite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros. AREA: veinte punto cero cuatro metros cuadrados, Alícuotas: Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento. AREA 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. Los mismos que fueron adquiridos por medio de Compraventa, autorizada por la Notaria Publica Septuagésima de Quito, con fecha 28 de Agosto del 2015, e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 17 de Septiembre del 2015. Mismos que se encuentran libres de gravamen según el certificado de Solvencia emitido por el Registro de la Propiedad. c) así mismo de los siguientes muebles: Juego de sala con 3 mesas; Juego de comedor con 6 sillas; Mueble de televisor y televisor con soporte y control; Cama con colchón y 2 veladores en habitación principal; Camas de 3 cuerpos con colchones en habitación secundaria; 3 aires acondicionados nuevos con sus controles; Cortinas en los ventanales y ventana cuarto secundario; Plancha de cocina a gas empotrada; Extractor de olores o campana extractora; Calefón de agua eléctrico; Juego de sillas y mesa de balcón. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público los vendedores, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los compradores, esto es: **a) DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603): DEL EDIFICIO LA CASCADA,** consta de una planta se encuentra planificado con los


JTB. MARIA ELENE OCHOA DE MANTALA
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SEPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABI - ECUADOR

siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y terraza; se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con departamento 702 y área comunal circulación en 90.91m². POR ABAJO: Lindera con Departamento 503 y terreno del edificio en 90.91m². POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 503, en 7.00m. POR EL SUR: Lindera con Departamento 604 y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6.27m. desde este punto gira hacia el Sur en 3.65m. desde este punto gira hacia el Este en 7,50m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en 12.41m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 604 en 13,965m. AREA: 90.91M². ALICUOTA: 0.0193%. AREA DE TERRENO: 45.67m². AREA COMUN: 51.24m². AREA TOTAL: 142.15 m². **b) el ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO.(603): DEL EDIFICIO LA CASCADA.-** Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área comunal caseta control, jardinera y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. doscientos tres en veinte punto cero cuatro metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con limite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros. AREA: veinte punto cero cuatro metros cuadrados, Alícuotas: Cero punto cero cero cuarenta y tres por

ciento. AREA 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. c) así mismo de los siguientes muebles: Juego de sala con 3 mesas; Juego de comedor con 6 sillas; Mueble de televisor y televisor con soporte y control; Cama queen con colchón y 2 veladores en habitación principal; Cama de 3 cuerpo con colchón en habitación secundaria; 3 aires acondicionados nuevos con sus controles; Cortinas en los ventanales y ventana cuarto secundario; Plancha de cocina a gas empotrada; Extractor de olores o campana extractora; Calefón de agua eléctrico; Juego de silla y mesa de balcón. **CUARTA.- PRECIO Y CUANTIA:** El precio pactado por las partes contratantes por el bien inmueble y los bienes muebles que se detalla en la cláusula tercera de este contrato, es de **CIENTO SESENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$160.000,00)**, cantidad que los vendedores recibieron de la siguiente manera: **a) \$ 1.000 dólares.** Que fueron cancelados con fecha 22 de Septiembre del 2023, por medio de **transferencia bancaria** al Banco del Pichincha a la cuenta corriente con el número 3039547204; **b) \$ 159.000 dólares** que serán cancelados de la siguiente manera: \$ 100.000 dólares por medio **Cheque Certificado,** del Banco Produbanco con el número de cuenta 92-00000006-8, número de cheque 253647; \$ 59.000 dólares por medio **Cheque Certificado,** del Banco Procredit con el número de cuenta 19901030813, con número de cheque 001631; Los mismos que serán entregados con fecha 20 de Octubre del 2023, quienes declaran que lo recibe a su entera satisfacción concediéndole de este modo a los “compradores” el dominio y posesión del bien raíz objeto de este contrato con sus


