

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



2014-13-08-01-P00666.-

CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA,
COMPRAVENTA: OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD
ANONIMA A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y
SU CANCELACION A FAVOR DE LA SEÑORITA MIKAELA MOLINA BUGARIJA.-

CUANTIA: INDETERMINADA Y USD 289.000,00.-

COPIA: PRIMERA

13/08/2014

NOTARIO

Ab. Jorge N. Guanoluisa G.

e-mail: abnelsonguanoluisa@hotmail.com



2014-13-08-01-P00666.-

CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA,
Y COMPRAVENTA: OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD
ANONIMA A FAVOR DEL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA Y
ESTE A FAVOR DE LA SEÑORITA MIKAELA MOLINA BUGARIJA.-

CUANTIA: INDETERMINADA Y USD 289.000,00.-

COPIA: PRIMERA

ENERO 27 DEL 2014.-

Handwritten notes and checkmarks:
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

2014-13-08-01-P00666.-

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

**COMPRAVENTA OTORGA: EL FIDEICOMISO LA CASCADA
MANTA A FAVOR DE LA SEÑORITA MIKAELA MOLINA
BUGARIJA.**

CUANTIAS: INDETERMINADA Y USD\$ 289.000,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintisiete de enero del año dos mil catorce, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del Cantón, Comparecen, por una parte el BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor ingeniero Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante; a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. Por otra parte el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por el señor ejecutivo David Fernando Guime Calero, de estado civil casado, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA; y por último, la señora ejecutiva SUZANA BUGARIJA LUKIC, en representación de la menor MIKAELA MOLINA BUGARIJA, de estado civil divorciada, a quien se le podrá denominar como LA



PARTE COMPRADORA.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos con excepción de la señora Suzana Bugarija Lukic que es ciudadana Croata con legal residencia en nuestro país, domiciliados en esta ciudad de Manta, con excepción de los señor David Guime Calero que está domiciliado en la ciudad de Guayaquil, en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **PRIMERA PARTE.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA.- SEÑOR NOTARIO:** SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la cancelación de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y demás limitaciones, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas, declaraciones y estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante, a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS PUNTO UNO.-** Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Público Tercero del cantón, el quince de junio del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de junio del dos mil doce, el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, para garantizar el cumplimiento de todas sus obligaciones, sea conjunta o separadamente, tenga o llegare a tener, constituyó primera

hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y de cuantía indeterminada a favor del BANCO PROMERICA S.A. sobre el inmueble identificado como el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE.- Con treinta y dos metros setenta centímetros y lindera con vía trece; POR ATRÁS.- Con cuarenta y cinco metros sesenta y seis centímetros y lindera con playa de mar; POR EL COSTADO DERECHO: Con sesenta metros cuarenta y siete centímetros y lindera con lote número trece-trece; POR EL COSTADO IZQUIERDO.- Con sesenta y dos metros veinte centímetros y lindera con lote número trece-dieciséis. Con un área total de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. DOS PUNTO DOS.- Sobre el LOTE NÚMERO TRECE-QUINCE de la Urbanización "Ciudad del Mar se ha construido un edificio denominado "LA CASCADA", de varios departamentos, parqueos, bodegas y área social. DOS PUNTO TRES.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA sometió a la edificación al régimen de propiedad horizontal según consta de la escritura pública otorgada el veinte de marzo del dos mil trece ante el Notario Tercero de Manta, abogado Raúl González Melgar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada". DOS PUNTO CUATRO.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito acaudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial-única y exclusiva de las siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto

cero cuatrocientos treinta y cinco por ciento (0,0435%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO MIL UNO**; que tiene un área neta de doscientos cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados; un área de terreno de ciento dos punto sesenta y cinco metros cuadrados; área común de ciento quince punto dieciocho metros cuadrados; y, un área total de trescientos diecinueve punto cincuenta y dos metros cuadrados; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO GUIÓN BODEGA DPTO MIL UNO A**; que tiene un área neta de diecinueve punto ochenta y un metros cuadrados; un área de terreno de nueve punto noventa y cinco metros cuadrados; área común de once punto diecisiete metros cuadrados; y, un área total de treinta punto noventa y ocho metros cuadrados; (iii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO GUIÓN BODEGA DPTO MIL UNO B**; que tiene un área neta de diecinueve punto ochenta y un metros cuadrados; un área de terreno de nueve punto noventa y cinco metros cuadrados; área común de once punto diecisiete metros cuadrados; y, un área total de treinta punto noventa y ocho metros cuadrados; **TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.**- Con base a los antecedentes expuestos, el BANCO PROMERICA S.A. declara, a través de su representante, que levanta en este acto y por esta declaración el gravamen real hipotecario y todas las limitaciones que han venido pesando sobre los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cuatrocientos treinta y cinco por ciento (0,0435%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO MIL UNO**; (ii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el

ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO MIL UNO A, (iii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento (0,0042%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO MIL UNO B, del Edificio "La Cascada", levantado sobre el lote NÚMERO TRECE-QUINCE, de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicado en la vía a San Mateo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, cuya linderación, medidas y superficie constan en la cláusula segunda precedente. **CUARTA: GASTOS.**- Todos los gastos e impuestos que genere el perfeccionamiento del presente instrumento serán de cargo del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA. **QUINTA: ANOTACIONES MARGINALES E INSCRIPCIÓN.**- La presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes y limitaciones se anotará tanto al margen de la matriz notarial respectiva, como al margen de la inscripción registral correspondiente. **SEXTA: DECLARACIÓN.**- El Banco Promerica S.A. deja constancia que la presente cancelación parcial de hipoteca y demás gravámenes no altera la hipoteca abierta, anticresis, prohibición de enajenar y demás limitaciones de los demás inmuebles del Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal denominado "LA CASCADA", y que no son objeto de la cancelación que consta en este instrumento público. Anteponga Usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento, y agregue como documento habilitante copia del poder del apoderado especial del Banco Promerica S.A. **SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA.- SEÑOR NOTARIO:** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste el siguiente contrato de compraventa de bien inmueble que se celebra de conformidad con las cláusulas y declaraciones siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- UNO.UNO.**- Por una parte comparece el FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, debidamente representado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien a su vez comparece representada por David



Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, según consta en la copia del poder especial que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien se la podrá denominar como FIDEICOMISO o LA PARTE VENDEDORA. El compareciente es ecuatoriano, de estado civil casado, ejecutivo, domiciliado en la ciudad de Guayaquil. **UNO.DOS.-** Por otra parte, la señora SUZANA BUGARIJA LUKIC, en representación de la menor MIKAELA MOLINA BUGARIJA, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". La compareciente es Croata, de estado civil divorciada, Ejecutiva, domiciliada en la ciudad de Manta.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- DOS.UNO.- El FIDEICOMISO, es único y exclusivo propietario del lote No. TRECE-QUINCE sobre el que se ha construido el Edificio La Cascada, formando parte de la Urbanización Ciudad del Mar, parroquia Manta, del cantón Manta, provincia de Manabí, con código catastral número uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero cero cero, cuyos linderos, dimensiones y superficie son las siguientes: **FRENTE:** Treinta y dos punto setenta metros, vía trece. **ATRÁS:** Cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros, playa de mar. **COSTADO DERECHO:** Sesenta punto cuarenta y siete metros, Lote trece guion trece. **COSTADO IZQUIERDO:** Sesenta y dos punto veinte metros, lote trece guion diecisiete. A este inmueble le corresponde un área total de: dos mil trescientos sesenta metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y está signado con una ficha registral número dos dos cuatro tres seis (22436). **DOS.DOS.-** Mediante Escritura Pública celebrada el dos de marzo del dos mil doce, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Melgar, EL FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, adquirió el inmueble indicado en el numeral anterior por compraventa que a su favor le hiciera la compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta con fecha veintiuno de marzo de dos mil doce. **DOS.TRES.-** Sobre el solar antes identificado, el Fideicomiso

promovió la construcción del Edificio La Cascada sometido al régimen de propiedad horizontal. **DOS. CUATRO.**- Mediante Resolución número 001-ALC-M-JEB-2013 de fecha ocho de Enero del dos mil trece se aprobó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio La Cascada, la cual fue protocoliza ante el Notario Tercero del cantón Manta, Ab. Raúl González Melgar, el veinte de Marzo del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiocho de Marzo del dos mil trece. **DOS. CINCO.**- LA PARTE COMPRADORA se comprometió a adquirir los siguientes inmuebles: Departamento Mil Uno, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Uno A, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Uno B del Edificio La Cascada. **CLÁUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos, LA PARTE VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA los siguientes bienes inmuebles, de las siguientes características: **DEPARTAMENTO MIL UNO (DOSCIENTOS CUATRO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS)** Consta de una Planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio servicio, tres dormitorios, cuatro y medio baños y una terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con Cubierta en doscientos cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados. **POR ABAJO:** Lindera con departamento novecientos uno y área comunal circulación y jardinería en doscientos cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento novecientos uno y área comunal circulación en catorce punto cero cero metros. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia área comunal circulación y jardinería, partiendo desde el Oeste hacia el Este en dos punto ochenta y siete metros, desde este punto gira hacia el Sur el uno punto cincuenta y dos metros, desde este punto gira hacia el Este en siete punto veinticinco metros, desde este punto gira hacia el Norte en cero punto cincuenta metros, desde este punto gira hacia el Este en tres punto treinta y cinco metros.



POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y departamento ochocientos uno en catorce punto noventa metros. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación y ascensor, partiendo desde el Norte hacia el Sur en dos punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el Este en cero punto cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en uno punto setenta metros, desde este punto gira hacia el Oeste en cero punto cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en siete punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Este en cero punto cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el Sur en dos punto quince metros. ÁREA: DOSCIENTOS CUATRO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. ÁREA NETA: Doscientos cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados. ALÍCUOTA: Cero punto cero cuatrocientos treinta y cinco por ciento. ÁREA DE TERRENO: Ciento dos punto sesenta y cinco metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Ciento quince punto dieciocho metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TRESCIENTOS DIECINUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero sesenta y siete. ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. MIL UNO A (DIECINUEVE PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS) Con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinería y departamento novecientos uno en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con estacionamiento guion bodega dpto. Cuatrocientos tres en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con departamento ochocientos uno en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. Novecientos dos en siete punto treinta y cuatro metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento guion bodega Dpto. Mil Uno B, en siete punto treinta y cuatro metros. ÁREA: DIECINUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS

130.215.001

CUADRADOS. ALICUOTA: Cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento. ÁREA DE TERRENO: Nueve punto noventa y cinco metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Once punto diecisiete metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TREINTA PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero sesenta y uno. ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. MIL UNO B (DIECINUEVE PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS) Con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinería y departamento novecientos uno en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con estacionamiento guion bodega Dpto. Cuatrocientos cuatro en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con departamento ochocientos uno en dos punto setenta metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Uno A, en siete punto treinta y cuatro metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento guion bodega Dpto. Mil Dos B, en siete punto treinta y cuatro metros. ÁREA: DIECINUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. ALICUOTA: Cero punto cero cero cuarenta y dos por ciento. ÁREA DE TERRENO: Nueve punto noventa y cinco metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Once punto diecisiete metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TREINTA PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero sesenta y dos. LA PARTE COMPRADORA acepta la presente compra de los inmuebles indicados con sus características, numeración, ubicación, por así convenir a sus intereses. **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio de la compraventa por los inmuebles descritos en la cláusula anterior, es la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$289.000,00), que la PARTE COMPRADORA ha



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



NOTARIO



10711 A. 11. 1013-7 01-026-908938

PODER ESPECIAL

PORTAFOLIO

BANCO PROMERICA S.A.

A FAVOR DE:

SR. PAVEL REINALDO JÁCOME GILER

CUANTIA:

INDETERMINADA.

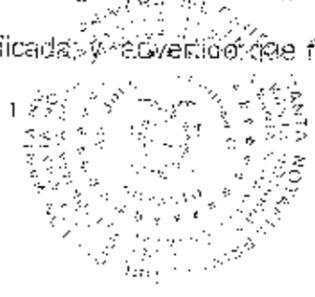
DI 3 C.

A.E.

%%%%%%%%%

%%%%%%%%%

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



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



NOTARIO



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



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



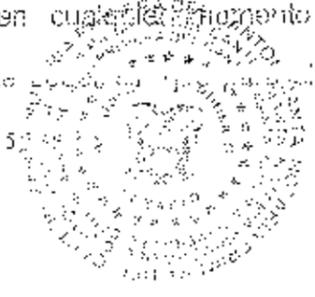
MANABÍ



1. El presente Poder Especial se otorga a favor de la persona que se indica a continuación, para que en nombre del Poderdante, en el giro de negocio que se indica, ejecute todos los actos que sean necesarios para el cumplimiento de las directrices del Mandante.

