

Est. Val. de 2014  
C. 21092  
1341815064

Est. Val. de 2014  
C. 21092  
1341815064

Est. Val. de 2014  
C. 21092  
C. 21092  
1341815064

Est. Val. de 2014  
C. 21092

2014	13	08	01	P4.122
------	----	----	----	--------

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA:  
OTORGA EL BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DEL  
FIDEICOMISO LA CASCAIDA MANTA Y ESTA A FAVOR DE LA SEÑORA  
MELIDA YOLANDA BRIONES BARRETO.-

CUANTIA: INDETERMINADA & USD \$ 265,000.00.-

COPIA: PRIMERA

JUNIO 17 2014.-

2014 | 13 | 08 | 01 | P4.122

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 SEÑORA MELIDA YOLANDA BRIONES BARRÉTO.

CUANTIAS: INDETERMINADA Y USDS 265.000,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes diecisiete de junio del año dos mil catorce, ante mí Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público Primero del Cantón, Comparecen, por una parte e 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 Guíme 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 MELIDA YOLANDA BRIONES BARRÉTO, de estado civil casada, con el señor Flavio Alcides Abad Romero y con disolución de la sociedad conyugal, lo cual justifica con la marginación que consta en la copia de la partida de matrimonio que se adjunta como habilitante, a quien se le podrá denominar como LA PARTE COMPRADORA. - Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Manta, con excepción de los señor David Guíme 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 Publico, cuyo texto es el que sigue: PRIMERA PARTE.- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y demás limitaciones, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas, declaraciones y estipulaciones: PRIMERA: OTORGANTE.- Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, BANCO PROMERICA S.A., Sucursal Manta, compañía legalmente autorizada para operar por la Superintendencia de Banco y Seguros, representado legalmente por su Apoderado Especial, el señor Pavel Reinaldo Jácome Giler, cuyo poder se acompaña como documento habilitante, a quien en adelante se lo podrá denominar simplemente EL ACREEDOR HIPOTECARIO o EL BANCO. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS PUNTO UNO.- Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el abogado Raúl Eduardo González Meigar, 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-



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 Meigar, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el veintiocho de marzo del dos mil trece. En esta escritura pública consta protocolizada la resolución del ocho de enero del dos mil trece a través de la cual el señor Alcalde de Manta, dispuso la aceptación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "La Cascada". DOS PUNTO CUATRO.- El FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA ha cancelado una parte de las obligaciones generadas por las operaciones u otorgaciones de crédito adeudadas por éstas al BANCO PROMERICA S.A. y caucionadas con el inmueble referido en la presente cláusula sobre el cual se encuentra edificado el Edificio "La Cascada" por lo que han solicitado la liberación parcial única y exclusiva de los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cuatrocientos treinta y cinco por ciento (0,0435%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el DEPARTAMENTO MIL DOS, 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 GUION BODEGA DPTO MIL DOS 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 cincuenta por ciento (0,0050%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO MIL DOS B, que tiene un área neta de veintitrés punto sesenta y nueve metros cuadrados; un área de terreno de once punto noventa metros cuadrados; área común de trece punto treinta y cinco metros cuadrados; y un área total de sesenta y siete punto cero cuatro metros cuadrados;

NOTARIO  
 CANTÓN MANTA  
 PROVINCIA DE SANTA ELENA  
 NOTARIA PRIMERA DE MANTA

411515643  
 411515643  
 411515643  
 411515643

**TERCERA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DEMÁS GRAVÁMENES.-** Con base a los antecedentes expuestos, el BANCO PROMÉRICA S.A. declara, a través de su representante, que levanta en este acto y por esta declaración el gravamen real hipotecario y todas las limitaciones que han venido pesando sobre los siguientes inmuebles: (i) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cuatrocientos treinta y cinco por ciento (0,0435%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **DEPARTAMENTO MIL DOS**; (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 DOS A**, (iii) alícuota o cuota de condominio equivalente a cero punto cero cero cincuenta por ciento (0,0050%) sobre el solar y bienes comunes, al que accede el **ESTACIONAMIENTO GUIÓN BODEGA DPTO MIL DOS 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 MELIDA YOLANDA BRIONES BARRETO, parte a la que se la podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA". La compareciente es ecuatoriana, de estado civil casada y con disolución de la sociedad conyugal, 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 veintinueve 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 a:



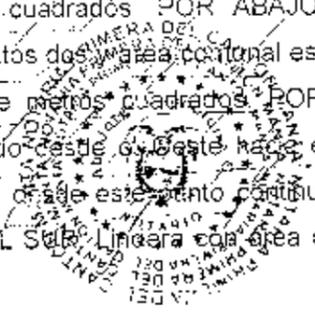
NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 Dos, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Dos A, Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Dos 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 DOS (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 dos y área comunal circulación, rampa y jardinería en doscientos cuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento novecientos dos y área comunal circulación en catorce punto cero cero metros. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia área comunal rampa, circulación y jardinería, partiendo desde el Oeste hacia el Este en tres punto treinta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Sur en cero punto cincuenta metros, desde este punto gira hacia el Este en siete punto veinticinco metros, desde este punto gira hacia el Norte en uno punto cincuenta y dos metros, desde este punto gira hacia el Este en dos punto ochenta y siete metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia área comunal circulación y hacia área comunal circulación, partiendo desde este punto gira hacia el sur en uno punto setenta metros, desde este punto gira hacia el Este 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 Oeste en cero punto cincuenta y tres metros, desde este punto gira hacia el sur en dos punto quince metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia área comunal circulación y Departamento ochocientos dos, en catorce punto noventa metros. **AREA: DOSCIENTOS CUATRO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS AREA NETA:**