Dña. MARIA TERESA OCHOA ZAMBRANO
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABI - ECUADOR

entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas a él anexas, usos y costumbres legales. **QUINTA: SANEAMIENTO:** Expresamente el “vendedor” declara que sobre el bien inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza, sin embargo se obliga al saneamiento por evicción conforme la Ley. **SEXTA: LICITUD DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA** declara bajo juramento que: **A)** Los fondos que utiliza para pagar el precio estipulado en la presente cláusula, tiene origen lícito, y la realiza al amparo de la legislación ecuatoriana; **B)** Que tampoco son provenientes de operaciones/transacciones económicas inusuales e injustificadas acorde a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; y, **C)** Que no Proviene, ni provendrán y no están ni estarán relacionados directa o indirectamente con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o actos tipificados como delito o prohibidos por la Ley Orgánica de Prevención Integral del Fenómeno Socio Económico de las Drogas y de Regulación y Control del Uso de Sustancias Catalogadas Sujetas a Fiscalización, en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y en general cualquier actividad considerada como ilícita por la legislación ecuatoriana; en tal virtud, la **PARTE COMPRADORA** asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. Así también declara que los fondos no provienen del lavado de activos, u otras actividades penadas por las leyes ecuatorianas, eximiendo a la **PARTE VENDEDORA** de la comprobación de esta declaración. **SEPTIMA:** Declaro

además que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancelamos a la Notaría provienen de fondos lícitos. **OCTAVA: SOMETIMIENTO AL REGLAMENTO INTERNO:** La compradora, manifiesta que conoce y acepta el Reglamento interno del Edificio, que se encuentra agregado en esta escritura, por lo tanto se compromete a cumplir con lo estipulado en dicho reglamento. **NOVENA: ACEPTACIÓN.-** Las partes intervinientes aceptan el contenido del presente instrumento por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con lo estipulado en este contrato. **DECIMA.- GASTOS.-** Todos los gastos que se generen por concepto de derechos notariales, derechos de Registro, honorarios profesionales de abogado, **pago de impuestos de Alcabalas;** serán de cuenta de la parte compradora, a excepción del impuesto de plusvalía **que será por parte de la vendedores.- DECIMA PRIMERA: DECLARACIÓN: AUTORIZACIÓN:** El comprador queda autorizado para que el presente contrato de compraventa pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente y de esta forma se perfeccione la tradición del mismo. **DECIMA SEGUNDA: LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se servirá añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el señor Abogado José Caballero Fernández, matrícula número 13-1979-13 del Foro de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta, que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan y queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, las comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. **PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:** En relación a los datos de carácter personal consignados en el presente instrumento público, serán tratados y protegidos según la


Dra. María Beatriz Ordoñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SEPTIMA
CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

ley de protección de datos y leyes conexas vigente, en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, quedando las comparecientes informadas de lo siguiente: Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función notarial, conforme a lo previsto en la normativa dispuesta en la ley notarial, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y leyes conexas que resulten aplicables al acto o negocio jurídico aquí documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitarlos es que no sería posible autorizar o intervenir en el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial, sin ser este un limitante para comunicarlos conforme las disposiciones en las normas que así lo dispongan. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar, otorgar, intervenir, en el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo. La notaría realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso,

al Notario que suceda o sustituya a la actual en esta notaría. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales de la notaria o quien le sustituya o suceda. Y serán de acceso público conforme el futuro otorgamiento de testimonios adicionales al ciudadano o entidad que justifique su necesidad y requerimiento, conforme la norma. El titular de estos datos, puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento conforme lo habilite la norma ecuatoriana. Y, en el caso de ciudadanos de la Unión Europea, conforme lo faculte el Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo, y en todo lo que no sea oponible a las disposiciones sustantivas ecuatorianas, a la siguiente dirección notariaseptimacantonmanta@hotmail.com. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial, y, leída que les fue a las comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, de todo cuanto doy fe.-

NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



PABLO ROBERTO SUASNAVAS BERMUDEZ

C.C. No. 1708035934

Dra. Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Pamela Marisol Morales Vela



PAMELA MARISOL MORALES VELA

C.C. No. 1707880009

Javier Antonio Yepez Coba



JAVIER ANTONIO YEPEZ COBA

C.C. No. 1710629823

Veronica Lucia Alarcon Cruz



VERONICA LUCIA ALARCON CRUZ

C.C. No. 1715655310

Maria Beatriz Ordóñez Zambrano

LA NOTARIA.-

Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE LA SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EL MISMO DIA Y FECHA DE SU CELEBRACIÓN.

Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA
NOTARIA PÚBLICA SÉPTIMA
DEL CANTÓN MANTA - MANABÍ - ECUADOR



LA NOTARIA.-

Maria Beatriz Ordóñez Zambrano

Dra. Maria Beatriz Ordóñez Zambrano
ABOGADA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1708035934

Nombres del ciudadano: SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 31 DE OCTUBRE DE 1964

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: MORALES VELA PAMELA MARISOL

Fecha de Matrimonio: 13 DE JULIO DE 1990

Datos del Padre: SUASNAVAS JORGE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BERMUDEZ DORA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE NOVIEMBRE DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2023

Emisor: ANA LUCIA MENDOZA DELGADO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 236-944-94364



236-944-94364

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1707880009

Nombres del ciudadano: MORALES VELA PAMELA MARISOL

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 30 DE SEPTIEMBRE DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO

Fecha de Matrimonio: 13 DE JULIO DE 1990

Datos del Padre: MORALES CARRERA FAUSTO CELSO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VELA AVILES ANA JUDITH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 28 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2023

Emisor: ANA LUCIA MENDOZA DELGADO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 239-944-94193



239-944-94193

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 VELA ANA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 QUITO
 2018-06-28
 FECHA DE EXPIRACIÓN
 2028-06-28

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 MAGISTER

V333311222

001553277

Director General

Firma del Expediente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 MORALES VELA PAMELA MARISOL
 LUGAR DE NACIMIENTO
 PICHINCHA
 QUITO
 GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO
 1968-09-30
 NACIONALIDAD
 ECUATORIANA
 SEXO
 MUJER
 ESTADO CIVIL
 CASADO
 PABLO ROBERTO SUASNAVAS B

Nº 170788000-9





CIUDADANA/O:
 ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ
 EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 5 del artículo de la LOEOP - Código de la Democracia.

Firma del Ciudadano/O

SECRETARÍA DE LA JRV

CNE CERTIFICADO de VOTACIÓN
 15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

MORALES VELA PAMELA MARISOL Nº 22306864

PROVINCIA: PICHINCHA
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
 CANTÓN: QUITO
 PARROQUIA: RUMPAMBA
 ZONA: 3
 JUNTA No. 0011 FEMENINO

170788009



CC N: 1707880009



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1715655310

Nombres del ciudadano: ALARCON CRUZ VERONICA LUCIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SAN BLAS

Fecha de nacimiento: 3 DE ENERO DE 1980

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: YEPEZ COBA JAVIER ANTONIO

Fecha de Matrimonio: 27 DE JULIO DE 2007

Datos del Padre: ALARCON CARLOS EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CRUZ ELENA DEL CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE MARZO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2023

Emisor: ANA LUCIA MENDOZA DELGADO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 231-944-92739



231-944-92739

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1710629823

Nombres del ciudadano: YEPEZ COBA JAVIER ANTONIO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 7 DE MARZO DE 1979

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ALARCON CRUZ VERONICA L

Fecha de Matrimonio: 27 DE JULIO DE 2007

Datos del Padre: YEPEZ JOSE ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: COBA MAGALI LEONOR

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE MARZO DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 20 DE OCTUBRE DE 2023

Emisor: ANA LUCIA MENDOZA DELGADO - MANABI-MANTA-NT 7 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 234-944-92653



234-944-92653

Ing. Carlos Echeverría.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



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

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se 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 del copropietario, arrendatario o usuario 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

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

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

CAPÍTULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

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

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y 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.