2. El ejercicio de estas facultades en el presente deberá siempre ser autorizado por el Supervisor Operativo de la respectiva sucursal en forma conjunta con el Supervisor Operativo de la sucursal de Banco Promerica S.A. - Se deja expresa constancia que el presente Poder Especial se refiere al giro del negocio y actividades de Banco Promerica S.A. - Por este instrumento, el Poderdante inviste al Apoderado Especial de las facultades establecidas en este Poder Especial para que ejecute todos los actos que sean antecedentes, nexos o consecuencia del fin propuesto, de modo de que nadie, por ningún motivo pueda alegar falta o indeterminación de poderes. - El Apoderado Especial tendrá todas las facultades para realizar los actos enunciados, debiendo ceñirse en todos sus actos a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de Banco Promerica S.A., sus políticas internas y las decisiones de los órganos competentes de la institución. En especial deberá ceñirse a las instrucciones del Vicepresidente-Gerente General de la institución, a quien deberá informar del ejercicio del presente mandato cuando así le sea requerido.

3. El ejercicio del presente mandato se afectuará, para la Sucursal Manabí y las Agencias ubicadas en la Provincia de Manabí, como para sucursales o oficinas que se establecieren en el futuro en la circunscripción territorial provincial indicada, con sujeción a las directrices que le impartiera el Vicepresidente - Gerente General y ajustándose siempre a las políticas manuales y procedimientos de la institución. - Este instrumento no suprime ni limita la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas a favor de otros funcionarios de BANCO PROMERICA S.A., y de igual forma el compareciente podrá en cualquier momento ejercer las facultades delegadas mediante este instrumento.



1 revocarlo - TERCERA.- REVOCATORIA: El presente Poder a partir de
2 su otorgamiento, por voluntad de su Mandante reemplaza y revoca a
3 todos los instrumentos que hayan sido celebrados y otorgados con
4 anterioridad a favor del Mandatario en este mismo sentido, sean éstos
5 poderes generales o especiales.- Usted, Señor Notario, se servirá
6 agregar las demás frases de estilo para la plena validez y eficacia de
7 este instrumento". - HASTA AQUI LA MINUTA, copiada textualmente, la
8 misma que se encuentra firmada por el Doctor Jorge Iván Alvarado
9 Carrera, con matrícula profesional número cinco mil novecientos
10 cuarenta y nueve del Colegio de Abogados de Pichincha".- Para el
11 otorgamiento de esta escritura se observaron todos los preceptos
12 legales que el caso requiere; y, toda que le fue al compareciente por mi
13 el Notario, éste se afirma y ratifica en todo su contenido firmando para
14 constancia junto conmigo, en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-
15

15

16

17

18

19

20

21

22

23

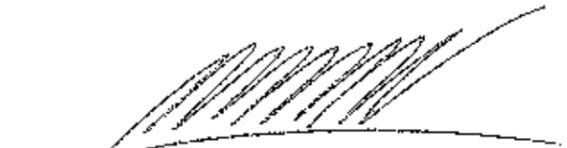
24

25

26

27

28



SR. JUAN MANUEL BORRERO VIVER.
VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE
BANCO PROMERICA S.A.

C.C. 170424938-0
P.V. 347-0012



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

FACTURA NRO. 00041416



NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

En el Cantón Quito

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

En tal calidad, Usted tiene todas las atribuciones y deberes que constan determinados en los Estatutos Sociales de la Institución, debiendo ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco, conforme consta de la escritura pública de reforma integral a la codificación del estatuto social de Banco Promerica S.A., otorgada el 27 de junio de 2011, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. Felipe Acurralde Dávalos, debidamente aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución No. SBS-INIF-2011-623 de 3 de agosto de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 11 de agosto de 2011, bajo el No. 2763, Tomo 142 y anotada en el repertorio con el No. 038449.

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

Sírvase expresar su aceptación firmando al pie de la presente.

Atentamente,
[Signature]
Dr. Jorge Iván Alvarado Carrera
Secretario del Directorio
Banco Promerica S.A.
C.C. 171054036-8

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la fe pública prevista en el artículo 5 del Art. 18 de la Ley Orgánica que regula la Notaría que antecede es igual al que se inscribe en el presente en el Registro Mercantil del Cantón Quito.
[Signature]
Dr. Felipe Acurralde Dávalos
Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito

RAZÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de BANCO PROMERICA S.A., y prometo desempeñarlo fiel y legalmente.
Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo en No. 2763 del Registro Mercantil del Cantón Quito, Tomo No. 142, Folio No. 14243.

[Signature]
JUAN MANDEL BORRERO VIVER
VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL
BANCO PROMERICA S.A.
C. C. No. 170424938-0



REGISTRO MERCANTIL
Dr. Rubén Enrique Aguirre López
REGISTRADOR MERCANTIL

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



CÓDIGO EUC: 1700477143004
RAZÓN SOCIAL: BANCO PROMERICA S.A.
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PROMERICA S.A.
CLASE CONTRIBUYENTES: ESPECIAL
REP. SOCIAL / AGENTE DE RETENCIONES: BORRERO VIVER JUAN MANUEL RAMON
CONTADOR: RETANCOURT RECALDE JORGE WASHINGTON

FECHA DE ACTIVACION:	20/03/2007	PEC. CONSTITUCION:	2003/05/07
FECHA DE CANCELACION:	05/09/2006	FECHA DE ACTUALIZACION:	10/02/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: PICHINCHA Centro: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Calle: AV. AMAZONAS Manzana: NIS-18
 Intersección: AV. BOLAN Español: ESPAÑA Oficina: EC Referencia ubicación: DIAGONAL AL BANCO DEL PICHINCHA
 P.O. BOX: 1700477143004 Email: admin@banco.comercio.com.ec Apellido: Retancourt Teléfono: 22524030

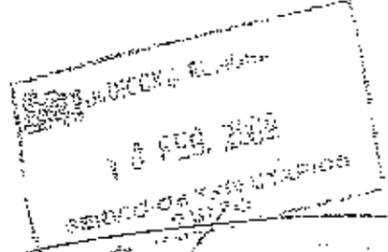
DECLARACIONES VERIFICARIAS:

- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA
- IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