NOTARIA PRIMERA DE MANTA



Doscientos cuatro punto treinta 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 dieciséis 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 ocho. ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. MIL DOS A (DIECINUEVE PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS) Con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal circulación y departamento ochocientos uno en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion Dpto. Quinientos uno y área comunal cuarto de bomba en diecinueve punto ochenta y uno metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con departamento ochocientos uno y área comunal circulación 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 B 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. ALÍCUOTA: 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 tres. ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DPTO. MIL DOS B (VEINTITRES PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) Con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento guion Bodega Dpto. Mil Dos B en veintitrés punto sesenta y nueve metros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento guion bodega Dpto. Quinientos dos y área comunal escaleras y cuarto de bombas en veintitrés punto sesenta y nueve metros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el este en línea curva en dos punto cincuenta y ocho metros, desde este punto continúa hacia el Este en dos punto cuarenta y uno metros. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en dos punto setenta metros. POR



NOTARIA PRIMERA DE MANTÁ



EL ESTE: Lindera con Estacionamiento guion Bodéga Dpto. Mil Dos A, en siete punto treinta y cuatro metros. POR EL OESTE: Lindera con área comunal circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en uno punto ochenta y nueve metros, desde este punto gira hacia el Este en uno punto ochenta y siete metros, desde este punto hacia el Sur en cinco punto veintiocho metros. ÁREA: VEINTITRES PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. ALÍCUOTA: Cero punto cero cero cincuenta por ciento. ÁREA DE TERRENO: Once punto noventa metros cuadrados. ÁREA COMÚN: Trece punto treinta y cinco metros cuadrados. ÁREA TOTAL: TREINTA Y SIETE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL: Uno guion treinta y cuatro guion dieciocho guion quince guion cero sesenta y cuatro. 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 SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$265.000,00), 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.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 22, pag 222, Año 1959

En Portoviejo, Provincia de Manabí,

hoy día Dieciocho de Agosto de mil novecientos cincuenta y tres

El que suscribe, Jefe de Registro Civil, expedido el presente acto del matrimonio de DOÑAS

APellidos DEL CONTRAYENTE: Flavio Alcides Abad Romero,

nacido en Guano - Azuay el día de Octubre

de 54 de nacionalidad Guatemalteca, de profesión Contador, y

con Cédula N° 170440177-9 domiciliado en Santo Domingo - Pichincha, de

generador divorciado, hijo de Eloy Abad (falle)

y de Carmelita Romero (falle)

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: Melida Dolanda Romero Abad,

nacida en Pichincha - Manabí, el día de Julio

1974, de nacionalidad Guatemalteca, de profesión Estudiante,

con Cédula N° 130621723-1 domiciliada en Portoviejo

por su hermana

y de Dolanda Florentina Barreto

LUGAR DEL MATRIMONIO: Portoviejo

En este matrimonio legitiman a sus hijos: comun llamados Flavio Antonio Abad

Romero, inscrito en el Registro Civil, el Tomo 22, página 104, fecha

18 de mayo del año 1959.

RESERVACIONES

Como el Contrayente tiene su estado civil divorciado y por justicia

carla presentó la respectiva documentación.

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Disuelto por sentencia de Divorcio de Juez

con fecha de 19

de 19

Jefe de Oficina

[Firma]

La separación conyugal, judicialmente autorizada en las contra-

yentes del presente matrimonio, ha declarado mediante senten-

cia de 19 de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

de 19

Se declaró la nulidad de este matrimonio mediante sentencia de:

Juez con fecha

cuya copia se archiva:

de 19

INSCRIPCIONES O MARGINACIONES

Razon: Nulidad Escritura Pública celebrada entre el

Don Flavio Alcides Abad Romero y Melida Dolanda Romero

Almudena de la comunidad de Portoviejo, Manabí, de fecha

18 de mayo del año 1959.

[Firma]



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *martes, 06 de mayo de 2014*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Cont. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO-1002-B (23,69M2). DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1002-B en 23,69m2. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento - Dpto. 502 y área comunal escaleras y cuarto de bombas en 23,69m2. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación, partiendo desde el Oeste hacia el Este en línea curva en 2,58m., desde este punto continúa hacia el Este en 2,41m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1002-A en 7,34m. POR EL OESTE: Lindera con área comunal circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 1,89m., desde este punto gira hacia el Este en 1,87m., desde este punto hacia el Sur en 5,28m. AREA: 23,69m2. ALICUOTA: 0,0050% AREA DE TERRENO: 11,90m2 AREA COMUN. 13,35m2 AREA TOTAL: 37,04m2. 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	785 21/03/2012	15-455
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anulación	828 22/06/2012	14-574
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**2 Compraventa**

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

Fecha de Otorgamiento/Prudencia del Cantón: 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.T. Nombre y/o Razón Social



Estado Civil Domicilio  
Página: 1 de 1

Ficha Registral: 47968

Impreso por: MARC

Comprador 13-91784686001 Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmofut Manta  
Vendedor 80-0000000096724 Fideicomiso Piedra Larga Manta

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 condición Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a través del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la cláusula octava del contrato de Fideicomiso producida tal condición, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtirá efecto alguno producida tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingura automáticamente la obligación de

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	80-000000059584	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: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
Compra Venta 606 02-mar-2012 1 1

3 / 1 **Hipoteca Abierta y Anticresis**

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012

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

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000034841	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



47 | **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: **Notaria Tercera**  
Nombre del Cantón: **Manta**  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 20 de marzo de 2013**  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

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

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

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

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	820	22-jun-2012	1497-	15001
Compra Venta	783	21-mar-2012	15435	15449

57 | **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: **Notaria 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



Certificación impresa por: **ASARC**

Ficha Registral: **65556**

Página: **3** de **4**

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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



Los movimientos Registrados 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: 15:57:12 del martes, 06 de mayo de 2014

A petición de: Ab. Jaime Cedeño

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.