Arq. JOSE LINO TUBAY



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



EDIFICIO LA CASCADA

DIRECCION: CDLA CIUDAD DEL MAR

VIA MANTA SAN MATEO TELEFONO 0987357471



Manta, Octubre 2023

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio la Cascada, con Ruc. 1391807872001, Representada Legalmente, por el Sr. José Luis Mendoza Quiroz, con Cl. 130812324-7, ubicada en la Via San Mateo Urbanización Ciudad del Mar, de esta cabecera cantonal, Certifica que, Revisados los respectivos registros, se desprende que el Departamento 603, Estacionamiento-Bodega 603, del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcúotas, tanto ordinarias y extraordinarias, Hasta el mes de Octubre/23

Atentamente.

Sr. José Luis Mendoza

ADMINISTRADOR

EDIFICIO LA CASCADA

Teléf. 0987357471

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

Factura 002-003-000019671



20221308006D03876

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20221308006D03876

Ante mí, NOTARÍA SUPLENTE ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA de la NOTARÍA SEXTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN DE PERSONAL 05539-DP13-2020-KP comparecen) JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ portador de CEDULA 1308120247 de nacionalidad ECUATORIANA mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A) domiciliado(a) en PORTOVIEJO POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE quienes declaran que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DE EDIFICIO LA CASCADA DE LA CIUDAD DE MANTA es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados siendo en consecuencia auténtica(s) para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede sobre cuyo texto esta Notaria no asume responsabilidad alguna. Se archiva un original. MANTA a 28 DE OCTUBRE DEL 2022 (14:00)

JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ
CEDULA 1308120247


NOTARÍA SUPLENTE ESDRINA MARICELA ZAMBRANO MENDOZA
NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA
ACCIONES 05539-DP13-2020-KP



EDIFICIO LA CASCADA

Manta, 28 Octubre del 2022

Señor
JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ
Presente -

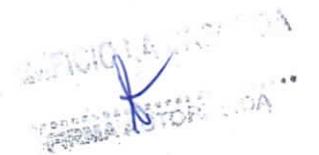
De mi consideración

Pongo en su conocimiento que en sesión celebrada el 11 de Agosto del 2022, se decidió por unanimidad nombrarlo a usted como Administrador del Edificio La Cascada de la Ciudad de Manta, por el periodo estatutario de **DOS AÑOS**.

Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio La Cascada de Manta, en cuanto se relacionen al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, recargos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos.

Atentamente,

Dr. Diego Chamorra Pepinosa
C.I. 040110800-6
Presidente del Directorio


Acepto la designación de Administrador
Constante en el presente nombramiento.

Sr. JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ
C.C. No. 130812324-7

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

APELLIDOS MENDOZA
CONDICIÓN CIUDADANÍA QUIROZ

NOMBRES JOSE LUIS
NACIONALIDAD ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO 14 ABR 1978
LUGAR DE NACIMIENTO MANABI PORTOVIEJO
ABDON CALDERON
FIRMA DEL TITULAR

SEXO HOMBRE
No. DOCUMENTO 000912165
FECHA DE VENCIMIENTO 19 MAR 2031

NAT./CAN 771334

NUI.1308123247



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE MENDOZA MENDOZA ANGEL AMADO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE QUIROZ MACIAS DOLORES MARIA

ESTADO CIVIL CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE ALONSO VINCES CARMEN ALEXANDRA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN JIPJAPA 19 MAR 2021

CÓDIGO DACTILAR V3333V2222
TIPO SANGRE A+

DONANTE No donante

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0009121658<<<<<<1308123247
7604142M3103197ECU<NO<DONANTE4
MENDOZA<QUIROZ<<JOSE<LUIS<<<<<

CERTIFICADO de VOTACIÓN
 15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

MENDOZA QUIROZ JOSE LUIS N° 15104971

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
CANTÓN: PORTOVIEJO
PARROQUIA: ABDON CALDERON

ZONA: JUNTA No. 0012 MASCULINO

CC N°: 1308123247

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo de la LOEOP - Código de la Democracia.

[Signature]
 F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

[Handwritten signature]
 F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Ficha Registral-Bien Inmueble

47206

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027014
Certifico hasta el día 2023-09-18:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341815053
Fecha de Apertura: viernes, 01 agosto 2014
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO LA CASCADA.