ESTADO DE LOS REGISTROS REGISTRADOS:	del 001 al 024	ABERTOS:	24
ABERRACIONES:	REGIONAL NOROCCIDENTAL	CERRADOS:	0

NOTARIA VIGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 del Art. 18 de la ley Notarial, doy fe que la COPIA que
 antecede es igual al documento presentado ante mí
 QUITO, 03 SEPT 2009

DR. FELIPE GUERRA DE OSVALDO
 NOTARIO



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Signature]
 SERVICIOS FINANCIEROS INTERNAS

Identif: 001070402

Fecha de emisión: QUITO MAR 2007

Fecha y hora: 10/02/2009



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL
 CLASIFICADO DE VOTACIÓN
 NÚMERO 347-0012
 CÉDULA 1704249385



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL
 CLASIFICADO DE VOTACIÓN
 NÚMERO 347-0012
 CÉDULA 1704249385
 BARRERA VIVER JUAN MANUEL
 RAMON
 BOACACHA QUITO
 PARROQUIA QUITO
 BOACACHA PARROQUIA



NOTARIA PÚBLICA DEL CANTÓN QUITO
 Es conforme con lo especificado en el artículo 18
 del artículo 18 de la ley orgánica del Poder Judicial
 QUITO,

[Handwritten signature and date]
 09 Mayo 2015

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO Y CONTROL CIVIL
 QUITO
 1999

ECUADOR
 EL ALFARERÍA LEONARDO RODRÍGUEZ
 QUITO
 REV 3835798

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2012

660-00-12 1306920396
 NÚMERO CÉDULA

JACOME GILER PAVEL REINALDO

NOMBRE NOMBRE
 PROVINCIA CANTÓN
 NACIÓN ZONA
 PATROCINIO

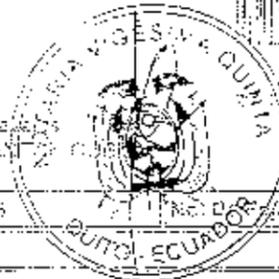
EL PRESIDENTE (E) DE LA JURTA

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 3
 del Art. 18 de la ley, doy fe que la COPIA que
 antecede es igual al documento presentado ante mí
 Su llo.

DR. FELIPE ITURRALDE CAYACON
 N O A



NOTARIA VICESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
EXTRACTO



Escritura No.

2013-01-03-025-000035

OTORGANTE

OTORGAR Y REVOCAR PODERES RELACIONADOS CON SOCIEDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS, CONTRATOS DE MANDATO Y PROCURACIONES JUDICIALES

FECHA

2013-01-03 12:28:48

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que le representa
Persona Jurídica	BANCO PROMERICA S.A.	RUC	1790477142001	Ecuatoriana	Poderante/Mandante	JUAN MANUEL PAMON SERRERO VIVER

A FAVOR DE

Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que la representa
Persona Natural	PAVEL REINALDO JACOME GILER	Cédula de Ciudadanía	1306820396	Ecuatoriana	Apoderado Especial - Mandatario	

OBJETO (Cosa, cantidad o hecho materia del contrato)

PODER ESPECIAL

UBICACION

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	DIRECCION
PICHINCHA	QUITO	BENALCAZAR	

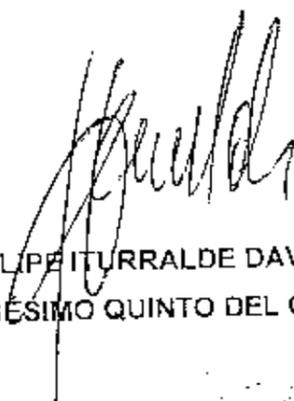
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO

INDETERMINADA

DOCTOR FELIPE ISIDRO ITURRAL DE DAVALOS
NOTARIA VICESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO



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


DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO
Ecuador





REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17 FEB 2008

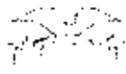
048
048-0118-306920396

NUMERO DE IDENTIFICACION: 048-0118-306920396
NOMBRE: JACOME GILER PAVEL REINAUDO

MANABI
PROVINCIA: MANABI
CANTON: MANTA
CIRCONSCRIPCION: 2
PARROQUIA: MANTA
ZONA: MANTA-RR

PRESENTE EN LA JUNTA





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



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

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

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: Sin Manzana: 275
 Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE A
 BOSQUES DEL SALADO Telefono Trabajo: 042136970
 DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

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



Isabel C. Correa Acedo
 DELEGADO DE R.U.C.
 Servicio de Rentas Internas
 Litoral SRI

[Signature]
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Signature]
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Numero: 1201100101 Lugar de emision: GUAYAQUIL AV. TARQUI SRI Fecha y hora: 19/07/2011 5:21:13





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992717785001
RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

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

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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



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

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ICCA160908

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 18/07/2011 15:23:24



1 FACTURA No. 33504
2 ESCRITURA No. 2013-17-01-19-P

3 PODER ESPECIAL

4 QUE OTORGA:

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

6 A FAVOR DE:

7 Edgar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahirra Emperatriz Reclade
8 Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredez García, Wendy de los Angeles Saavedra
9 Chávcoz, Inés del Carmen Barrios Nuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guime
10 Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Olmedo Tamayo, Verónica Patricia Sívra
11 Ortega, María Sofía Benavides Córdova

12 Dt. 7 copias

13 &*JP &*B

14 En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día VIERNES UNO DE MARZO
15 DE DOS MIL TRECE, ante mí, DOCTOR DIEGO JAMER ALMEIDA MONTERO, Notario Suplente, Encargado
16 de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Personal, número seiscientos diecisiete-DNP, de fecha
17 treinta y uno de Agosto del dos mil once, emitió por el Consejo de la Judicatura de Transición, comparece la
18 compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada
19 por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en adelante "FIDUCIA" o
20 el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en Quito, legalmente
21 capaz para contratar y obligarse, a quien de acuerdo doy fe, en virtud de que me exhibió su cédula de ciudadanía
22 que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me pide que eleve a escritura pública el
23 contenido de la siguiente minuta SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase insertar una de
24 poder especial el tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: Comparece al otorgamiento de la presente escritura
25 pública, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES,
26 representada por su Gerente General, señor Pedro Ortiz Reinoso, según consta del documento adjunto, en
27 adelante "FIDUCIA" o el "MANDANTE". El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, casado, y domiciliado en
28 Quito. SEGUNDA: El MANDANTE, otorga poder especial pero amplio y suficiente para el derecho que requiere en



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

23
24 
PEDRO XAVIER ORTIZ RENOSO

25 C.C.M. 1700203264

26

27

28


DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEDA MONTERO

NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Quito, 29 de marzo de 2012



Señor
Pedro Xavier Ortiz Rainoso
Presente.-

De mi consideración:

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

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

Su nombramiento anterior fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 404 del Registro de Nombramientos, Tomo 140 el día 15 de abril del 2009.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo de 1987 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la denominación de Corporación Bursátil S.A. Fiducia, cambiando esta a la actual mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1995 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Dra. Ximena Moreno de Solines, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1995. Consecutivamente se reformaron los estatutos de la Compañía mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 30 de abril del 2001. Posteriormente los estatutos sociales de la compañía fueron modificados mediante escritura pública otorgada el 28 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 21 de agosto del 2001; y mediante escritura pública otorgada el 08 de agosto del 2003 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto Dueñas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 02 de octubre del 2003.