Abg. Jaime E. Deigado Intriago  
Firma del Registrador

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



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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *martes, 06 de mayo de 2014*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LA CASCADA SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 1002(204,34m<sup>2</sup>), 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 204,34m<sup>2</sup>. POR ABAJO: Lindera con Departamento 902 y área comunal circulación, rampa y jardinera en 204,34m<sup>2</sup>. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 902 y área comunal circulación en 14,00m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área comunal rampa, circulación y jardinera, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el Este en 7,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,52m., desde este punto gira hacia el Este en 2,87m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y hacia área comunal circulación, partiendo desde este punto gira hacia el sur en 1,70m., desde este punto gira hacia el Este en 0,53m., desde este punto gira hacia el Sur en 7,65m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,53m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,15m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comunal circulación y Departamento 802 en 14,90m. ÁREA: 204,34M<sup>2</sup>. El Departamento 1002 tiene un ÁREA NETA de: 204,34M<sup>2</sup>, ALICUOTA: 0,0435% ÁREA DE TERRENO: 102,65m<sup>2</sup>. ÁREA COMUN: 115,18m<sup>2</sup>. ÁREA TOTAL: 319,52m<sup>2</sup> SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

H I P O T E C A R I O

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio total
Compra Venta	Compra venta	606 02/03/2012	1
Compra Venta	Compra venta	783 21/03/2012	15.435
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Anticipo y Anticresis	820 22/06/2012	14.974
Propiedades (Horizontal)	Constitución de Propiedad Horizontal	12 28/05/2013	854
Planos	Planos	16 28/05/2013	181

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

REGISTRO DE COMERCIO VENTA



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



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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-91784686001	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 de Guayaquil.

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 alcanza el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtirá efecto alguno producida tal condición el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolverá de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnización alguna, por lo que se extingua automáticamente la obligación de

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	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



37 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 Lotería número Trece - Quince de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía a San Mateo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000034841	Banco Promerica Sociedad Anónima		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	15433	15449

47 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	320	22-jun-2012	14974	15001
Compra Venta	783	21-mar-2012	15433	15449

57 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:
--------	------------------	-------------------	----------------	--------------



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 13:40:53 del martes, 06 de mayo de 2014

A petición de: *Ab. 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



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: martes, 06 de mayo de 2014  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO-1002-A (19,81M2), DEL EDIFICIO LA CASCADA, Con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinera y circulación y Departamento 801 en 19,81m2. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento - Dpto. 501 y área comunal cuarto de bomba en 19,81m2. POR EL NORTE: Lindera con Departamento 801 y área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 1001-B 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	15 455
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	820 22/06/2012	14 974
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	12 28/03/2013	834
Planos	Planos	16 28/03/2013	181

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1.- Compraventa**

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

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

**a.- Observaciones:**

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

**b.- Apellidos, Nombres y Participación de las Partes:**

Comprador	R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Vendedor	81400000006724	Compañía Inmobiliaria Futura S A Inmo fut		Manta
		Fideicomiso Piedra Larga		Manta

**c.- Esta inscripción se otorga en (n) que consta(n) en:**

Certificación impresa por: MAR

Ficha Registral: 45661

Folio: de 4



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 Guíme 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

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

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

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

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

3 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: viernes, 22 de junio de 2012  
 Tomo: 34 Folio Inicial: 14.974 - Folio Final: 15.001  
 Número de Inscripción: 782 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 13-15 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

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	80-000000059584	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 / **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



Co-0. Tección impresa por: MARC

Ficha Registral: 45980

Página: 3 de 4

NOTARIO



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

ESCRITURA NRO. 2013-17-01-025-P00033.

PODER ESPECIAL.

OTORGADO POR:

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



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

NOTARIO



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



1 en procesos administrativos o judiciales, civiles, laborales, penales o de  
2 cualquier naturaleza presentando demandas o contestándolas,  
3 interponiendo recursos, interviniendo en remates, prelación de créditos y  
4 concurso de acreedores. h) Comparecer ante oficinas, dependencias del  
5 Estado, Gobiernos Seccionales, Tribunales, Fiscalías, sindicatos,  
6 delegaciones, comités, juntas, comisiones u otros centros u organismos  
7 civiles, penales, administrativos, contencioso administrativos,  
8 gubernativos, laborales y eclesiásticos de todos los grados,  
9 jurisdicciones e instancias, con el propósito de dar contestación a  
10 solicitudes y peticiones que se planteen por parte de las mencionadas  
11 dependencias ó 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

NOTARIO



2013/00000



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



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

16  
17  
18 SR. JUAN MANUEL BARRERO VIVER.  
19 VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL DE  
20 BANCO PROMERICA S.A.

21 C.C. 170424938-0  
22 P.V. 347.0012

23  
24  
25 DR. FELIPE IRRALDE DÁVALOS.

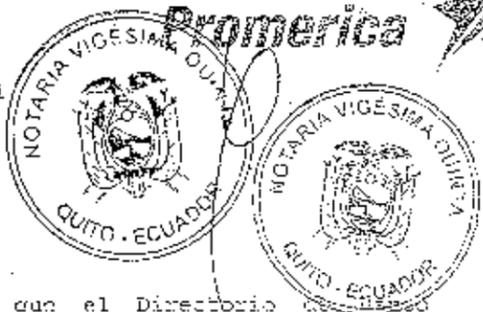
26 NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO.  
27

28 FACTURA NRO. 000141916



Quito D. M., 10 de Octubre de 2011

Señor Don  
JUAN MANUEL BARRERO VIVER  
Ciudad.-



De mi consideración:

Cumplame el comunicar a Usted que el Directorio de Banco Promerica S.A., en sesión ordinaria celebrada el 10 de septiembre de 2011, tuvo el acierto de elegirle a Usted para ejercer el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de "Banco Promerica S.A.", por un periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Quito, pudiendo ser reelegido indefinidamente y, al vencimiento 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 Iturralde Lávalos, debidamente aprobada por la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución No. SAS-ENB-2011-628 de 2 de agosto de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 11 de agosto de 2011, bajo el No. 2723, Tomo 142 y anotada en el repertorio con el No. 035419.