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO-BODEGA
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO.(603); DEL EDIFICIO LA CASCADA.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:

POR ARRIBA: Lindera con área comunal caseta control, jardinera y circulación en veinte punto cero cuatro metros cuadrados.

POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. doscientos tres en veinte punto cero cuatro metros cuadrados.

POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros.

POR EL SUR: Lindera con limite terreno en dos punto cincuenta y cuatro metros.

POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos dos en siete punto sesenta y cinco metros.

POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. seiscientos cuatro en siete punto sesenta y cinco metros.

AREA: veinte punto cero cuatro metros cuadrados, Alícuotas: Cero punto cero cero cuarenta y tres por ciento. AREA DE TERRENO: diez punto cero siete metros cuadrados. Área común: once punto treinta metros cuadrados. Área total treinta y uno punto treinta y cuatro metros cuadrados.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	606 viernes, 02 marzo 2012	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	783 miércoles, 21 marzo 2012	15435	15449
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	820 viernes, 22 junio 2012	14974	15001
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	12 jueves, 28 marzo 2013	834	892
PLANOS	PLANOS	16 jueves, 28 marzo 2013	181	193
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4318 lunes, 27 octubre 2014	85094	85126
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	1504 lunes, 27 octubre 2014	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3115 jueves, 17 septiembre 2015	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 8] COMPRAVENTA



Inscrito el: viernes, 02 marzo 2012

Número de Inscripción : 606

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1201

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 febrero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 marzo 2012

Número de Inscripción : 783

Folio Inicial: 15435

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1601

Folio Final : 15449

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 marzo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 8] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 22 junio 2012

Número de Inscripción : 820

Folio Inicial: 14974

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3612

Folio Final : 15001

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 junio 2012

Fecha 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[4 / 8] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL





Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
 Cantón Notaría: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Número de Inscripción : 12
 Número de Repertorio: 2570

Folio Inicial: 834
 Folio Final : 892

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 8] PLANOS

Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
 Cantón Notaría: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Número de Inscripción : 16
 Número de Repertorio: 2571
 Folio Inicial: 181
 Folio Final : 193

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 27 octubre 2014
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
 Cantón Notaría: MANTA

Número de Inscripción : 4318
 Número de Repertorio: 7793
 Folio Inicial: 85094
 Folio Final : 85126

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA INDETERMINADA Y UDS \$ 136.000,00 El siguientes bienes Inmuebles de la siguientes características Departamento seiscientos tres(noventa y un metros cuadrados) y Estacionamiento guion Bodega departamento seiscientos tres (veinte punto cero cuatro metros cuadrados.) del Edificio LA CASCADA de la urbanizacion Ciudad de Mar ubicado en la Vía a San Mateo de la Parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[7 / 8] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: lunes, 27 octubre 2014
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
 Cantón Notaría: MANTA

Número de Inscripción : 1504
 Número de Repertorio: 7792
 Folio Inicial: 1
 Folio Final : 1

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2014

Fecha Resolución:



a.-Observaciones:
 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
 [8 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 17 septiembre 2015

Número de Inscripción : 3115

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7882

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 agosto 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA * El Sr. Pablo Roberto Suasnavas Bermúdez de estado civil casado con la Sra. Pamela Marisol Morales Vela. Los siguientes bienes inmuebles: Uno.- DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) DEL EDIFICIO LA CASCADA. Dos.- ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO (603) SEISCIENTOS TRES (20,04M2) DEL EDIFICIO LA CASCADA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CORREA JARAMILLO SUSANA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	8

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

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

Emitido el 2023-09-18

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027014 certifico hasta el día 2023-09-18, la Ficha Registral Número: 47206.





Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 1 7 9 5 9 7 P O O D 4 L

Página 5/5- Ficha nro 47206

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



Ficha Registral-Bien Inmueble

47205

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027013
Certifico hasta el día 2023-09-18:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341815023
Fecha de Apertura: viernes, 01 agosto 2014
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO LA CASCADA

Tipo de Predio: Departamento
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603): DEL EDIFICIO LA CASCADA, consta de una planta se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería hall de ingreso, dos dormitorios, dos baños y terraza; se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas.

POR ARRIBA: Lindera con departamento 702 y área comunal circulación en 90.91m².

POR ABAJO: Lindera con Departamento 503 y terreno del edificio en 90.91m².

POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 503, en 7.00m.

POR EL SUR: Lindera con Departamento 604 y área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6.27m. desde este punto gira hacia el Sur en 3.65m. desde este punto gira hacia el Este en 7.50m.

POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación en 12.41m.

POR EL OESTE: Lindera con Departamento 604 en 13,965m.

AREA: 90.91M². ALICUOTA: 0.0193%. AREA DE TERRENO: 45.67m². AREA COMUN: 51.24m². AREA TOTAL: 142.15 m².

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	606 viernes, 02 marzo 2012	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	783 miércoles, 21 marzo 2012	15435	15449
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	820 viernes, 22 junio 2012	14974	15001
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	12 jueves, 28 marzo 2013	834	892
PLANOS	PLANOS	16 jueves, 28 marzo 2013	181	193
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	1504 lunes, 27 octubre 2014	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4318 lunes, 27 octubre 2014	85094	85126
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3115 jueves, 17 septiembre 2015	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA



[1 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 02 marzo 2012

Número de Inscripción : 606

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1201

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 febrero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 marzo 2012

Número de Inscripción : 783

Folio Inicial: 15435

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1601

Folio Final : 15449

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 marzo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[3 / 8] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 22 junio 2012

Número de Inscripción : 820

Folio Inicial: 14974

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3612

Folio Final : 15001

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 junio 2012

Fecha 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES





[4 / 8] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Número de Inscripción : 12
Número de Repertorio: 2570

Folio Inicial: 834
Folio Final: 892

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
 PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS
 [5 / 8] PLANOS
Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Número de Inscripción : 16
Número de Repertorio: 2571

Folio Inicial: 181
Folio Final : 193

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
 PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
 [6 / 8] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA
Inscrito el: lunes, 27 octubre 2014
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2014

Número de Inscripción : 1504
Número de Repertorio: 7792

Folio Inicial: 1
Folio Final : 1

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:
 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
 [7 / 8] COMPRAVENTA
Inscrito el: lunes, 27 octubre 2014
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 agosto 2014

Número de Inscripción : 4318
Número de Repertorio: 7793

Folio Inicial: 85094
Folio Final : 85126

Fecha Resolución:



a.-Observaciones:

COMPRAVENTA QUE TIENE UNA CUANTIA INDETERMINADA Y UDS \$ 136.000,00 El siguientes bienes Inmuebles de la siguientes características Departamento seiscientos:tres(noventa y un metros cuadrados) y Estacionamiento guion Bodega departamento seiscientos tres (veinte punto cero cuatro metros cuadrados.) del Edificio LA CASCADA de la urbanizacion Ciudad de Mar ubicado en la Vía a San Mateo de la Parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[8 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 17 septiembre 2015

Número de Inscripción : 3115

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7882

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 agosto 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA * El Sr. Pablo Roberto Suasnavas Bermúdez de estado civil casado con la Sra. Pamela Marisol Morales Vela. Los siguientes bienes inmuebles: Uno.- DEPARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) DEL EDIFICIO LA CASCADA. Dos.- ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO (603) SEISCIENTOS TRES (20,04M2) DEL EDIFICIO LA CASCADA.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DOUSDEBES ROUSSEAU EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CORREA JARAMILLO SUSANA MARGARITA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	8

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

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

Emitido el 2023-09-18

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23027013 certifico hasta el día 2023-09-18, la Ficha Registral Número: 47205.





Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 1 7 9 5 8 T D A N Z 2 F



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

ESTACIO
EN BLANCO

ESTACIO
EN BLANCO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 092023-100623

N° ELECTRÓNICO : 228953

Fecha: 2023-09-20

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-18-15-023

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.603

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 90.91 m²

Área Comunal: 51.24 m²

Área Terreno: 45.67 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1708035934	SUASNAVAS BERMUDEZ-PABLO ROBERTO
1707880009	MORALES VELA-PAMELA MARISOL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 12,193.89

CONSTRUCCIÓN: 71,403.72

AVALÚO TOTAL: 83,597.61

SON: OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES 61/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101517622W8XT

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-09-20 09:03:29

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO



N° 092023-100624

N° ELECTRÓNICO : 228954

Fecha: 2023-09-20

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-18-15-053

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 603

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 20.04 m²

Área Comunal: 11.3 m²

Área Terreno: 10.07 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1708035934	SUASNAVAS BERMUDEZ-PABLO ROBERTO
1707880009	MORALES VELA-PAMELA MARISOL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2,688.69

CONSTRUCCIÓN: 9,208.18

AVALÚO TOTAL: 11,896.87

SON: ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 87/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101518C7TB8P3

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2023-09-20 09:02:59

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



N° 102023-101994

Manta, martes 10 octubre 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-18-15-023 perteneciente a SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO con C.C. 1708035934 Y MORALES VELA PAMELA MARISOL con C.C. 1707880009 ubicada en EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.603 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-34-18-15-053 avaluo \$11.896,87 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 603 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$83,597.61 OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES 61/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$160,000.00 CIENTO SESENTA MIL DÓLARES 00/100. NO GENERA UTILIDAD.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



1102892DRFOT3V

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/189541
DE ALCABALAS**

Fecha: 10/10/2023

Por: 2,080,00

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 10/10/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-517056

Tradente-Vendedor: SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO

Identificación: 1708035934 **Teléfono:** SN

Correo:

Adquiriente-Comprador: YEPEZ COBA JAVIER ANTONIO

Identificación: 1710629823 **Teléfono:** 0983359077

Correo: javier_yepez@hotmail.com

Detalle:



PREDIO:	Fecha adquisición:					Precio de Venta
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección			
1-34-18-15-023	17/09/2015	83,597.61	45.67	EDIFICIOLACASCADADPTO.603	160,000.00	

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	1,600.00	0.00	0.00	1,600.00
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	480.00	0.00	0.00	480.00
Total=>		2,080.00	0.00	0.00	2,080.00

Saldo a Pagar

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000471385

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
SUASNAVAS BERMUDEZ PABLO ROBERTO	17xxxxxxxx4	000004908	471385

Certificado de Solvencia

Expedición 2023-10-18 **Expiración** 2023-11-18

Descripción

Año/Fecha	Periodo	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
10-2023/11-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-10-18 13:56:31 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO



BanEcuador B.P.
13/10/2023 01:58:12 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1506964078
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: Japacheco
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT 7 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	2.00
Comision Efectiva:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	2.57

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador
13 OCT 2023

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-602-000002348
Fecha: 13/10/2023 01:58:34 p.m.

No. Autorización:
1310202301176818352000120566020000023482023135816

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 999999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

**** GRACIAS POR SU VISITA ****
Sin Derecho a Credito Tributario

BanEcuador
13 OCT 2023
CAJA 4
AGENCIA CANTONAL
MANTA

ESPACIO
EN BLANCO

ESPACIO
EN BLANCO

EDIFICIO LA CASCADA



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

CONSIDERANDO

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

"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

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

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene un ascensor japonés marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y tomacorrientes de ciento diez voltios, cableados dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema 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 cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodataria, 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



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:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- 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;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- 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, orden y 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

correcta y realista

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



EDIFICIO LA CASCADA



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 emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar 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 incurrir en el incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



EDIFICIO LA CASCADA

- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales administrativas y demás que fueren necesarias.
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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



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

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

Art. 35.- REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios podrán convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso 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 alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO LA CASCADA



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

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

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

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

Art. 56.- QUÓRUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad; 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. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le 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.