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

Atentamente,

Sr. Eduardo Osorio Vuca
PRESIDENTE

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

Quito, 29 de marzo de 2012

Sr. Pedro Xavier Ortiz Rainoso
C.C. 1706773304

Con esta letra queda inscrito el presente documento

bajo el N° 4717 del Registro de

Nombramientos Tomo N° 143

Quito, a 12 de Abril del 2012



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

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



RESP: cch.-

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

Quito, a 10 MAR. 2013

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
CSD-3:25

Nº 0089123

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

Manta, 15 de enero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1341815067 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.1001
1341815061 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1001-A
1341815062 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1001-B
Manta, quince de enero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Pablo Muñoz García





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 0062169

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenciente a FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA
EDIFICIO LA CASCADA DPTO 1001- ESTAC. BODEGA 1001 A Y B
ubicada AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
cuyo \$289000.00 DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL 00/100 DOLARES. asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, _____ de _____ del 20 _____

AFIGUEROA

23

DE

ENERO

2014

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Libro	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Como a Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitted a las: 12:57:35 del miércoles, 15 de enero de 2014

A petición de: Ab. Mario C. ...

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intrago
Firma del Registrador

4 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 834 - Folio Final: 892

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.570

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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



5 / Planos

Inscrito el : jueves, 28 de marzo de 2013

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

Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 2.571

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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



Handwritten signature of the registrar.

Planos

Inscrito el: viernes, 21 de marzo de 2012

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0600000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Imofut		Manta

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

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

3) Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43856

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 15 de enero de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO-1001-B (19,81M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal jardinera y Departamento 901 en 19,81m2. **POR ABAJO:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 404 en 19,81m2. **POR EL NORTE:** Lindera con Departamento 801 en 2,70m. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación en 2,70m. **POR EL ESTE:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1001-A en 7,34m. **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1002-B en 7,34m. **AREA:** 19,81m2. **ALICUOTA:** 0,0042% **AREA DE TERRENO:** 9,95m2 **AREA COMUN.** 11,17m2 **AREA TOTAL:** 30,98m2. **SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA HIPOTECADO.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

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

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: *viernes, 02 de marzo de 2012*
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 606 Número de Repertorio: 1.201
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESERVA FIDUCIARIA

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

Calidad	Cédula e R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S.A Inmotut		Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 43856

Página: de 4



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 12:53:18 del miércoles, 15 de enero de 2014

A petición de: Sr. *Jaime Delgado Intriago*

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



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

1 Constitución de Propiedad Horizontal

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



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

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

Table with 5 columns: Calidad, Cédula o R.U.C., Nombre y/o Razón Social, Estado Civil, Domicilio. Row 1: Propietario, 80-0000000059584 Fideicomiso la Cascada Manta, Manta.

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

Table with 5 columns: Libro, No. Inscripción, Fec. Inscripción, Folio Inicial, Folio final. Rows: Hipotecas y Gravámenes (820, 22-jun-2012, 14974, 15001), Compra Venta (783, 21-mar-2012, 15435, 15449).

5 / 1 Planos

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



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

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

Table with 5 columns: Calidad, Cédula o R.U.C., Nombre y/o Razón Social, Estado Civil, Domicilio. Row 1: Propietario, 80-0000000059584 Fideicomiso la Cascada Manta, Manta.

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

Table with 5 columns: Libro, No. Inscripción, Fec. Inscripción, Folio Inicial, Folio final. Row: Propiedades Horizontales (12, 28-mar-2013, 834, 892).



Handwritten signature of the registrar.

Manta 2012

Inscrito el: miércoles 14 de marzo de 2012

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

Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.001

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guíme Calero. **CONDICION RESOLUTORIA.**- 1.a condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligación de

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta
Vendedor	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta

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

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

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

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

Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0001000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000059584	Fideicomiso la Cascada Manta		Manta

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

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



Handwritten signature or initials.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43855

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifique hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43855.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 15 de enero de 2014*
Parroquia: **Manta**
Tipo de Predio: **Urbano**
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO-1001-A (19,81M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal jardinera y Departamento 901 en 19,81m2. **POR ABAJO:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 403 en 19,81m2. **POR EL NORTE:** Lindera con Departamento 801 en 2,70m. **POR EL SUR:** Lindera con área comunal circulación en 2,70m. **POR EL ESTE:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 902 en 7,34m. **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1001-B en 7,34m. **AREA:** 19,81m2. **ALICUOTA:** 0,0042% **AREA DE TERRENO:** 9,95m2 **AREA COMUN.** 11,17m2 **AREA TOTAL:** 30,98m2. **SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA HIPOTECADO.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

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

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. 2 Compraventa

Inscrito el: **viernes, 02 de marzo de 2012**
Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**
Número de Inscripción: **606** Número de Repertorio: **1.201**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 08 de febrero de 2012**
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:
CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESERVA FIDUCIARIA

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

Catidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razon Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut		Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

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

Certificación impresa por: **MARC**

Ficha Registral: **43855**

Página: **de 4**



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Libros	1	1ª Cotechas y Gravámenes	1
Libros Venta	2		
Propiedades Horizontales			

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado es inválida.

Emitted a las: 13:45:54 del miércoles, 15 de enero de 2014

A petición de: Sr. Jaime Delgado Intriago

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

4 / 1 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **jueves, 28 de marzo de 2013**

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

5 / 1 **Planos**

Inscrito el: **jueves, 28 de marzo de 2013**

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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



Handwritten signature or mark.