Este nombramiento sustituye al inscrito con fecha 7 de febrero de 2011, bajo el número 1599, Tomo No. 142 del Registro Mercantil del cantón Quito.

Sírvase expresar su aceptación firmando al pie de la presente.

Atentamente,  
  
Dr. Jorge Iván Alvarado Carrera  
Secretario del Directorio  
Banco Promerica S.A.  
C.C. 171054336-8

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
De acuerdo con lo requerido en el artículo 5 del Art. 18 del Código de Comercio que precede al nivel de la presente escritura pública  
QUITO

RAZÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto el cargo de VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL de BANCO PROMERICA S.A., y presto mi compromiso fidei y legalmente.  
En esta fecha quedo inscrito al sistema  
14248

documento bajo en No. 2 del Registro Mercantil Tomo No. 142  
10 OCT 2011  
REGISTRO MERCANTIL  
Dr. Rubén Enrique Aguirre López  
REGISTRADOR MERCANTIL

JUAN MANUEL BARRERO VIVER  
VICEPRESIDENTE - GERENTE GENERAL  
BANCO PROMERICA S.A. (S.A. del C.A. del C.A.)  
C. C. No. 170423894-8

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



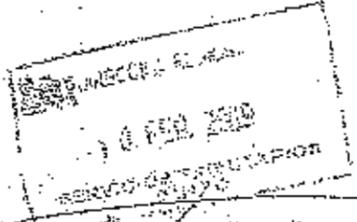
**NÚMERO RUC:** 1783477142061  
**RAZÓN SOCIAL:** BANCO PROMERICA S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:** BANCO PROMERICA S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**PER LEGAL / CONTRIBUYENTE DE RETENCIONES:** SORRERO VIVER JUAN MANUEL RAMON  
**CONTADOR:** BETANCOURT ESCALDE JORGE WASHINGTON  
**FECHA DE ACTIVACIÓN:** 22/03/1997 **FECHA DE CONSTITUCIÓN:** 22/03/1997  
**FECHA DE MODIFICACIÓN:** 03/09/1997 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 10/01/2009

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**  
**ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL:**  
**DIRECCIÓN PRINCIPAL:**  
 P.O. BOX 10000, QUITO, CANTÓN QUITO, PARROQUIA SEÑALCAZAR, CALLE AV. AMAZONAS, PISO 12, 125-125  
 TEL: 22550000, FAX: 22550000, E-MAIL: administracion@promerica.com, Atención al Cliente: 17-21-2000, Teléfono Trabajo: 22550000

- DECLARACIONES TRIBUTARIAS:**
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
  - ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
  - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FRENTE
  - DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
  - IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORZADOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 01 al 024	ABIERTOS:	0
JURISDICCIÓN:	REGIONAL NOROCCIDENTAL	ABERTOS:	0
		CERRADOS:	0

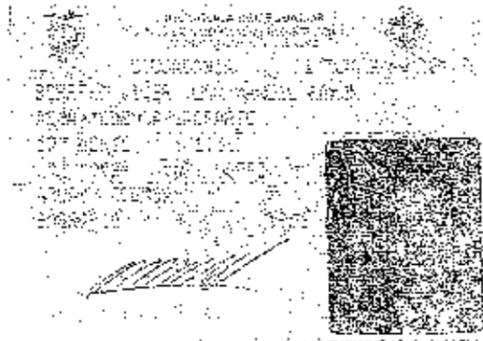
NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que  
 antecede es igual al documento presentado ante mí  
 QUITO, **03 ENE 2008**  
 DR. FELIPE IRRALDE CAVALOS  
 N.º 1.111.110



**FRMA DEL CONTRIBUYENTE:** *[Handwritten Signature]*  
**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

Lugar de emisión: QUITO (ALECRADO) SA 7 Fecha y hora: 10/02/2008

Acciones



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2022

347-CC12      1704249380  
 NÚMERO      CEDULA

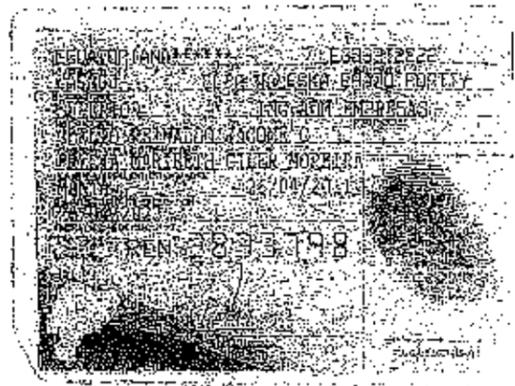
BORRERO VIVER JUAN MANUEL  
 RANON  
 PARROQUIA      CANTÓN  
 PROVINCIA      CANTÓN  
 ESQUELETO  
 PARROQUIA

PRIMER DENOMINADO DE LA CANTON

NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el artículo 5  
 del Art. 78 de la ley orgánica que regula el CCPIA que  
 antecede es igual al documento original que se encuentra en  
 Quito.



DR. FUSPE THERESA SANCHEZ  
 N. O. T. A. R. I. A



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2009/011

050-0042      1306920396  
 NUMERO      CEDULA

JACOME GILER PAVEL BEINALDO

MANABI      MANABI  
 PROVINCIA      CANTON  
 MANABI      ZONA  
 PARROQUIA

ESTRATEGIA DE CALIDAD

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

*[Handwritten Signature]*

DR. FELIPE HUARANDA CAVALON  
 N O T A R I O



10/01/2013

Se otorgó ante mí Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito y en fe de ello confiere 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 de año dos mil trece.

DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS  
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO - ECUADOR





Escritura No.	2013-17-01-025-F000033			No. De Folios	7	
ACTO O CONTRATO						
OTORGAR Y REVOCAR PODERES RELACIONADOS CON SOCIEDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS, CONTRATOS DE MANDATO Y PROCURACIONES JUDICIALES						
FECHA						
2013-01-31 12:26:48						
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 RAMON BARRERO VIVER
A FAVOR DE						
Persona	Nombres/ Razón social	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Nombre de la persona que le representa
Persona Natural	PAVEL REINALDO JACOME GILER	Cédula de Ciudadanía	1306920395	Ecuatoriana	Apoderado Especial - Mandatarío	
OBJETO (Cosa cantidad o hecho materia del contrato)						
PODER ESPECIAL						
UBICACION						
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	DIRECCION			
PICHINCHA	QUITO	BENALCAZAR				
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO						
INDETERMINADA						

  
 DOCTOR FELIPE ISIDRO ITURRALDE DAVALOS  
 NOTARIO VIGESIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
CERTIFICADO DE ESTABLECIMIENTOS  
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1790477142001  
RAZON SOCIAL: BANCO PROMERICA S.A.

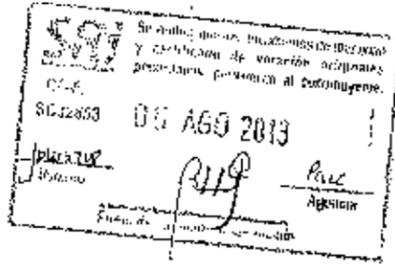
No. ESTABLECIMIENTO: 0025  
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PROMERICA S.A.      FEC. INICIO ACTIVIDAD: 22/07/2009  
SITUACION DEL ESTABLECIMIENTO: ABIERTO      FEC. INSCRIPCION: 22/07/2009  
TIPO DE ESTABLECIMIENTO: LOCAL COMERCIAL      FEC. ACTUALIZACION: 06/08/2013

ACTIVIDADES ECONOMICAS

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA.

DIRECCION ESTABLECIMIENTO

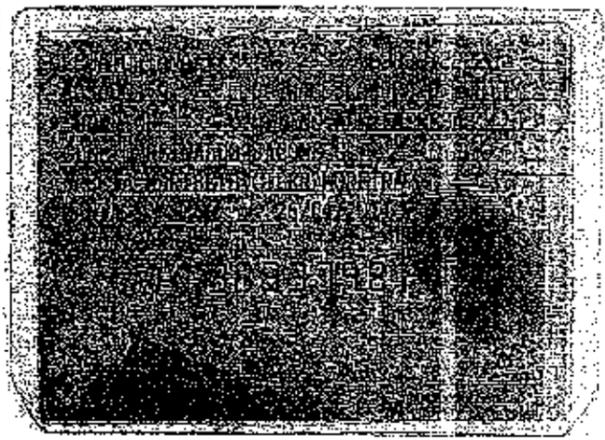
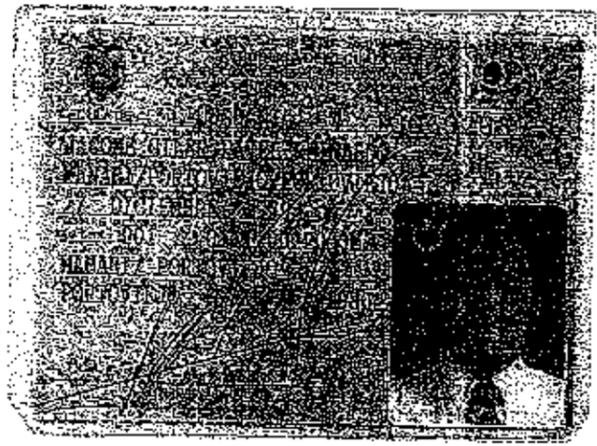
Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. MALECON  
Número: S/N Intersección: CALLE 18 Y 19 Edificio: BANCO PROMERICA Oficina: P8 Teléfono:  
Trabajo: 052613118 Teléfono Trabajo: 052613133 Teléfono Trabajo: 052613148 Email:  
administracion@bancopromerica.ec



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JPDV01208 Lugar de emisión: QUITO (MANTADO SIN Y EL TABLON Fecha y hora: 05/08/2013 10:58:55





REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

**047** CERTIFICADO DE VOTACION  
SECCION REGIONAL 17/01/2014

047-0227-306920396

NUMERO DE CERTIFICADO: 306920396

JACOME GILER PAVEL REINALDO

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTON

CIRCUNSCRIPCION  
MANTA  
PROVINCIA  
ZONA

EL PRESIDENTE DEL CNE

Cheremone

219  
FACTURA No. 33504

3796

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



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA:

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

A FAVOR DE:

- Engar Rosendo Osorio Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellanos, Yahaira Imperatriz Rosendo
- Velasco, Maria Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy de los Angeles Saavedra
- Chávez, Inés del Carmen Barriosuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guimá
- Calero, Verónica Vanessa Navamete Serrano, María Eugenia Cifredo Tamayo, Verónica Patricia Silva
- Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova

818\*JP 818

12 copias  
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

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

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

de la Notaría Décima del Cantón Quito, según Acción de Persona número suscrito dieciséis-DNP, de fecha

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

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

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

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

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

que en fotocopia autenticada por mí, se agregan a este instrumento; y me pide: que devo a escritura pública el

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

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

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

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

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

Quito. SEGUNDA: El "MANDANTE" es otorgado con poder especial pero amplio y suficiente cual en derecho se requiere, en

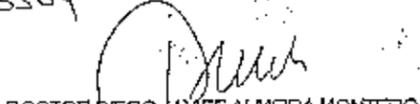


Escrituras Públicas  
Cantón Quito  
Notaría Décima  
Señor Diego J. Almhida Montero  
Notario Suplente Encargado  
Cantón Quito  
Primer Área del Cantón Quito  
Recebo  
Mediante escritura pública otorgada el día 01 de Marzo del 2013 a favor de las señoras Inés del Carmen Barriosuevo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Fernando Guimá Calero, Verónica Vanessa Navamete Serrano, María Eugenia Cifredo Tamayo, Verónica Patricia Silva Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova.