Compraventa

Inscrito el: viernes, 02 de marzo de 2012

Tomo: Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: Número de Repertorio: 1.201

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

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

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

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

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2012

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

Número de Inscripción: 783 Número de Repertorio: 1.601

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a 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 condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto

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

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

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

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

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

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

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

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.005

Número de Inscripción: 820 Número de Repertorio: 3.612

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: 0619C

Ficha Registrada: 05877

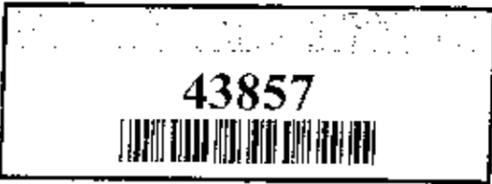
Página: 2 de 4





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



43857

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 43857

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 15 de enero de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 1001 (204,34m²), Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, Dormitorio servicio, tres dormitorios, cuatro y medio baños y una terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta en 204,34m². POR ABAJO: Lindera con Departamento 901 y área comunal circulación y jardinera en 204,34m². POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 901 y área comunal circulación en 14,00m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y jardinera, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,87m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,52m., desde este punto gira hacia el Este en 7,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,50m., desde este punto gira hacia el Este en 3,35m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y Departamento 801 en 14,90m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y área comunal circulación y ascensor, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,40m., desde este punto gira hacia el Este en 0,53m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,53m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,53m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m. AREA: 204,34M². El Departamento 1001 tiene un ÁREA NETA de: 204,34M². ALICUOTA: 0,0435% AREA DE TERRENO: 102,65m² AREA COMUN: 115,18m² AREA TOTAL: 319,52m² SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA H I P O T E C A D

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción
Compra Venta	Compraventa	606 02/03/2012
Compra Venta	Compraventa	783 21/03/2012
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012
Propiedades Horizontales	Contribución de Propiedad Horizontal	12 28/03/2013
Planos	Planos	16 28/03/2013



REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación Empresa por: MARC

Ficha Registral: 43857

Página: 1 de 4

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN CENTRAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL

CECILLA C. CIUDADANA
 170877330-4

APELLIDOS Y NOMBRES
 ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 QUITO
 2010-10-29

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2020-10-29

ESTADO CIVIL: Casado
 MONNEA
 CEVALLOS TORRES

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 APELLIDOS Y NOMBRES DE
 ORTIZ EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA ANTE
 REINOSO HILDA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 QUITO
 2010-10-29

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2020-10-29

Almeida M.
 02041181

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

027
 027-0247-1708773304

NÚMERO DE CERTIFICADO: 027-0247
 CÉDULA: 1708773304

ORTIZ REINOSO PEDRO XAVIER

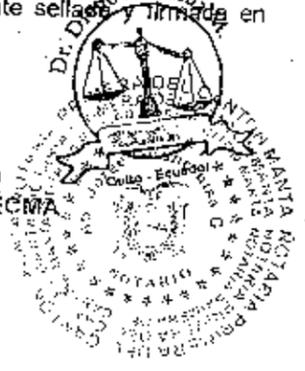
PARTE INSCRIPCIÓN 3
 CANTÓN QUITO ZONA

Q

Se otorgó ante el DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO SUPLENTE, ENCARGADO DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CANTÓN QUITO, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en Quito, a SEIS (6) DE MARZO DEL DOS MIL TRECE.-



[Signature]
 DR. DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO
 NOTARIO SUPLENTE (E) DE LA NOTARIA DÉCIMA





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

ESD: 1-25

Nº 0109683

No. Certificación: 109683

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18613

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-067

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.1001

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	204,34	M2
Área Comunal:	115,1800	M2
Área Terreno:	102,6500	M2

2012
15,397.50

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	25662,50
CONSTRUCCIÓN:	105441,60
	<u>131104,10</u>

Son: CIENTO TREINTA Y UN MIL CIENTO CUATRO DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Aty. Daniel Escobar Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

15,397.50
 2,200
 867

 3,757
 92,83

 37,47,60





GUBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1,25

Nº 0109684

No. Certificación: 109684

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18582

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-061

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1001-A

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	19,81	M2
Área Comunal:	11,1700	M2
Área Terreno:	9,9500	M2

2012
1492,50

Perteneiente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2487,50
CONSTRUCCIÓN:	10223,40
	<u>12710,90</u>

Son: DOCE MIL SETECIENTOS DIEZ DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Peña Sornoza

Director de Avalúos, Catastró y Registros

7,67



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALGRADA

USD 1-25

Nº 0109685

No. Certificación: 109685

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de enero de 2014

No. Electrónico: 18581

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-062

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1001-B

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	19,81	M2
Área Comunal:	11,1700	M2
Área Terreno:	9.9500	M2

2012
11,492,50

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

0992717785001

MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2487,50
CONSTRUCCIÓN:	10223,40
	<u>12710,90</u>

Son: DOCE MIL SETECIENTOS DIEZ DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

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

Arg. Daniel F. Sarroza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

7167

Imreso para: MARIS REYES 21/01/2014 11:00:50



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSUACION
CITADANIA N° 092179268 - 5
MOLINA BUGARIJA MIKHAELA
GUAYAS/GUAYASQUITO/CARBO/CONCEPCION/
29 MARZO 1999
REN 004-N 0963 00963 F
GUAYAS/GUAYASQUITO/
CARBO/CONCEPCION/ 1999



Juana Bugarija

GRATA V 2444 V 4242
DIVERSA
SECUNDARIA LICITATIVAS PERMITIDAS POR LA LEY
PETRA BUGARIJA
ZENAIDA LONIC
GUAYASQUITO 25 DE NOVIEMBRE DE 2003
25 DE NOVIEMBRE DE 2003 ofs
REN 0577921



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSUACION
CITADANIA N° 092179268 - 5
MOLINA BUGARIJA MIKHAELA
GUAYAS/GUAYASQUITO/CARBO/CONCEPCION/
29 MARZO 1999
REN 004-N 0963 00963 F
GUAYAS/GUAYASQUITO/
CARBO/CONCEPCION/ 1999
Mikhaela Molina



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSUACION
CITADANIA N° 092179268 - 5
MOLINA BUGARIJA MIKHAELA
GUAYAS/GUAYASQUITO/CARBO/CONCEPCION/
29 MARZO 1999
REN 004-N 0963 00963 F
GUAYAS/GUAYASQUITO/
CARBO/CONCEPCION/ 1999
Mikhaela Molina