1 favor de las siguientes personas: Edgar Rosendo Osoño Vaca, Ana Luz de las Mercedes Guerra Castellano,  
 2 Yahnira Emperatriz Recalde Velasco, María Verónica Arteaga Molina, Xavier Alfredo Paredes García, Wendy  
 3 Ángeles Saavedra Chávez, Inés del Carmen Baniouneo Herrera, Marlon Patricio Hidalgo Revelo, David Ferrer  
 4 Guine Calero, Verónica Vanessa Navarrete Serrano, María Eugenia Ornedo Tamayo, Verónica Patricia Sa  
 5 Ortega, Marta Sofía Benavides Córdova, en adelante los MANDATARIOS, para que en forma individual o conjun  
 6 con otros mandatarios y, a nombre y representación de la MANDANTE, puedan: a) Comparecer a la suscripción  
 7 contratos de constitución, reforma, modificación, ampliación, terminación y liquidación de negocios fiduciarios en  
 8 cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria; b) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos y documentos  
 9 sean necesarios para la administración y cabal cumplimiento del objeto, finalidad e instrucciones de los negoc  
 10 fiduciarios en los cuales FIDUCIA actúe como Fiduciaria, así como para ejercer los derechos y, cumplir la  
 11 obligaciones y deberes que asume FIDUCIA como fiduciaria de los negocios fiduciarios constituidos o q  
 12 constituirse; c) Para adquirir a nombre de fideicomisos administrados por FIDUCIA o Constituyentes de encarg  
 13 fiduciarios, el dominio de bienes muebles o inmuebles; transferir a terceras personas, a cualquier título, el domini  
 14 los bienes de cualquier naturaleza, que conforman el patrimonio autónomo de los fideicomisos administrados  
 15 FIDUCIA o que sean de propiedad de los Constituyentes de encargos fiduciarios, así como arrendarlos, trasp  
 16 dominio o gravarlos a cualquier título para garantizar obligaciones de cualquier clase; d) Las facultades aquí denot  
 17 no son taxativas por lo que el presente poder otorga a los MANDATARIOS amplias facultades, no pudiendo  
 18 objetado por insuficiente. TERCERA.- No se podrá delegar el presente mandato total o parcialmente en nin  
 19 caso. Usted Señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrum

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

23   
 24 PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO  
 25 C.C.Nº 1706793304

26   
 27 DOCTOR DIEGO JAVIER ALMEIDA MONTERO  
 28 NOTARIO SUPLENTE (E) DECIMO

Qui  
 Se  
 Fed  
 Pre  
 De  
 Ten  
 cor  
 sesi  
 com  
 has  
 En  
 cor  
 sus  
 vige  
 Su  
 Reg  
 Fidu  
 púo  
 de  
 dec  
 otal  
 Soli  
 Car  
 de  
 Pos  
 ulo  
 Du  
 me  
 car  
 Qui  
 Sin  
 Ale  
 Sr  
 RR  
 Acr  
 FO  
 Co  
 Qu  
 Sr  
 C.f



Quito, 29 de marzo de 2012

Quito, 29 de marzo de 2012  
Cajón  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
Presente.  
De mi consideración:  
Tengo el agrado de comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la  
compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIOS MERCANTILES, en su  
sesión de 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.  
Se recorda que anteriormente fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el Número 4041 del  
Registro de Nombramientos, Torno 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, Cra. Ximena Moreno  
de Salinas, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 19 de junio de 1987, bajo la  
denominación de Corporación Sursán S.A. Fiducia, cambiando ésta a la actual mediante escritura pública  
otorgada el 20 de junio de 1999 ante la Notaría Segunda del cantón Quito, Cra. Ximena Moreno de  
Salinas, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de septiembre de 1999.  
Posteriormente 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 26 de junio del 2001 ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Roberto  
Duenas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 27 de agosto del 2001 y,  
mediante escritura pública otorgada el 06 de agosto del 2009 ante el Notario Trigésimo Séptimo del  
cantón Quito, Doctor Roberto Duenas Mera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón  
Quito, el 22 de octubre del 2009.

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

Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
PRESIDENTE

Señala la Designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE  
FONDOS Y FIDUCIARIOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la  
compañía efectuada el 29 de marzo de 2012.

Quito, 29 de marzo de 2012  
  
Pedro Xavier Ortiz Reinoso  
C.C. 1708173304

Con esta fecha queda inscrito el presente documento  
en el N° 4717 del Registro de  
Nombramientos Torno N° 143  
Quito, a 12 de abril de 2012  
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Rubén Enrique Aguilar León  
REGISTRADOR PÚBLICO DEL CANTÓN QUITO



*Vertical handwritten note:*  
Señala la Designación de Gerente General de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIOS MERCANTILES realizada por la Junta General de Accionistas de la compañía efectuada el 29 de marzo de 2012.

Con esta fecha 12 de Abril del 2012, se halla inscrito el nombramiento de GERENTE GENERAL, otorgado por la COMPAÑIA FIDUCIA S.A. ADMINISTRADOR 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. 10 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)

Q

39632

GERAL STRAD... SO PED... 2.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE JUSTICIA  
 OFICINA GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL  
 QUITO  
 170677330-3

INSTRUCCION SUPERIOR  
 FISCALIA GENERAL DEL ECUADOR  
 OFICINA DE ASISTENCIA JURIDICA  
 QUITO  
 170677330-3

RESOLUCION DEL SENADO DEL CONGRESO NACIONAL EN MATERIA DE ELECCIONES GENERALES  
 027  
 027-0247 1706773304  
 OFICINA  
 ORTIZ RE. MSC PEDRO XAVIER

Se otorgó ante el DOCTOR JAVIER ALMEIDA MONTERO, NOTARIO DÉCIMO DEL CANTÓN QUITO, cuyo protocolo se encuentra actualmente a mi cargo; y, en fe de ello confiero esta COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada, en Quito, a los SEIS DE MARZO DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE.

DR. ROMULO JOSEITO PALLO QUISEMA  
 NOTARIO CUARTO ENCARGADO DE LA  
 NOTARIA DÉCIMA DEL CANTON QUITO



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



EL NOTARIO





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

Ingeniero  
Edgar Santos Cevallos  
GERENTE DE PROYECTO LA CASCADA

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-IBS, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Benítez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaración al Régimen de Propiedad Horizontal de Edificio "LA CASCADA" de propiedad del FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,  
  
Soraya Mora Cedeno  
SECRETARIA MUNICIPAL

Juhuanes  
Trámite N° 10471



Dirección: Calle 4-14  
10150000, 2611 4-1 2611 4-2  
Fax: 2611 714  
Teléfono: 2611 4-1  
E-mail: 2611 4-1  
Web: www.manta.gov.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 55362

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado <sup>URBANA</sup> el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_  
perteneciente a MANTA FEDEICOMISO LA CASCADA  
ubicada EDIFICIO LA CASCADA - EST-BODEGA DPT 1002-8, DPTO 1002, EST-BODEGA DPTO 1002-A  
cuyo AVALLIO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad  
de \$ 265000.00 DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DOLARES.  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

WPICO

Manta, 15 de DE MAYO del 2014

ING. VICENTE MIELES MORA  
DIRECTOR FINANCIERO

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0092245

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, 6 de Mayo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
1341815064 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1002-B  
1341815063 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1002-A  
1341815068 EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.1002  
Manta, seis de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
*[Firma]*  
SECRETARIA GENERAL DEL  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 0112791

USD-1,25

Nº 0112791

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 21684

Fecha: 8 de mayo de 2014

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: 1-34-18-15-068

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.1002

Área total del predio según escritura:

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

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 su valor actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Sueldo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que aprueba el Presupuesto 2014-2015"

Arq. Dely Chavez S.  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: DELY CHAVEZ 08/05/2014 12:10:20



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 0112789

USD 1:25

CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 0112789

No. Electrónico: 21682

Fecha: 8 de mayo de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-34-18-15-063

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1002-A

Área total del predio según escritura:

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

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785601	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 DÓLARES 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 20 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que se refiere en el artículo 7017-2-2015".

*[Firma]*  
Arq. Daniel R. ...

Director de Avalúos, Catastro y Registros.



Impreso por: DELY CHAVEZ 03/05/2014 11:55 19



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 112790  
ESPECIE VALORADA  
USD 1:25

Nº 0112790

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 8 de mayo de 2014

No. Electrónico: 21683

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: 1-34-18-15-064

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 1002-B

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	23,69	M2
Área Comunal:	13,3500	M2
Área Terreno:	11,9000	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
0992717785001	MANTA FIDEICOMISO LA CASCADA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2975,00
CONSTRUCCIÓN:	12223,20
	15198,20

Son: QUINCE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO DOLARES CON VEINTE 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. Delfina Carrillo S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: DELY CHAVEZ 08/05/2014 12:05:39



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0007376

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

<b>DATOS DEL CONTRATO</b> CI/RUC: 098211788001 NOMBRES: FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA RAZÓN SOCIAL: EDIF. LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 1002B/ESTADIDECASIOPTO.1002-A/DPTO.1002 DIRECCIÓN:		<b>DATOS DEL PREDIO</b> CLAVE CATASTRAL: AVALUO PROPIEDAD: 1002B/ESTADIDECASIOPTO.1002-A/DPTO.1002							
<b>REGISTRO DE PAGO</b> Nº PAGO: 316438 CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA FECHA DE PAGO: 09/05/2014 11:25:30		<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL A PAGAR</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR	3.00	TOTAL A PAGAR	3.00
DESCRIPCIÓN	VALOR								
VALOR	3.00								
TOTAL A PAGAR	3.00								
ÁREA DE SELLO 		VALIDO HASTA: Jueves, 07 de agosto de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA							

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
Ruc: 136000980001  
Dirección Av. Pío y Gallo 9 - Tel: 2611 479 / 2611 477

## TITULO DE CREDITO No. 000276720

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRCL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON EL VALOR 265000 EDIFICIO LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 1002 A - DPTO 1002, EST-BODEGA DPTO 1002-B ubicada en MANTHA de la parroquia MANTHA	104-18-18-054	1:50	15168,20	134349	276720

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
098211788001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA EST-BODEGA DPTO 1002-B	Ingreso principal	1900,00
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	477,00
			TOTAL A PAGAR	2087,00
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	2087,00
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	2087,00
121519544	ABAD BRIONES FLAVIO ANTONIO	SE	SALDO	0,00

EMISIÓN: 9/15/2014 10:53 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Handwritten signature and stamp



5/15/2014 10:54

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-068	102,65	131204,10	134352	276723
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0982717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA OPTO.1002	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		21,71	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		22,71	
1311519544	ABAD BRIONES FLAVIO ANTONIO	S/E	VALOR PAGADO		22,71	
			SALDO		0,00	

EMISION: 5/15/2014 10:54 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature and stamp]*



5/15/2014 10:53

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-34-18-15-068	9,95	12710,90	134351	276722
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
0982717785001	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	EDIFICIO LA CASCADA EST- BODEGA OPTO 1002-A	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		7,41	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		8,41	
1311519544	ABAD BRIONES FLAVIO ANTONIO	S/E	VALOR PAGADO		8,41	
			SALDO		0,00	