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTLA

Emergencias Telefono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0039381

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC:
 NOMBRES: SINDICOMISO SA CASCADA MANTLA
 RAZON SOCIAL: EDIF. LA CASCADA DPTO-1001EST-BOD-
 DIRECCIÓN: DPTO-DIRECCION/AR00103

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCION/AR00103

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: ZR6602
 CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 FECHA DE PAGO: 16/01/2014 15:02:53

AREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00	TOTAL A PAGAR	3.00

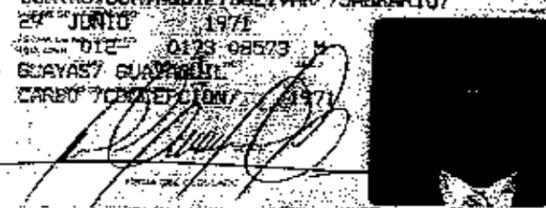
~~VÁLIDO HASTA~~ CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

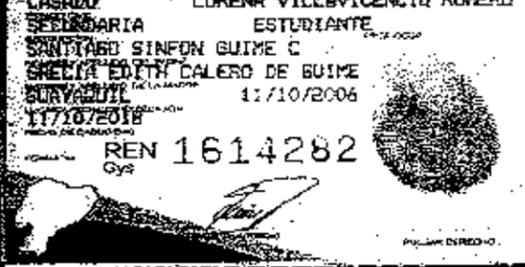
ORIGINAL CLIENTE



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CENSALACION
 DECUILA DE CIDADANIA No 090972171-4
GUIME CALERO DAVID FERNANDO
 GUAYAS/GUAYASQUIL/BOLIVAR/SAGORARIO/
 24 JUNIO 1971
 012 0123-08573
 GUAYAS GUAYASQUIL
 CANTON TERCERACION/



ECUATORIANA***** V434914442
 CASADO LORENA VILLAVICENCIO ROMERO
 SELECCIONARIA ESTUDIANTE
 SANTIAGO SIMON GUIME C
 SHELIA EDITH CALERO DE GUIME
 GUAYASQUIL 11/10/2006
 11/10/2018
 REN 1614282
 Gys



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

011
011-0297 **0909721714**
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
GUIME CALERO DAVID FERNANDO

GUAYAS	DISTRICCIÓN	2
PROVINCIA	TARQUE	LOS CERROS
GUAYASQUIL		ZONA
CANTÓN	PAGOCUÑA	

PRESIDENTE DE LA JUNTA



Handwritten signature

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	VALOR	CONTROL	TITULO N°
Jira de obra pública de CONSTRUCCION DE SOLAR Y CONSTRUCCION de OBRA EN MANTA de la parroquia MANTA.		1-34-18-15-087	102,65	131134,00	715879	243608

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
359271785001	FIDE.COMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA - DPTO.1001	Impuesto JIRC,DAI	2020,30	
ACQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	667,00	
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	VALOR PAGADO	
0921792685	MOLINA SUGARUA MIKAELA	NO	2687,30	2350,00	
				SALDO	337,30

EMISION: 1/23/2014 10:34 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVLUD	CONTROL	TITULO N°
Jira de obra pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION de OBRA EN MANTA de la parroquia MANTA.		1-34-18-15-087	102,65	131134,00	715879	243608

VENDEDOR			UTILIDADES		
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
359271785001	FIDE.COMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA - DPTO.1001	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00	
ACQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	61,53	
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	VALOR PAGADO	
0921792685	MOLINA SUGARUA MIKAELA	NO	62,53	62,53	
				SALDO	0,00

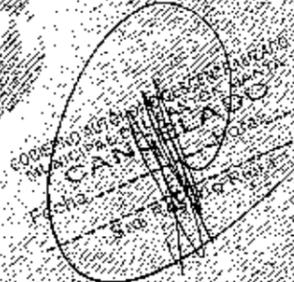
EMISION: 1/23/2014 10:34 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



1/23/2014 10:33

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRCL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-082	9,95	12710,90	115878	243607
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0892717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST- BODEGA OPTO 1021-B	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		6,67	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		7,67	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		7,67	
2921792885	MOLINA BURGARJA MIKAELA	ND	SALDO		0,00	

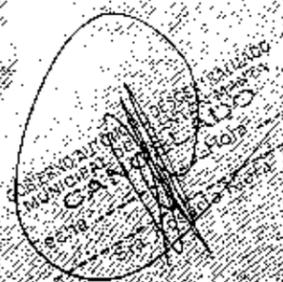
EMISION: 1/23/2014 10:33 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



1/23/2014 10:33

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRCL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-081	9,95	12710,90	115874	243606
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0892717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA -EST- BODEGA OPTO 1001-A	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		6,83	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		7,83	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		7,83	
2921792885	MOLINA BURGARJA MIKAELA	ND	SALDO		0,00	

EMISION: 1/23/2014 10:33 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY





No. 035 SM-SMC
Manta, 08 de enero de 2013

Ingeniero
Edgar Santos Cevallos
GERENTE DE PROYECTO LA CASCADA

Gerente de Proyecto Gerente de Proyecto Gerente de Proyecto Gerente de Proyecto

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-AIC-M-DEB, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Borja, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaración al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA", de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1342815000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Sr. Sráya Mora Cedeno
SECRETARIA MUNICIPAL

Johanna
Trámite No 19482



EDIFICIO LA CASCADA

construido en 1985

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 ubica sobre el solar 1346 de la urbanización "Ciudad del Mar", en la Piedad Larga, Cantón María, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre los que se destacan: en el nivel -7,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +0,55 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 15 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 el 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 anterior Ley resuelve: Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

CAPITULO I - DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES



Art. 1.- AMBITO 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 María sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

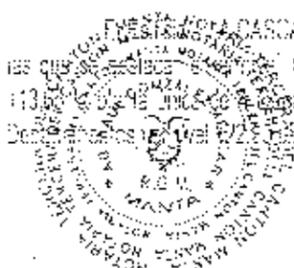
Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución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

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

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

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

El Edificio "LA CASCADA" está compuesto de departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre los que se destacan: en el nivel -7,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +0,55 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 15 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.



EDIFICIO LA CASCADA

Cuenta y siete

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

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una base 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, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.



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



EDIFICIO LA CASCAIDA

Comunidad de propietarios

- g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorcionen las ondas radioeléctricas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- h) 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.
- i) Constarse a la entrada de los bienes exclusivos, de Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento y reparación de los bienes existentes en los bienes comunes.
- m) Formular descargos, reclamaciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que debe hacer, sean éstos por expensas comunes u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y a la vez pagadas los recibos facturados o liquidados.
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador en 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.
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo, o para fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.



CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno ó más actos prohibidos, será sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno, sin perjuicio de 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, es decir, que no se permita el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera ofendan contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parques ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferos permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferos el uso de cuboy, pasifus, interiores bocogas, etc. De igual manera queda prohibido a los guardespaldas, 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 pic, o alambres 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, de cualquier especie, especialmente de tipo doméstico. 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

Consentido y firmado

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, reñcos, 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, comodataria, usuario, acreedor anticretico, 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 trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

- a) Dañar, modificar o allerar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afectan 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 realizará en un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente reglamento interno;



EDIFICIO LA CASCADA

CUENTAS CORRIENTES

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 1343 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de Pedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar están ubicados, en la planta única, un estacionamiento tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +17,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +10,65 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 Funcionamientos 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 emitir 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 el mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "LA CASCADA", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en la artículo uno de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la anterior Ley resolver: Exponer lo 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 establecido en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal de Cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República 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 conlleva a los intereses de los copropietarios y a mantenimiento y conservación del edificio.

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

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

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

El Edificio "LA CASCADA" está compuesto de departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado entre las que se destacan en el nivel +17,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +10,65 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

Cuenta 1204

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 sísmico-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, cableado 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, cajelínes 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 parques 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 cede a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodante, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.



a) Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo 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 motivo de protesta de los vecinos.



EDIFICIO LA CASCAIDA

construccion

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias la Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada día de mora en el cumplimiento, y en el caso de mora superior a 90 días, podrá iniciar acciones legales que considere.

El propietario o usuario pagará las expensas establecidas, pasados los treinta días de cobradas, al Administrador y podrá iniciar las acciones legales que considere de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, amén de del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento, deberán además de solicitar el otorgamiento de sanciones antes de la ratificación, dar por inmatriculado el contrato de arrendamiento o comabito 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 de incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPÍTULO V.- 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, usos 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 o asignar como representante a esa 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 ejerce 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) [Introducción cláusula especial], en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sino 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, conservación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar dentro de los 15 días de las notificaciones que por cualquier causa debe hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de la obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



curatela

- 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 habilitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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



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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen gastos de administración, remuneración de consejos 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 titularidad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables de dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

Art. 33.- 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 parte de los copropietarios, los que serán exigidos a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fija la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales o emergentes o reparaciones en el edificio, y no se incluirán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en todos los casos o daños según correspondiere, serán de cuantía exclusiva del copropietario y usará la responsabilidad 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 común uso, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y tormentas y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la voluntad de los propietarios y asientos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VI. GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- 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 deliberativa 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.

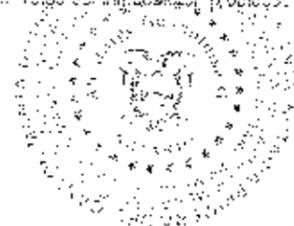
Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y proporcional a la alcuota de dominio que correspondiere al bien exclusivo, según sea el caso, siempre y cuando estén al día en sus pagos.

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 correspondiere, 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 inmediatamente. 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 copropietario del Edificio declarado en propiedad horizontal.

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

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General, cualquiera de los copropietarios podrá convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, al momento de iniciarse el proceso de convocatoria.



EDIFICIO LA CASCADA

curul y lista

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

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

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

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

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

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

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por 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, comodatarario 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 de Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

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

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

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



EDIFICIO LA CASCADA

la que se aprobarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigidas 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 imprevistas 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 perjuicio de culpa o falta de algún copropietario 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 deben 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.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima instancia deliberativa 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 alcuota de dominio que corresponda a dicho 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, cualquiera de los copropietarios podrá convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del Edificio, según propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.



EDIFICIO LA CASCADA

curando y firmado

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 asistiera. 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.- QUÓRUM.- 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 áreas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar en el momento de presentarse, 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 áreas.

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí mismos 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

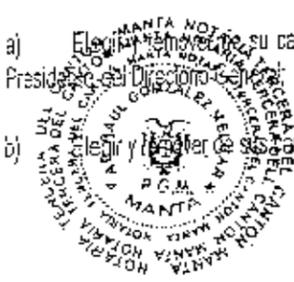
Art. 47.- VOTACIÓN.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

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



EDIFICIO LA CASCADA

Carrasco y Galán

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 el voto de la Copropietaria.

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, emitir 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 encomiende la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerce 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 ejerce la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con la mayor esmero, 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) Preceder 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 conciliatoria 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 cargo de sus funciones, custodiar los fondos y bienes que leuviere 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 éstos, a costa del copropietario responsable 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

Circulada y suscrita

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.

- k) Defender que es dcho, 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;
- l) 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;
- i) 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 anicréticos 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 firmeza o peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso de común;
- 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 CASCAIDA

CAPITULO VII DE LA SEGURIDAD

Art. 57. SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se instale en el Edificio, será compartido proporcionalmente a la superficie de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Caridad y otros

CAPITULO VIII DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 58.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometida 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. 140 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO IX PROMOCION Y PUBLICIDAD

Art. 59.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

[Handwritten signature]
Art. 1001 - 1002



Notario Público correspondiente y al señor Registrador de la Propiedad de cualquier responsabilidad por este concepto y de solicitar documentos relacionados con ello. **SIETE.CUATRO.-** Las partes acuerdan que cualquiera de ellas queda autorizada a obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. **SIETE.CINCO.-** LA PARTE COMPRADORA declara, adicionalmente, que no tiene absolutamente nada que reclamar a la PARTE VENDÉDORA, en virtud de la presente compraventa, por concepto de ubicación de los inmuebles, nomenclaturas, numeración, piso, metraje, distribución, acabados, tanto de las unidades adquiridas por el presente contrato como respecto de los bienes comunes del EDIFICIO. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCION DE CONFLICTOS.-** En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: a.-) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. b.-) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado en derecho y confidencial y queda facultado para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; c.-) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. d.-) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. e.-) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción de haberla, se someterá también a



a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público. (F.) Abogado Mario Eduardo Gualpa Lucas, Matricula número trece guion mil novecientos noventa y seis guion cuarenta del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal.- Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido, y firman junto conmigo, el Notario en unidad de acto, DOY FE.-

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



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

SUZANA BUGARIJA LUKIC
C.I. No. 091329617-4

EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (28 FOJAS).-



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