EMISION: 5/15/2014 10:53 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature and stamp]*

Ciudadanía 130621723-1  
 BRIONES BARRETO MELIDA YOLANDA  
 MANABI/PICHINCHA/PICHISCHO /GRANADY/  
 29 JULIO 1971  
 001- 0129 01267 F  
 MANABI/ PICHINCHA  
 PICHINCHA /GRANADA 1971



EQUATORIANA\*\*\*\*\* V4443V4442  
 CASADO FLAVIO ALCIDES ABAD ROMERO  
 SECUNDARIA ESTUDIANTE  
 FELIX RAMON BRIONES  
 YOLANDA FLORENTINA BARRETO  
 MANTA 23/11/2006  
 23/11/2018

0608770



014  
 014 - 0079 1306217231  
 NUMERO DE CREDITO  
 BRIONES BARRETO MELIDA YOLANDA  
 MANABI  
 PROV. MANABI  
 CANTON TANGUAY  
 PARROQUIA  
 C. PRESIDENCIAL DE LA JUNTA

Gobierno Autónomo Descentralizado  
 Municipal del Cantón Manta  
 RUC: 1340000000001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9. Telf: 2611479 / 2611477

**TITULO DE CREDITO** No. 000276721

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTRIB.	TITULO
Una parcela pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-24-18-16-024	11,90	15.109,20	134352	275521

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR
095271778670	HIDE COMISO LA CASCACA VENTA	FUPICIO LA CASCADA CST. 2000GA DPTO 1002-D	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	22,13
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR	23,13
131159854	ABAD BRIONES FLAVIO ANTONIO	SR	VALOR PAGADO	23,13
			SALDO	0,00

EMISION: 5/15/2014 10:53 ROSARIO RIFRA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY







No. 055-SM-SMC  
Manta, 08 de enero de 2013

Ingeniero  
Edgar Santos Cevallos  
GERENTE DE PROYECTO LA CASCADA  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No 001-ALC-M-JEB, de fecha 08 de enero de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LA CASCADA", de propiedad del FIDECOMISO LA CASCADA MANTA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, signado con el No. 13-15, con clave catastral No. 1341815000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,  
  
Soraya Mera Cedeno  
SECRETARIA MUNICIPAL





**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:**

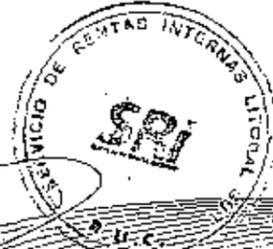
Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Manzana: 275  
 Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLON Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE A  
 BOSQUES DEL SALADO Telefono Trabajo: 042136070

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

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

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



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

PRIMER ATRIBUICION  
 TARIFFA PRIMERA DEL CANTON MANTA  
 NOTARIO  
 NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: JCA36000      Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 19/07/2011 15:29:24



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 0992717785001  
**RAZÓN SOCIAL:** FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

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

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Número: S/N Referencia: FRENTE A BOSQUES DEL SALADO Manzana: 275 Conjunto: PARQUE EMPRESARIAL COLÓN Edificio: CORPORATIVO 2 Piso: 4 Oficina: 1 Teléfono Trabajo: 042138070



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

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ICCA160608 Lugar de emisión: GUAYADUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 19/07/2011 15:29:24

# EDIFICIO LA CASCADA

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

### CONSIDERANDO

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

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 antedicha Ley resuelve: Expedir el siguiente:

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

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

Art. 2.- **OBJETO.** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y el 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, inquilinos a cualquier título, sean estas personas naturales jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

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

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

El Edificio "LA CASCADA", está compuesto de departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,85 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 el nivel +29,15 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta.

# EDIFICIO LA CASCADA

el nivel +2S,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

## CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cediera a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodataria, usuario, etc. no podrá destinado 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 dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinados a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o alentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.

# EDIFICIO LA CASCADA

## CAPÍTULO III - DE LOS BIENES COMUNES

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

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

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

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

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
  - Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
  - Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
  - Colocar objetos tales como: alfombras o similares en la fachada del Edificio;
  - Construir las áreas comunes que sirven de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética que la construcción y jerarquía del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos.
- Las mejoras de carácter permanente se la realizará en un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento interno y presente reglamento interno.

# EDIFICIO LA CASCADA

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

## CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

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

# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y a su arrendatario, comodatarío o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de

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

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

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

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

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

## EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

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

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

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

Art. 56.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que represente más de la mitad. Si no se cumple tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que haya

## EDIFICIO LA CASCADA

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

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

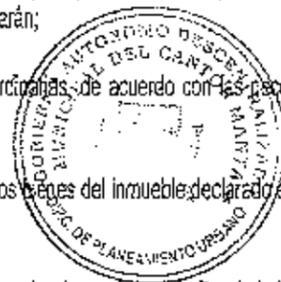
**Art. 58.- VOTACIÓN Y DECISIONES.-** Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General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

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

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

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

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

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- 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;
- Previo autorización de la Asamblea General, contratara 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 contratara a favor de los copropietarios; y,
- Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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



# EDIFICIO LA CASCADA

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

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

# EDIFICIO LA CASCADA

## CAPÍTULO VIII. DE LA SEGURIDAD

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

## CAPÍTULO IX. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

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

## CAPÍTULO X. PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

  
Art. JOSÉ CRISÓSTOMO



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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvencción de haberla, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre aquel tema por el cual se interpuso la demanda inicial. 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.C. No. 130692039-6  
BANCO PROMERICA S.A.

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

MELIDA YOLANDA BRIONES BARRETO  
C.C. No. 130621723-1

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 (37 FOJAS).-

*Jorge Guandulice G.*  
NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador

